

## LEGAL GROUDS FOR GUARANTEEING INVESTMENTS IN THE SPHERE OF TOWN PLANNING

Ignatenko I.V.

The norms of the land legislation which regulate zoning of territory of settlements are analysed, suggestions, directed at their improvement are grounded.

*Key words:* zoning, planning, territories, investments, lands.

*Надійшла до редакції 03.06.2011 р.*

**УДК 349.4**

**Т. Г. Варшамян, здобувач**  
*при кафедрі екологічного права*  
*Національний університет «Юридична академія*  
*України імені Ярослава Мудрого», м. Харків*

## ОСОБЛИВОСТІ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ ГРОМАДЯН

Суттєве оновлення галузевого вітчизняного законодавства (цивільного, екологічного, земельного та ін.), а також розширення кола і змісту суб'єктивних прав громадян призвело до широкого тлумачення захисту прав, не зводючи його лише до їх охорони традиційними засобами.

Указане питання свого часу було предметом дослідження таких учених, як В. І. Андрейцев, П. Ф. Кулинич, Л. В. Лейба, П. Т. Філюк, М. В. Шульга та ін.

Глава 23 Земельного кодексу України (далі – ЗК) сконцентрувала відповідні правові приписи, повністю присвячені захисту суб'єктивних прав на землю, що, як слушно підкреслюється в правовій літературі [4, с. 191], надає

можливість стверджувати про формування земельно-правового інституту захисту суб'єктивних земельних прав. В основу його формування покладені фундаментальні положення цивільно-правової спрямованості. Це зумовлено не тільки законодавчим визнанням земельних ділянок об'єктом нерухомості (ст. 181 Цивільного кодексу України), а й низкою інших важливих чинників, що знайшли своє закріплення у гл. 23 ЗК України «Захист прав на землю».

Конституційні права і свободи людини, учасників земельних відносин, гарантують кожному можливість бути самостійним суб'єктом суспільного життя, реалізуючи своє суб'єктивне право

в межах відповідних відносин. Згідно з Основним Законом України держава зобов'язана забезпечити реалізацію й захист і суб'єктивних земельних прав. При цьому ч. 1 ст. 152 ЗК передбачає, що саме вона гарантує громадянам і юридичним особам рівні умови захисту, зокрема, і прав власності на землю. Конституція закріплює й визнає право кожного захищати свої права і свободи, права і свободи інших людей від посягань, у тому числі й посягань з боку представників влади й посадових осіб.

Зазвичай суб'єктивні земельні права прийнято вважати складником більш широкої правової категорії – «екологічні права», які становлять нову самостійну групу прав, закріплених у Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища». Серед цих прав, як випливає зі ст. 9 названого Закону, важливе місце посідає право на здійснення загального і спеціального використання природних ресурсів, зокрема землі.

Загальнотеоретичною правовою доктриною визначено, що будь-які суб'єктивні права конкретної особи включають 3 елементи й охоплюють низку можливостей (правомочностей). Це насамперед можливість активних дій особи, що полягають у задоволенні її потреб, реаліза-

ції своїх повноважень у певній сфері. Що стосується землі, то можна вести, наприклад, мову про вилучення корисних властивостей з конкретної земельної ділянки для задоволення власних потреб і законних інтересів.

Земельні суб'єктивні права громадян включають можливість вимагати від інших осіб у царині земельних відносин належної поведінки. Ідеться про виконання цими особами обов'язків по охороні ґрунтів, відновленню їх родючості, а також інших дій, що забезпечують здійснення громадянами наданих їм земельних прав, а також дотримання встановлених імперативних екологічних вимог.

Якщо ж виникають якісь перешкоди в реалізації суб'єктивних земельних прав громадян (приміром, зобов'язані особи не виконують поставлених перед ними вимог), то в дію вступає третій елемент суб'єктивного права – можливість людини звернутися до компетентних органів за захистом свого порушеного, невизнаного чи оспорюваного права.

Зазначимо, що потреба захисту земельних прав громадян виникає в тих випадках, коли вони оспорюються, порушуються або не визнаються. У цьому випадку необхідні дії, спрямовані на захист зазначених прав. Як відомо, особа реалізує своє

право на захист у межах відповідних правовідносин. Тим самим здійснюється реагування на правовідносини, що виступають, наприклад, предметом спору. Примусові заходи, скажімо, щодо припинення порушеного суб'єктивного земельного права людини, виступають обов'язковою умовою для його здійснення, а також усунення наслідків його порушення.

