

- 19–20 трав. 2006 р.) / уклад.: В. О. Гончаренко, Р. Є. Еннан ; ОНЮА, Хмельниц. ун-т упр. та права. — О., 2005. — С. 37–39.
2. Крижанівський А. Правове життя Стародавнього Риму як приклад правопорядку громадянського суспільства / А. Крижанівський // Наукові праці Одеської національної юридичної академії / М-во освіти і науки України, ОНЮА. — О., 2003. — Т. 2. — С. 92–96.
 3. Крижанівський А. Ф. Правовий порядок в Україні: Витоки, концептуальні засади, інфраструктура : монографія / А. Ф. Крижанівський. — О. : Фенікс, 2009. — 504 с.
 4. Щербак В. О. Історія українського козацтва : нариси. У 2 т. Т. 1 / редкол: Смолій (відп. ред) [та ін.]. — К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. — 800 с.
 5. Паньонко І. М. Апарат управління Запорізької Січі (середина XVI ст. — 1775 р.) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — Л., 2000. — 18 с.
 6. Андреев Д. В. Етносоціокультурні чинники формування національної правосвідомості (на прикладі судової системи Запорізької Січі XVII–XVIII століть) : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.12 / Д. В. Андреев ; Нац. акад. внутр. справ України МВС України. — К., 2003.
 7. Яценко В. Б. Інтеграція українського козацтва до соціальної структури Російської імперії у XVIII ст. : дис. ... канд. наук: 07.00.01 / В. Б. Яценко. — 2007. — 231 с.
 8. Історія держави і права України. У 2 т. Т. 1 / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. — 648 с.
 9. Хрестоматія з історії Української РСР. Т. 1. — К., 1959. — 747 с.

Анотація

Поперечна Н. В. Інституційні засади правового порядку Запорізької Січі. — Стаття.

Аналізуються складові системи забезпечення правового порядку Запорізької Січі: нормативно-ціннісна система, яка представлена козацьким звичаєвим правом, правова свідомість козацтва, якій властиве прагнення до свободи, правди і справедливості, канонічне право та розгалужена система інституцій судівництва та підтримання порядку.

Ключові слова: Запорізька Січ; правовий порядок; козацьке звичаєве право; військовий суддя; злочини; покарання.

Summary

Poperechna N. V. Institutional Basis of Legal Order in Zaporozhia Sich. — Article.

The component systems of providing of legal order in Zaporozhia Sichi are analysed: Normative-value system which is presented a cossack common law, legal consciousness of the cossacks, to which peculiar aspiring to freedom, true and justice, canonical law and ramified system of judiciary and keeping order.

Keywords: Zaporizhia Sich, legal order, cossacs' common law, martial court, felony, punishment.

УДК 349.412:347.218.3:347.238.8

К. М. Караханян

АУКЦІОННИЙ ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НА ЯКИХ РОЗТАШОВАНІ ОБ'ЄКТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ: ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Становлення та розвиток ринкових відносин в Україні викликали необхідність здійснення низки реформ в усіх галузях життєдіяльності суспільства. Земельні відносини не є винятком. Це зумовлено, насамперед, тим, що кожен рік земля відіграє все більшу роль в розвитку українського суспільства, оскільки є місцем постійного проживання населення, безпосереднім засобом

© К. М. Караханян, 2009

виробництва, інструментом для залучення кредитних коштів та реалізації різних інвестиційних проектів. У даний час, коли відбувається активний процес формування ринку землі, остання поступово залучається до обігу та перетворюється на товар, чому сприяє існування різних форм власності на землю, зокрема приватної.

Відповідно до земельного законодавства України, однією з підстав набуття права приватної власності на землю є придбання земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Так, згідно зі ст. 17-1 Земельного кодексу України та ч. 3 ст. 7 Закону України «Про приватизацію державного майна», відчуження зазначених земель здійснюється державними органами приватизації. Ними є Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва у районах та містах, органи приватизації в Автономній Республіці Крим, що становлять єдину систему державних органів приватизації в Україні [1, ст. 348].

У ч. 1 ст. 128 Земельного кодексу зазначено, що продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації у порядку, що затверджує Кабінет Міністрів України. Крім того, такий порядок має містити норми щодо особливостей укладання договорів купівлі-продажу цих земель (ч. 6 ст. 128 ЗК).

Розширення кола суб'єктів, уповноважених розпоряджатися державними землями шляхом їх продажу, є новелою, що з'явилася в земельному законодавстві наприкінці 2005 року [2, ст. 27]. Слід зазначити, що Кабінет Міністрів України вже з 2006 року почав розробляти відповідні акти, що регулюють відносини з продажу земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти приватизації. У 2006–2008 роках було затверджено відповідні Порядки щодо продажу зазначених об'єктів та земель, на яких вони знаходяться. Так, наприклад, 27 лютого 2008 року був затверджений Порядок продажу у 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. Згідно з цим документом, земля має продаватися на відкритих торгах — аукціонах.

