

УДК 349.4 (477)
Н 31

За зміст та якість матеріалів відповідальними є автори публікацій

На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції (онлайн/офлайн формат) (м. Київ, 26 листопада 2021 р.). За заг. ред. проф. В.М. Єрмоленка. Київ : Друкарня Друкарник, 2021. 344 с.

ISBN

Укладачі: Ю.А. Краснова, М.П. Ліхтер, І.В. Лучко

У збірнику розміщено тексти наукових доповідей, присвячених дослідженню теоретико-правових засад права власності, використання, охорони та відновлення земель і пов'язаних з ними природних ресурсів.

Розраховано на науковців, фахівців у галузі права, аспірантів, студентів та всіх, хто цікавиться питаннями земельного, природоресурсного, екологічного та аграрного права.

«Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право». Нац. Університет біоресурсів та природокористування МОН України. К. 2020. 38 с.

Мироненко І.В.

д.ю.н., доцент кафедри цивільного права Навчально-наукового юридичного інституту Прикарпатського національного університету ім. В. Стефаника

РОЗВИТОК ІНСТИТУТУ ПРАВА СУСІДСТВА (ДОБРОСУСІДСТВА) У ЗЕМЕЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Із 1 січня 2002 року набрав чинності діючий Земельний кодекс України від 25.10.2001 року. Його прийняття ознаменувало новітній етап розвитку вітчизняного земельного законодавства. З поміж інших новел, запроваджених даним кодифікованим актом, необхідно відзначити появу окремого розділу, спрямованого на регулювання земельних сусідських відносин – глави 17 «Добросусідство».

Регламентація відносин власників та користувачів сусідніх земельних ділянок як найважливішого різновиду нерухомого майна має давню історію. Практично всі писемні пам'ятки українського права містили положення із даного питання і відображали загальну тенденцію щодо розвитку відповідного правового регулювання.

Так, у різні редакції «Руської правди» містили лише норми про відповідальність за порушення меж землеволодіння та знищення межових знаків. Однак надалі такі акти, як «Литовські статuti» різних видань та «Права, за якими судиться малоросійський народ» (1743 р.), містили уже достатньо розвинену систему положень «права сусідства», регламентуючи також питання розмежування володінь, використання суміжних лісових масивів, сусідства по водних об'єктах, впливів на сусідні володіння та ін. Діючі на українських землях пам'ятки магдебурзького права закріплювали положення щодо т.з. «міського сусідства».

У правовій доктрині та законодавстві Російської імперії, до складу якої входили українські землі, «право сусідства» виокремлювалося у окремий правовий інститут («право участя частного»). Однак надалі, у радянський період, питання земельних сусідських відносин не отримали належної правової розробки. Відповідне регулювання у земельному радянському законодавстві обмежувалося закріпленням загального обов'язку користувачів земельних ділянок не порушувати права та

інтереси сусідніх землекористувачів, а також встановленням порядку врегулювання земельних межових спорів.

Таким чином, запровадження положень глави 17 ЗК України відродило давні традиції правового регулювання земельних сусідських відносин на українських землях (ст. 103-109 ЗК України). При цьому регламентовано основні аспекти даних відносин, зокрема зміст добросусідства, попередження шкідливого впливу на сусідні земельні ділянки, наслідки проникнення на сусідню земельну ділянку гілок та коренів дерев і кущів, розмежування земельних ділянок, встановлення та використання межових споруд, правовий режим розташованих на межі дерев.

Загалом закріплення у чинному ЗК України положень глави 17 «Добросусідство» слід оцінювати позитивно, оскільки ними врегульовано найбільш часто виникаючі земельні сусідські відносини. Для порівняння, законодавства ряду пострадянських держав (Вірменія, Білорусь, Казахстан, Російська Федерація та ін.) взагалі не містять подібних положень, незважаючи на чисельні доводи науковців та практиків щодо необхідності їх запровадження.

Окремо, як значний поступ щодо розвитку правового регулювання земельних сусідських відносин, слід розглядати закріплення у ст. 103-104 ЗК України правил щодо регулювання т.з. «опосередкованих сусідських впливів», тобто впливів на сусідні володіння (сусідні земельні ділянки), що не пов'язані з порушенням їх меж (вплив шумом, димом, затіненням, зміною ландшафту чи характеру землекористування тощо). Адже подібні положення – це, свого роду, «квінтесенція» розвитку правового регулювання даної сфери суспільних відносин [1, с. 221-223].

Однак при цьому в літературі відзначається ряд недоліків чинної редакції глави 17 ЗК України. Так, критичні зауваження висловлюються щодо формулювання положення ст. 103 ЗК України з огляду на його надмірну абстрактність та неконкретність; зокрема вказується, що воно по своїй суті є закликком, а не формально-юридичним приписом [2, с. 277]. Також вказуються на логічні суперечності щодо формулювання положення ст. 105 ЗК України [3, с. 272-273; 4, с. 110-111]. Як необрунтоване і таке, що суперечать базисним положенням права власності та права користування землею, оцінюється положення ч. 3 ст. 103 ЗК України щодо обов'язку власників земельних ділянок та землекористувачів співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них [5, с. 29].

З свого боку, можна вказати, що наявне правове регулювання земельних сусідських відносин у чинному ЗК України є достатньо

обмеженим у порівнянні з регламентацією «права сусідства» («сусідського права») в законодавствах інших держав. Так, глава 6 «Право сусідства» Цивільного кодексу Республіки Молдова містить 18 статей [6], а в Цивільному кодексі Нідерландів (1992 р.) регулюванню сусідських відносин присвячено окремий структурний підрозділ, що складається із 23 статей [7, с. 253-257].

