

РОЗДІЛ V. ГОСПОДАРСЬКЕ ТА ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

УДК 349.412 (477)

ПРАВО ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ: АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ОБ'ЄКТНОГО СКЛАДУ

Бондар О.Г., к.ю.н., доцент

Запорізький національний університет

У статті досліджуються актуальні питання становлення права державної власності на землю в Україні шляхом визначення підходів до проблем об'єктного складу.

Ключові слова: право власності на землю, право державної власності, публічна власність, об'єктний склад, земельна ділянка, суб'єкт права власності.

Бондарь А.Г. ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В УКРАИНЕ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОБЪЕКТНОГО СОСТАВА / Запорожский национальный университет, Украина

В статье исследуются актуальные вопросы становления права государственной собственности на землю в Украине путем определения подходов к проблемам объектного состава.

Ключевые слова: право собственности на землю, право государственной собственности, публичная собственность, объектный состав, земельный участок, субъект права собственности.

Bondar' A.G. RIGHT OF STATE PROPERTY IN LAND IN UKRAINE: CURRENT ISSUES OF OBJECT / Zaporizhzhya national university, Ukraine

This article investigates topical issues of the formation of the right of state ownership of land in Ukraine, by identifying approaches to object composition.

Key words: land ownership, the right of public property, public property, the object structure, land, and the subject of ownership.

Сучасна земельна реформа в Україні є багатовекторним процесом, однак стрижневим її напрямком була і залишається кардинальна трансформація правовідносин власності на земельні ресурси. На відміну від існуючої за часів СРСР державної монополії на землю, зараз законодавчо унормований плюралізм суб'єктів права земельної власності. На сьогодні, за даними Держкомзему України, у власності держави залишилось менше половини загальнонаціонального земельного фонду – 29,6 млн. га (49,0%), у приватній власності перебуває 30,6 млн. га (50,8%), а 117 тис. га (0,2%) – це досі нерозподілені землі колективної власності.

Отже, на українські терени через тривалу перерву радянської доби повернувся приватний землевласник, що, серед іншого, суттєво змінило зміст та пріоритети вітчизняної земельно-правової доктрини. Разом із тим, солідного наукового підґрунтя за сучасних умов вимагає інститут права державної власності на землю, який покликаний забезпечувати насамперед загальносуспільні інтереси та потреби в поземельній сфері. Як наголошує О.І. Крассов, “сутність публічної власності полягає у відносинах панування, привласнення і розподілу суспільного блага з метою задоволення публічних інтересів” [1, 15].

Відповідна теоретична спадщина радянської земельної правової науки, попри свою чисельність і фундаментальність, вимагає принципової ревізії. За часів незалежності В.І. Андрейцев, О.А. Вівчаренко, І.І. Каракаш, О.І. Настіна, В.В. Носік, С.І. Пересунько, В.І. Семчик, Н.І. Титова, М.В. Шульга та інші вчені створили ґрунтовні наукові

підвалини для розвитку правовідносин права державної власності на землю. Однак не можна не відзначити наявність певних лакун, як нормативних, так і теоретичних, пов'язаних із формуванням об'єктного складу цих правовідносин.

Метою цієї статті є аналіз становлення права державної власності на землю з моменту проголошення незалежності Української держави та визначення підходів щодо унормування об'єктного складу цього права в чинному земельному законодавстві України.

Земельний кодекс України (надалі: ЗК) містить презумпцію перебування земель у державній власності, крім земель комунальної та приватної власності. Загальновідомо, що право власності на землю – це інститут земельного права, норми якого регулюють суспільні відносини належності землі визначеним законом видам суб'єктів цього права. Відповідно до частини 2 статті 78 ЗК право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них. У цьому контексті проголошена в частині 1 статті 84 ЗК презумпція перебування земель у державній власності не дає відповіді на питання про момент виникнення цього права власності, співвідношення права власності на землю Українського народу і держави, а сам об'єкт права власності як здобуток відрахування із земельного фонду України земель комунальної та приватної власності не можна формально-юридично розглядати як об'єкт права власності держави, оскільки це суперечило б змісту права власності на землю та визначення земельної ділянки як єдиної за ЗК юридичної категорії, що є об'єктом права власності.