Захист порушених, невизнаних чи оспорюваних земельних прав громадян, як правило, реалізується у процесі правозастосовної діяльності правоохоронних та інших державних органів і здійснюється обов'язково в рамках певної процедури. Така ситуація пов'язана з тим, що взагалі будь-який правовий захист становить собою акт, змістом якого виступають заходи, передбачені законом. Із Конституції України випливає: як суб'єктивне право особи захист, – це право на звернення до суду яким наділений кожен учасник земельних правовідносин. При цьому принцип диспозитивності стосовно реалізації земельних прав громадян вважається домінуючим у разі вирішення суб'єктом цих правовідносин питання щодо способу захисту свого порушеного, невизнаного чи оспорюваного права. Особа самостійно, за своїм волевиявленням обирає цей спосіб, що

значною мірою залежатиме від того, якого виду земельні права громадян можуть захищатися. У даному випадку йдеться про поновлення положення, що існувало до порушення права, про примус до виконання обов'язку в натурі, припинення або зміну правовідносин, відшкодування збитків тощо.

Сучасна земельно-правова доктрина уникає тлумачення самого поняття «захист земельних прав». У монографічній літературі, наукових статтях та інших юридичних джерелах докладніше досліджується, власне, зміст такого захисту. Разом із тим окремі вчені під захистом земельних прав розуміють діяльність держави та її уповноважених органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування й відповідних посадових осіб щодо вжиття організаційно-правових заходів щодо земельних прав громадян і юридичних осіб як власників земельних ділянок і землекористувачів [2, с. 256].

Викладене розуміння захисту земельних прав містить не тільки вказівку на суб'єктний склад осіб, які його здійснюють, а й чітко підкреслює характер заходів, які при цьому реалізуються. Але аналіз практики свідчить, що такий підхід не повною мірою задовольняє потреби сучасного стану розвитку земельних відносин в Україні. З

наведеного впливає, що захист земельних прав здійснюється державою в особі уповноважених органів державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами.

Водночас поза увагою залишається наступне. Відповідно до припису, що міститься у ст. 19 Цивільного кодексу України, кожна особа має право самостійно захищати свої порушені права. У даному випадку йдеться про самозахист порушених прав власними діями особи без звернення до суду чи іншого юрисдикційного органу, який здійснює захист. Згідно із законом самозахист допускається за умов: (а) порушення права або вірогідності (небезпеки) його порушення; (б) необхідність його припинення (попередження); (в) застосування заходів, які відповідають характеру і змісту правопорушення [1, с. 56].

Слід підкреслити, що можливість особисто захищати свої земельні права передбачає й земельне законодавство. Прикладом цьому служать положення ст. 105 ЗК, в якій закріплено право власника земельної ділянки чи землекористувача самостійно відрізати гілки й корені дерев і кущів, що проникають на його ділянку із сусідньої, якщо таке проникнення заважає використовувати власну землю за цільовим призначенням. Таким

чином, за земельним законодавством особа (громадянин) володіє правом на самостійний захист своїх земельних прав.

Такий самозахист є специфічним, оскільки в подібному випадку він буває не пов'язаний з порушенням земельних прав громадянина протиправними посяганнями інших осіб. Якщо на сусідній земельній ділянці були висаджені плодові чи декоративні дерева без порушення встановлених вимог (наприклад, на встановленій від межі відстані), то питання про самозахист за відсутності протиправних дій з боку сусіда втрачає сенс.

Беручи до уваги наведене, вбачається можливим дійти висновку щодо тлумачення поняття «захист земельних прав громадян». Отже, під цією правовою категорією пропонується розуміти комплексну систему передбачених нормами права заходів і способів захисту, застосування яких можливе насамперед державою в особі уповноважених нею органів, органів місцевого самоврядування, посадових осіб і самого громадянина для збереження, поновлення чи охорони прав громадян у царині землевладіння при реалізації ними передбачених законом правомочностей щодо одержання земельної ділянки, її використання чи розпорядження.

Як і будь-яке інше суб'єктивне право, право на захист у сфері земельних відносин включає засоби не тільки матеріально-правові, а й процесуально-правові, які взаємодіють між собою. З точки зору матеріально-правового змісту право на захист земельних прав, як прийнято вважати, надає управомоченій особі 3 групи можливостей. Ідеться, зокрема, про (а) самозахист земельних прав та інтересів; (б) застосування до порушника правових засобів оперативної дії, тобто практичного характеру; (в) звернення до компетентного державного чи іншого органу за захистом свого права з вимогою застосувати до правопорушника державно-примусового засобу.

Особливість самозахисту земельних прав та інтересів полягає в тому, що управомочена особа здійснює не заборонені законом дії фактичного порядку, спрямовані на охорону її прав та інтересів. Самозахисту в царині земельних відносин завжди передують вчинення конкретного земельного правопорушення. Зазначені засоби фактичного порядку спрямовані безпосередньо на захист земельних прав громадян. Вони можуть бути як передбачені законом, так і впливати зі звичайно прийнятих у суспільстві засобів такого роду. Але при

цьому слід мати на увазі, що застосування засобів самозахисту в досліджуваній нами сфері допускається, якщо це не суперечить закону й відповідає прийнятим правилам.