«Пропозицію щодо приватизації земельних ділянок формують державні органи приватизації, визначаючи перелік об'єктів приватизації у складі об'єкта аукціону та надсилаючи його відповідним державним органам земельних ресурсів разом із запитом про надання наявної земельно-кадастрової документації, витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку та інформації про наявність земельних сервітутів і обмежень (обтяжень) прав на земельні ділянки, які включені до переліку. Державний орган земельних ресурсів, у свою чергу, у місячний строк після надходження запиту має надати органу приватизації всю необхідну інформацію, після чого останній приймає рішення про продаж визначених ним об'єктів аукціону» [3, ст. 444]. Варто звернути увагу на те, що перед проведенням аукціону виготовляється вся необхідна документація із землеустрою та технічний паспорт земельної ділянки,

що виставляється на торги у складі об'єкта аукціону; формується стартова ціна лота, де початкова вартість землі не може бути нижчою від суми, визначеної за результатами її експертної грошової оцінки або оцінки земельної ділянки за цінами, що склалися на земельних аукціонах у відповідному населеному пункті або районі населеного пункту. При визначенні стартової ціни об'єкта аукціону керуються Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року, та Методикою оцінки майна, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року.

Відповідно до вказаного Порядку, «до участі в земельному аукціоні допускаються фізичні та юридичні особи, що визначені ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного майна» покупцями об'єктів приватизації, а згідно із Земельним кодексом — мають право на придбання земельних ділянок у власність; сплатили встановлений державним органом приватизації реєстраційний внесок, розмір якого не може перевищувати розміру одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян, а також гарантійний внесок у розмірі 10 відсотків початкової вартості об'єкта аукціону. Після завершення торгів сплачені покупцями гарантійні внески повертаються в десятиденний строк усім учасникам аукціону, а покупцеві, який купив землю, вони зараховуються в суму вартості ділянки» [3, ст. 444]. Крім того, Порядком визначається сама процедура проведення аукціону та підстави для визнання його таким, що не відбувся.

У 2009 році протягом тривалого часу Кабінет Міністрів України не визначив Порядку, згідно з яким мали б відчужуватися земельні ділянки державної власності з розташованими на них об'єктами приватизації. Лише 8 липня 2009 року постановою Кабінету Міністрів України було затверджено Порядок продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності. Як і в постановах 2006–2008 років, тут вказується, що такий продаж здійснюється на земельних аукціонах, але в їх організації та проведенні суттєвих змін не спостерігається. В той же час деякі розбіжності все ж існують.

Так, зокрема, чинний Порядок скорочує до 10 днів строк, протягом якого державний орган земельних ресурсів має надати державному органу приватизації всю необхідну інформацію та документацію щодо земельних ділянок, зазначених в запиті останнього; до 5 днів — термін підписання переможцем аукціону договору купівлі-продажу, укладання якого є результатом проведення земельних торгів. В 2006–2008 роках ці строки дорівнювали одному місяцю та 10 дням відповідно. Порядок 2009 року встановлює, що «об'єкти, які належать згідно з Державною програмою приватизації до груп А, Ж, Д та два чи більше разів пропонувалися до продажу на аукціоні разом із земельною ділянкою і не продані через відсутність учасників, можуть бути за рішенням державного органу приватизації запропоновані для продажу із зменшенням початкової вартості об'єкта аукціону» [4, ст. 1734]. При аналогічній ситуації в попередні роки Фонд державного майна України видавав дозвіл на приватиза-

цію відповідних об'єктів без земельних ділянок, на яких вони розташовані. Крім того, чинним Порядком більш детально врегульовані процедура і строки організації та здійснення робіт із землеустрою, оцінки об'єкта аукціону, виготовлення технічного паспорта земельної ділянки та проведення державної експертизи землевпорядних документів.

Слід також зазначити, що цей нормативно-правовий акт, на відміну від попередніх, не містить посилання на термін своєї дії. Отже, в майбутньому не буде необхідності чекати на появу чергового Порядку, який, як свідчить минулий досвід, не містить кардинально нових підходів до правового регулювання зазначеного питання.

Ще однією новелою Земельного законодавства є положення п. 2 ч. 1 ст. 129 Земельного кодексу України, відповідно до якого продаж іноземним державам та іноземним юридичним особам земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти приватизації, здійснюється державними органами приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України. До 2009 року жоден нормативно-правовий акт не визначав порядку такого погодження, його особливостей. Порядок продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 8 липня 2009 року, частково закріплює цю процедуру. «Іноземна юридична особа чи спільне підприємство, засноване за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, що заінтересовані у придбанні об'єкта аукціону, подають відповідне клопотання Фондові державного майна України після оприлюднення останнім на своєму веб-сайті переліків об'єктів аукціону, але не пізніше ніж за 30 календарних днів до дати його проведення. Державний орган приватизації готує проект відповідного розпорядження та разом із клопотанням подає його Кабінетові Міністрів України. Органи виконавчої влади опрацьовують зазначений проект та приймають рішення про можливість участі іноземного суб'єкта у земельних торгах чи, навпаки, про відмову за його клопотанням» [4, ст. 1734].