З цього приводу І.І. Каракаш пише, що визначення правового титулу належності земельної ділянки конкретній особі та закріплення прав останньої щодо неї виступають як критерії виокремлення земельної ділянки [2, 213]. В.І. Семчик також підкреслює, що об'єктом відносин власності виступає не земля в абстрактному її розумінні, а частина земельної території країни, що перебуває у власності держави, а також земельна ділянка чи її частина, яка може бути відмежована від інших земельних ділянок [3, 140].

Питання набуття державою Україна права власності на землю, як правило, сприймається через призму проголошення парламентом незалежності України в Декларації про державний суверенітет України від 16 липня 1990 р. Так, у літературі зазначається, що спочатку державна власність України була утворена шляхом розщеплення (розподілу) єдиної державної власності Союзу РСР і союзних республік відповідно до Декларації про державний суверенітет України та прийнятих на виконання її положень законодавчих актів [4, 394]. Проте такий висновок формально не збігається зі змістом розділу 6 цієї Декларації, де зазначається, що земля є власністю народу, матеріальною основою суверенітету Республіки, а не власністю держави.

У наукових розробках звертається увага, що проблемні питання об'єктного складу в земельних правовідносинах обумовлювалися правовим вакуумом у перші роки незалежності України. З цього питання В.І. Семчик зазначає, що в Україні деякий період не було чіткого конституційного положення щодо форм права власності, у тому числі на землю, правового режиму землі і нерухомого майна [5, 115].

Загальновідомо, що право власності на землі, земельну ділянку виникає за наявності певного юридичного факту, зазначеного в законі, правочині. В Українській РСР відповідно до статті 11 Основного Закону 1978 р. всі землі були виключною власністю держави. При цьому наведений припис слід сприймати через політико-правову організацію СРСР, а саме: республіка Україна була складовою частиною держави СРСР, і її не можна ототожнювати з точки зору суб'єкта права власності на землі із суверенною державою, незважаючи на проголошений суверенітет союзної республіки в статті 76 Конституції СРСР. Так, у статті 11 Конституції СРСР проголошується виключна власність держави на землю, а не союзної республіки. Коментуючи

викладене, С.І. Пересунько пише: “У ч.1 ст.21 Основ цивільного законодавства Союзу РСР і союзних республік, ч.2 ст.89 ЦК УРСР було записано, що “держава є єдиним власником всього державного майна”. І хоча в такій нормі прямо не зазначається, яка держава вважається єдиним власником, зрозуміло, що тут малася на увазі радянська держава, тобто Союз РСР. Таке твердження вважалось аксіомою і не могло в той час підлягати іншому тлумаченню” [6, 74].

Проте ще в 1965 р. В.Л. Мунтян наголошував, що Союзу РСР немає поза союзними республіками. Він існує як добровільне об’єднання союзних республік. У Союзі РСР немає території іншої, ніж у союзних республік. На питання, яким же фондом розпоряджається Союз РСР, якщо кожна союзна республіка розпоряджається земельним фондом республіки, автор пропонує шукати відповідь у розмежуванні компетенції Союзу РСР і союзних республік у галузі землекористування [7, 31].

З часу проголошення суверенітету України до ухвалення Закону України “Про власність” від 7 лютого 1991 р. серед об’єктів державної власності земля та інші природні об’єкти не називалися. Досліджуючи цю тему, В.І. Семчик зазначає, що Закон УРСР “Про економічну самостійність Української РСР” від 3 серпня 1990 р., Закон України “Про власність” від 7 лютого 1991 р., Закон України “Про форми власності на землю” від 30 січня 1992 р. та Земельний кодекс України в редакції Закону України від 13 березня 1992 р. належить вважати юридичними фактами первісного виникнення права власності на землю.