Як уже зазначалося, суб'єктивне право на захист земельних прав включає і процесуально-правові засоби [5, 151 с.]. Це певна процедура (порядок) звернення за захистом порушеного, невизнаного чи оспорюваного права громадянина, безпосередньо визначена законом. Сюди входить перш за все звернення за судовим захистом. Носієм цього права виступає кожен з учасників земельних правовідносин чи будь-яка інша заінтересована особа, земельні права якої порушені, оспорується чи не визнаються.

Право громадянина на звернення за судовим захистом включає низку засобів. Воно може бути реалізовано шляхом подання до суду позовної заяви (чи скарги), зустрічного позову чи заперечення проти нього. Окрім того, особа вправі брати участь у розгляді справи судом, користуватися процесуальними правами, вимагати винесення рішення і примусового його виконання. Кожен із цих елементів існує за наявності конкретних передумов, у певних часових межах і реалізується в тій чи іншій специфічній формі.

Варто мати на увазі, що матеріальні і процесуальні норми, які регулюють способи, засоби, форми й порядок захисту, мають єдину мету – забезпечити повний, всебічний оперативний захист суб'єктивного земельного права. Сукупність названих норм становить єдиний комплексний правовий інститут земельного права й цивільного процесу, якому притаманна міжгалузевість.

Коли йдеться про захист земельних прав, обов'язково виникає питання стосовно співвідношення цієї категорії з охороною земельних прав. Терміни «охорона» й «захист» прав пов'язані між собою дуже тісно. Навіть у цивільно-правовій літературі вони досить часто зливаються, а їх розмежування провадиться надто нечітко, що не дозволяє скласти чітке уявлення про кожне з них як про окрему правову категорію [3, с. 239].

В еколого-правовій науковій і навчальній літературі висловлюються різні думки щодо співвідношення понять «охорона права» і «захист права». Про охорону земельних прав слід вести мову як про правовий засіб, що попереджає порушення відповідного суб'єктивного земельного права громадянина, а про їх захист – як про такий, що застосовується при цьому й тягне за собою його поновлення.

Вважаємо за доцільне підкреслити, що за сучасних умов спостерігається чітка тенденція до визнання правової охорони більш широким поняттям порівняно з правовим захистом. Відомо, що в підґрунті правової охорони визначальним є принципи забезпечення непорушності земельних прав і вжиття заходів, спрямованих на попередження їх порушення. Захисні ж норми спрямовані передовсім на поновлення порушеного права й усунення перешкод у його здійсненні шляхом учинення відповідних дій. Ці норми передбачають низку певних заходів, за допомогою яких особа забезпечує захист свого порушеного, оспорюваного чи невідомого права. Сукупність таких заходів утворює відповідний правовий механізм, притаманний кожній галузі права, в тому числі й земельному.

Незалежно від того, як розглядати співвідношення охорони й захисту земельних прав, доходимо висновку, що наведені категорії пов'язані не тільки між собою, а й з правовим регулюванням. Такий висновок можна обґрунтувати тим, що саме завдяки охороні й захисту людина має можливість не тільки повною мірою реалізувати свої земельні права, а й відновити їх при порушенні.

# ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

---

**Список літератури:** 1. Гражданский кодекс Украины: Комментарий. – Т. 1. – Изд. 2-е. – Харьков: Одиссей. – 2006. – 832 с. 2. Земельне право України: Підруч. для юрид. спец. вищ. навч. закл. / За ред. Семчика В. І. – К.: Вид. дім «Ін Юре», 2008. – 600 с. 3. Иоффе О.С. Советское гражданское право: – М.: Юрид. лит., 1967. – 494 с. 4. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Научно-практ. пособ. – Киев: Истина, 2004. – 216 с. 5. Краснов Н.И., Иконицкая И.А. Процессуальные вопросы советского земельного права – М.: Юрид. лит., 1975. – 151 с.

## ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН Варшамян Т.Г.

В статье рассматриваются наиболее оптимальные способы защиты земельных прав граждан. Особое внимание уделяется анализу особенностей этой защиты.

*Ключевые слова:* защита земельных прав, самозащита, судебная защита

## FEATURES OF PROTECTION OF LAND RIGHTS OF CITIZENS Varshamian T. G.

The paper considers how best to protect the land rights of citizens. Particular attention is paid to the analysis features of this protection.

*Key words:* protection of land rights, self-defense, judicial protection

*Надійшла до редакції 09.05.2011 р.*

УДК 349.6:633/635

**О.Я. Костецька, здобувачка**  
*при кафедрі екологічного права*  
*Національний університет «Юридична*  
*академія України імені Ярослава Мудрого»,*  
*м. Харків*

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ОХОРОНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ, ЗАЙНЯТИХ БАГАТОРІЧНИМИ НАСАДЖЕННЯМИ

Безпосереднім об'єктом правового режиму земель є конкретна земельна ділянка незалежно від її площі, що надана в користування чи передана у власність і використовується за практичним цільовим призна-

ченням. Це перший і головний елемент правового режиму земель будь-якої категорії.

Правовий режим окремих ділянок земель сільськогосподарського призначення можна розглядати в різних аспектах. Він