Звертає на себе увагу й той факт, що одночасно з існуванням вимог ч. 1 ст. 128 та ч. 1 ст. 129 Земельного кодексу України; Порядків 2006–2008 років та Порядку, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 8 липня 2009 р., які визначають процедуру аукціонного продажу земельних ділянок з об'єктами приватизації, Земельний кодекс України закріплює положення про те, що земельні торги проводяться у формі аукціону (ч. 1 ст. 135 ЗК України) відповідно до порядку, який встановлюється лише законом (ч. 5 ст. 137 ЗК України). Таким чином, можна стверджувати, що між нормами Земельного кодексу України існує колізія, яка потребує термінового усунення.

Крім того, вимогам ч. 5 ст. 137 Земельного кодексу України не відповідає положення ст. 18-1 Закону України «Про приватизацію державного майна». Так, з одного боку, ч. 4 цієї статті вказує, що покупці об'єктів, які підлягають приватизації, разом з цими об'єктами здійснюють придбання на аукціонах земельних ділянок, на яких ці об'єкти розташовані. Земельні ділянки, що не підлягають продажу відповідно до Земельного кодексу України, надаються в дов-

гострокову оренду з умовою наступного її придбання орендарем у разі зняття заборони на продаж таких ділянок. З іншого боку, відповідно до ч. 1 зазначеної статті такий продаж проводиться державними органами приватизації в порядку, що затверджується Кабінетом Міністрів України. Отже, ч. 1 ст. 18-1 Закону України «Про приватизацію державного майна» суперечить вимогам ч. 5 ст. 137 Земельного кодексу України щодо регулювання на законодавчому рівні питань, пов'язаних із земельними аукціонами.

З огляду на викладене, можна було б пропустити, що положення Земельного кодексу не поширюються на земельні ділянки з об'єктами приватизації. В цьому випадку у нормі, що розглядається, було б відповідне застереження. Її аналіз, навпаки, свідчить про імперативність змісту. Ще одним аргументом на користь даної точки зору виступає ст. 14 Конституції України, згідно з якою набуття та реалізація права власності на землю відбувається виключно у відповідності до закону [5, ст. 141]. Вказана позиція також втілена в Рішенні Конституційного Суду України у справі про земельні аукціони від 11 листопада 2008 року [6, ст. 2993].

На жаль, в Україні досі немає закону, який би визначав порядок та особливості продажу земельних ділянок на конкурентних засадах. Певна процедура проведення торгів міститься в проекті Закону України «Про ринок земель», який був розглянутий у першому читанні та прийнятий Верховною Радою України за основу ще 17 червня 2004 року. Однак з того часу його доля так і залишилася невизначеною. Крім того, слід мати на увазі, що в Земельний кодекс України та інші нормативні акти, які регулюють відносини у сфері придбання земельних ділянок на конкурентних засадах, були внесені суттєві зміни, а отже, і порядок проведення земельних торгів, закріплений в законопроекті «Про ринок земель», має бути переглянутий.

Верховною Радою України 28 січня 2009 року було зареєстровано довгоочікуваний проект Закону України «Про земельні аукціони», ініційований Кабінетом Міністрів України. Проект передано на розгляд Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин, Комітет з питань правової політики, Комітет з питань економічної політики, Комітет з питань бюджету, Комітет з питань Регламенту, депутатської етики та забезпечення діяльності Верховної Ради України та Комітет з питань європейської інтеграції. Детальний аналіз проекту дозволяє стверджувати, що його норми, по-перше, не поширюються на продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти приватизації (ч. 2 ст. 2), а по-друге, — що такі землі реалізуються в порядку, затвердженому ч. 1 ст. 128 Земельного кодексу, яка, як було зазначено раніше, суперечить ст. 14 Конституції України та ч. 5 ст. 137 Земельного закону.

Отже, чинним земельним законодавством України фактично не визначається порядок продажу вказаних земель, що є суттєвим недоліком. Ситуація ускладнюється ще й появою великої кількості локальних нормативно-правових актів. Так, керуючись законами України «Про місцеве самоврядування» та «Про місцеві державні адміністрації», підзаконними актами, органи місцевого самоврядування затверджують відповідні положення (порядки) проведення земель-

них торгів у регіонах. «Аналіз низки місцевих правил показує, що вони різноманітні, визначають різні механізми набуття у власність земельних ділянок, починаючи від формування стартової ціни і закінчуючи критеріями визначення переможців аукціонів» [7, 8–9]. Існування цих правил, а також здійснення на їх підставі продажу земельних ділянок не тільки не відповідає вимогам законодавства, а й ставить під сумнів законність проведення торгів та їх результатів.