Дещо іншої думки щодо правових основ визнання держави Україна суб’єктом права власності дотримується С.І. Пересунько, вказуючи, що таким правовим підґрунтям був Закон СРСР “Про власність”, прийнятий Верховною Радою СРСР 6 березня 1990 р. і введений у дію з липня 1990 р. Зазначений автор звертає увагу, що саме в цьому законі вперше юридично була визнана державна власність союзних республік. Саме з цих підстав, вважає С.І. Пересунько, оголошення Декларацією про державний суверенітет України від 16 липня 1990 р. перерахованих у ній об’єктів власністю народу України не можна розглядати односторонньою акцією парламенту України. Більш широкий перелік об’єктів, оголошених власністю народу України, на думку автора, не порушував майнових прав народів інших республік, оскільки цей перелік не містив об’єктів, належних іншим союзним республікам. А тому має вважатися таким, що правомірно прийнятий Україною як правонаступницею відповідної частини активів і пасивів Союзу РСР.

На нашу думку, все ж перебільшенням є твердження про правонаступництво Україною активів СРСР у 1990 р. Не можна в повній мірі погодитись і з тезою С.І. Пересунька про остаточне завершення формування первісної державної власності в Україні за Законом України “Про власність”, оскільки на час ухвалення цього Закону діяв Основний Закон СРСР, який проголошував землю власністю держави СРСР та встановлював (стаття 173), що Конституція СРСР має найвищу юридичну силу. За таких обставин можна лише допускати, що в 1991 р. деякий час існувало декілька суб’єктів права власності на землю в Україні – Союз РСР, Українська РСР, Народ України.

У літературі існує й інше трактування набуття державою Україна права власності на землі – шляхом начебто проведеної націоналізації в серпні 1991 р. через ухвалення Акта незалежності України. С.В. Разметаєв зазначає, що за своєю суттю ця націоналізація була примусовим вилученням землі у федеративної держави – СРСР – та переведенням її у власність України на підставі спеціальних законодавчих прав [8, 221]. Однак, по-перше, у жодному нормативному акті, ухваленому парламентом України з 1990 р., націоналізація не проголошувалася, такий правовий інститут не передбачений

законодавством України. По-друге, якщо припустити, що така націоналізація відбулася, то про яке подальше переведення землі у власність України йдеться?

Оскільки становлення державної земельної власності в Україні не опосередковувалося конфіскацією, націоналізацією тощо, тобто не відбулося припинення права державної власності на землю колишнього СРСР у вигляді ухвалення акта парламентом суверенної України, тому первісне виникнення державної земельної власності в Україні в межах її території слід пов'язувати, на нашу думку, з фактом припинення в межах кордонів України існування в серпні 1991 р. суб'єкта землевласності – Союзу РСР у зв'язку з проголошенням 24 серпня 1991 р. незалежності України та створенням самостійної Української держави.

Більшість науковців-земельників, досліджуючи правовий режим земель, наголошують, що цей об'єкт слід сприймати в багатьох ракурсах – як об'єкт правової охорони, як об'єкт довкілля, як об'єкт права державного суверенітету і, звичайно, як об'єкт права власності [9, 148]. При цьому влада суверена у сфері комплексних правовідносин, які включають і земельні відносини, поширюється на всі землі без винятку та без урахування форм власності на землю. Безумовно, багатофункціональність держави в галузі земельних відносин безпосередньо не впливає на її статус як одного із суб'єктів права власності на землю в Україні, але, очевидно, роль держави є визначальною у встановленні “правил гри” на ринку земель, правового режиму земельної власності тощо.

Вбачається, що статус суб'єкта права власності на землі в цивілістичному аспекті Українська держава набула з моменту проголошення її незалежності. Другий етап розпочався з моменту визнання множини суб'єктів права власності на земельні ділянки на рівні спеціальних законів та закінчився з прийняттям Конституції України, тобто з часу, коли Основний Закон закріпив плюралізм суб'єктів права власності на землі в Україні. У статті 14 Конституції України зазначено, що право власності на землю в Україні набувається державою відповідно до закону. Проте в статті 84 ЗК стверджується, що в державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Виникає питання: чи закладено в статті 84 ЗК інший, ніж в Конституції, принцип набуття державою права власності на землі?