Також можна відзначити, що чинний ЗК України безпосередньо не визначає загальних положень про добросусідство, зокрема які земельні ділянки вважаються сусідніми (як це, зокрема, зазначено у ст. 170 ЦК Азербайджанської Республіки [8]), а також щодо завдань та принципів регулювання земельних сусідських відносин (прикладом протилежного підходу є положення ст. 84 «Принципи сусідських відносин» Закону КНР «Про речові права» [9]).

Тому наявні підстави вести мову про необхідність вдосконалення правового регулювання земельних сусідських відносин у чинному законодавстві України шляхом зміни чинної редакції глави 17 ЗК України, зокрема включення до неї додаткових положень щодо принципів добросусідства, більш детальної регламентації опосередкованих впливів на сусідні володіння, встановлення обгороджувальних земельних ділянок та їх правового режиму, стоків вод на сусідні земельні ділянки та ін. [10, с. 32-35].

Список використаних джерел:

1. Мироненко І.В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні аспекти: монографія. Івано-Франківськ, Супрун В.П., 2019. 341 с.
2. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. 544 с.
3. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. К.: Юрінком Інтер, 2004. 656 с.
4. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. 144 с.
5. Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 25-33.
6. Гражданський кодекс Республіки Молдова: Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085>
7. Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. 372 с.

8. Гражданский кодекс Азербайджанской Республики: Закон Азербайджанской Республики от 28.12.1999 года № 779-IQ. URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111#sub_id=1780000

9. О вещных правах: Закон КНР от 16 марта 2007 г. URL: http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right

10. Мироненко І.В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні засади правового регулювання земельних сусідських відносин: автореф. дис. ... д.ю.н.: 12.00.06 / ХНЮУ ім. Я. Мудрого, 2020. 46 с.

Мірошниченко А.М.

*д.ю.н., проф., перший заступник Голови
Державної служби України з питань
геодезії, картографії та кадастру України*

ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Проста арифметика показує, що право на безоплатну приватизацію земельних ділянок в межах норм, встановлених ст. 121 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), просто не забезпечене достатньою кількістю вільних земель державної та комунальної власності: усієї території України не вистачить, щоб забезпечити земельними ділянками сьогоденне населення України, не кажучи вже про тих наших співгромадян, які народяться в майбутньому. За таких обставин закон не може бути виконаний, що підриває його авторитет.

Процедура приватизації земельних ділянок державної і комунальної власності, не наданих у користування зацікавленим особам (ч.ч. 6-11 ст. 118 ЗКУ), складається із багатьох стадій. Приватизація може бути заблокована органами державної влади та органами місцевого самоврядування вже на початковому етапі отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою, і заявник практично буде позбавлений ефективних правових засобів захисту. Будь-яке оскарження дій чи бездіяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування лише призводить до подальшого затягування процесу приватизації земельних ділянок і, як наслідок, зменшує шанси на успішне завершення цієї процедури. Упродовж періоду, який займають процедури з оскарження, земельна ділянка може бути передана іншій особі.

За сприяння уповноважених державних органів, органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб безоплатну приватизацію земельних ділянок, не наданих у користування, можна використовувати

для практично необмеженого та непрозорого перерозподілу земельних ділянок на користь «потрібних» осіб.

«Безоплатна приватизація» в існуючому вигляді є потужним джерелом корупції. Давно визнаним та відомим фактом є те, що безоплатна за законом приватизація земельних ділянок фактично є платною, причому плата може вноситися у різних формах: як «добровільні» внески на розвиток інфраструктури населеного пункту (у кращому випадку), так і як звичайні хабарі.

«Безоплатна приватизація» стимулює соціальну нерівність. Формально право на приватизацію мають усі громадяни України. Реалізувати ж його можуть одиниці, причому найчастіше не ті, хто цього найбільше потребує. Але навіть у тих випадках, коли право на «безоплатну приватизацію» вдається реалізувати, результат є завідомо несправедливим, адже вартість земельних ділянок однакової площі (а саме у фізичній площі зараз виражене право на безоплатну приватизацію у ст. 121 ЗКУ) в різних місцевостях може відрізнятись в десятки і навіть у сотні разів.

У спеціальній літературі, у т.ч. юридичній, «безоплатна приватизація» давно і обґрунтовано піддається жорсткій критиці. Останнім часом все голосніше звучать критичні зауваження і від представників місцевого самоврядування – адже, проголосивши можливість безоплатної приватизації земель громадянами, держава створила потужне джерело тиску на громади з дорогими і привабливими землями – зрозуміло, що отримати їх хотіли б не лише місцеві мешканці. В результаті громади наразі позбавлені можливості повною мірою реалізувати всі переваги, які могла б надати їм власність на величезні масиви земель, переданих останніми роками у комунальну власність (як відповідно до механізму, передбаченого ст. 117 ЗКУ, так і безпосередньо в силу вимог закону № 1423-ІХ від 28.04.2021).

За таких умови переконаний, що держава повинна прийняти давно назріле і перезріле рішення – докорінно переглянути механізм «безоплатної приватизації» земель. Шляхом такого реформування може бути «монетизація» права на безоплатну приватизацію.

У сучасних умовах держава, на жаль, не має ресурсів для забезпечення кожного громадянина України «живими» грошима взамін «права на приватизацію у фізичних гектарах». Втім, цілком можливо надати кожному громадянину можливість отримати фіксовану знижку при купівлі чи оренді державних земель (на мій погляд, вірним було б не поширювати це право на комунальні землі). Такий крок наповнить право на приватизацію реальним змістом, ліквідує корупційний елемент у реалізації цього права (адже реалізація права може бути гранично