З приводу цього в літературі висловлені різні міркування. Так, зокрема, І.І. Каракаш вважає, що відокремлення земельних площ державної власності не за ознаками визначення місць розташування конкретних ділянок і встановлення їх меж на земній поверхні, а межами державного кордону забезпечує їх зовнішнє розмежування від земель сусідніх держав і внутрішнє розмежування від земель комунальної і приватної власності [10, 114]. На нашу думку, ця теза є дискусійною, оскільки державний кордон, як вбачається, не може забезпечити внутрішнє розмежування земель в Україні. Державний кордон – це атрибут суверенітету, ознака цілісності держави як суверена, і в цьому контексті ця політико-правова категорія позбавлена цивілістичних ознак щодо суб'єктів земельних відносин в Україні. Друга теза зазначеного автора про правомірність конструкції частини 1 статті 84 ЗК, у якій проголошується факт перебування землі в державній власності, зводиться до того, що в межах держави не можуть залишатися земельні об'єкти, що не перебувають у власності. З цим варто погодитись, однак виникає питання, чому такий підхід стосується лише держави та виключає територіальні громади як суб'єкти права комунальної власності.

Правила виникнення права власності та права користування земельною ділянкою, встановлені в статті 125 ЗК, поширюються, на нашу думку, і на державу, оскільки інше не зазначено в цій статті. Зазначений підхід не суперечить логіці, оскільки, визнавши право комунальної і приватної власності на землю, допустимо розглядати в земельних відносинах об'єкт права державної власності не через нормативно невизначені категорії

“земля”, “землі” (стаття 84 ЗК), а залучаючи зрозуміле з точки зору нормативного регулювання поняття “земельна ділянка” (стаття 79 ЗК). На користь такого розуміння проблеми свідчить і відсутність застережень у наведеній статті щодо суб’єктного складу, а також відсутність обмежень щодо розміру земельної ділянки.

Не можна заперечувати, що поняття “земля”, “землі” вживаються в ЗК як об’єкт земельних правовідносин, зокрема, у сфері визначення складу земель в Україні (стаття 18 ЗК), категорій земель (стаття 19 ЗК) тощо. Незважаючи на незаперечність факту нецивільістичного виникнення права державної власності на землі в Україні, все ж виникає питання: чи допустимо з точки зору інституту права власності на землі обмежитися проголошенням цього права, як це робиться в статті 84 ЗК, без виділення конкретних земельних ділянок і визначення прав на них? На нашу думку, коли мова йде про право власності на землі в умовах скасування державної монополії на них, без визначення правового титулу належності цієї землі державі та без визначення її меж зазначене право перетворюється у фікцію. Наприклад, органи державної влади на сьогодні формально позбавлені можливості в юрисдикційній формі захищати право власності на землю держави, оскільки проблема посвідчення в держави такого права власності залишається не розв’язаною. На думку О. Саєнко, на сьогодні право державної власності на землі не визначене, оскільки на відповідні землі немає правостановлюючих документів – державних актів. Як вважає автор, при співвідношенні статей 173, 176 ЗК виникає серйозний сумнів у можливості видачі державного акта на умовну (!) лінію. До того ж, зазначене питання, на погляд дослідника, має регулюватися законодавством про адміністративно-територіальний устрій [11, 96].

Таким чином, підводячи підсумок, необхідно зазначити, що констатація в ЗК факту перебування в державній власності всіх земель України, крім земель комунальної та приватної власності, через призму конституційного правила, що всі суб’єкти права власності рівні перед законом, не відповідає припису ст.14 Основного Закону України про набуття державою права власності на землю відповідно до закону.

ЛІТЕРАТУРА

1. Крассов О.И. Право собственности на леса // Экологическое право. – 2006. – № 3. – С. 7-15.
2. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; [за заг. ред. В.В. Медведчука]. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
3. Земельне право України: академічний курс / В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К.: Ін Юре, 2008. – 600 с.
4. Цивільне право України: підручник: у 2-х кн. / О.В. Дзера, Д.В. Боброва, А.С. Довгерт та ін.; [за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової]. – 2-е вид., допов. і перероб. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – Кн. 1. – 736 с.
5. Земельне право: академічний курс: підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / [за ред. В.І. Семчика і П.Ф. Кулинича]. – К.: Видавничий Дім “Ін Юре”, 2001. – 424 с.
6. Пересунько С.І. Право державної власності в Україні (історія, сучасність, перспективи) / С.І. Пересунько. – Кіровоград: Єлисавет, 1998. – 297 с.
7. Мунтян В.Л. Правова охорона ґрунтів Української РСР / В.Л. Мунтян. – К.: Наукова думка, 1965. – 97 с.

8. Земельный кодекс Украины: комментарий. – Изд. 2-е, доп. / [под ред. Гетьмана А.П., Шульги М.В.]. – Х.: Одиссей, 2003. – 608 с.
9. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії / В.І. Андрейцев. – 2-ге вид., випр. – К.: Знання, 2007. – 445 с.
10. Земельне право України: підручник / [за ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша]. – Вид. 2-ге, перероб. і доп. – К.: Істина, 2009. – 600 с.
11. Саєнко О. Реалізація права власності на землю: окремі проблеми нотаріату // Право України. – 2003. – № 5. – С. 94-96.

УДК 347.441.8

ДОГОВІР КОМЕРЦІЙНОЇ КОНЦЕСІЇ: ПІДСТАВИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ

Сидоров Я.О., к.ю.н., доцент

Запорізький національний університет

Стаття присвячена розгляду деяких аспектів порівняно нового інституту цивільного та господарського права – інституту комерційної концесії: розкривається поняття та характеризується юридична природа договору комерційної концесії, визначаються загальні та спеціальні підстави припинення даного договору та їх особливості.

Ключові слова: договір, комерційна концесія, неплатоспроможність, ноу-хау, праволоділець, користувач, франшиза, франчайзинг.

Сидоров Я.А. ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОЙ КОНЦЕССИИ: ОСНОВАНИЯ И ОСОБЕННОСТИ ПРЕКРАЩЕНИЯ / Запорожский национальный университет, Украина
Статья посвящена рассмотрению некоторых аспектов сравнительно нового института гражданского и хозяйственного права – института коммерческой концессии: раскрывается понятие и характеризуется юридическая природа договора коммерческой концессии, определяются общие и специальные основания прекращения данного договора и их особенности.

Ключевые слова: договор, коммерческая концессия, неплатежеспособность, ноу-хау, правообладатель, пользователь, франшиза, франчайзинг.

Sidorov Y.A. AGREEMENT OF COMMERCIAL CONCESSION: GROUNDS AND FEATURES OF STOPPING / Zaporizhzhya national university, Ukraine

The article is devoted to consideration of certain aspects of a relatively new institution of civil and economic rights - Institute of franchise: the concept disclosed and characterized the legal nature of a commercial concession, defined by general and specific grounds for termination of the contract and their features.

Key words: agreement, commercial concessions, insolvency, know-how, the right holder, the user, franchise, franchise.

Комерційна концесія є порівняно новою договірною конструкцією, яка знайшла своє закріплення в нормах Цивільного та Господарського кодексів України, що набрали чинності з 1 січня 2004 року. Специфіка предмета договору, особливості його суб'єктного складу та правового статусу сторін обумовлюють необхідність дослідження низки питань, одним з яких є питання про особливості розірвання (припинення) договору комерційної концесії. Ретельний теоретичний аналіз зазначених питань *сприятиме поширенню знань про даний спосіб здійснення бізнесової діяльності, який є ефективним механізмом подолання інвестиційної кризи і створення сприятливих*