На сьогоднішній день в Україні назріла необхідність ухвалити рішення щодо єдиної державної політики в зазначеній сфері [8, 9]. Оскільки аукціонна діяльність стимулює ефективне землекористування, дозволяє залучати інвестиції, створювати нові робочі місця, гласно здійснювати надання та відчуження земельних ділянок в адміністративному порядку, а також дає можливість для визначення їх ринкової вартості і забезпечення необхідною інформацією покупців і продавців землі, доцільно було б прийняти спеціальний закон, який би регулював відносини щодо підготовки та проведення торгів з продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації.

Підсумовуючи викладене, можна дійти висновку, що одним з першочергових завдань, які стоять нині перед законодавцем, є впорядкування відносин щодо організації та проведення земельних торгів. Актуальність і практична значимість зазначеної проблеми, а також необхідність подолання прогалів та її належного правового регулювання не викликає сумнівів. Більше того, її вирішення не тільки би сприяло формуванню та функціонуванню прозорого ринку землі, а й підтримало би державний та місцеві бюджети.

Література

1. Про приватизацію державного майна: Закон України від 4 берез. 1992 р., з наступними змінами та допов. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 24. — Ст. 348.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р., з наступними змінами та доповненнями // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Про затвердження Порядку продажу у 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації: Постанова Кабінету Міністрів України від 27 лют. 2008 р. // Офіційний вісник України. — 2008. — № 17. — Ст. 444.
4. Про затвердження Порядку продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності: Постанова Кабінету Міністрів України від 8 лип. 2009 р. // Офіційний вісник України. — 2009. — № 51. — Ст. 1734.
5. Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р., з наступними змінами та допов. // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
6. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Президента України щодо відповідності Конституції України (конституційності) Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення у 2008 році земельних аукціонів» (справа про земельні аукціони) від 11 листопада 2008 р. // Офіційний вісник України. — 2008. — № 89. — Ст. 2993.
7. Мартин А., Гербатювич С. Критерії і механізм визначення переможця земельного конкурсу // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 4. — С. 8–13.
8. Гуцало Л. Земельні аукціони: етапи розвитку та удосконалення // Землевпорядний вісник. — 2008. — № 2. — С. 9–15.

Анотація

Каракханян К. М. Аукціонний продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти приватизації: питання правового регулювання. — Стаття.

У статті розглядаються основні аспекти правового регулювання продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації; аналізується існуюча в Україні законодавча база з цього питання. Земельне законодавство вказує, що обіг вищезазначених земель може відбуватися лише на конкурентних засадах — шляхом проведення земельних торгів у формі аукціонів. Земельний кодекс України також містить вимоги щодо законодавчого регулювання цієї діяльності. Сьогодні особливості проведення земельних аукціонів визначаються Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України. Склалася така ситуація, коли через відсутність спеціального закону результати аукціону можуть бути оскаржені в суді та визнані недійсними.

Ключові слова: земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації; торги; земельний аукціон; продаж земельних ділянок; державні органи приватизації.

Summary

Karakhanian K. M. Auction sale of lot lands which the located objects of privatization are on: question of the legal regulation. — Article.

The article is dedicated to the main aspects of legal regulation of sale land plots, on which there are objects to be privatized; analyzes the existing legislation on the subject to identify the pluses, weaknesses and prospects. The Land Code indicates that the turnover of such a category of land is carried out only on a competitive basis — by tender in the form of auction. It also contains a requirement of regulating this question by law. Nowadays, unfortunately, features of land auctions are fixed in the decision of the Government of Ukraine. Thus, we have a situation where, because of the lack of such a special law, any public sale of the land may be appealed in court and declared invalid. All this adversely affects the development of land market in Ukraine.

Keywords: land plots, on which there are objects to be privatized; tender; land auction; sale of land plots; public bodies of privatization.

УДК 347.41/42(37).001.33

О. С. Кізлова

КЛАСИФІКАЦІЯ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ЗАСОБІВ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ У РИМСЬКОМУ ПРИВАТНОМУ ПРАВІ

В останні роки в Україні має місце значне зростання інтересу до римського права, зумовлене змінами в політичному, соціальному і економічному житті суспільства і трансформаціями національної концепції права.

Прояв цього інтересу є помітним у різноманітних сферах.

Зокрема, останнім часом науковцями України римське право розглядається не лише як одна з навчальних дисциплін, що є вже достатньо традиційною для вищих юридичних навчальних закладів у нашій та інших європейських державах, але також як підґрунтя сучасної цивілістики [1] і як база юридичної освіти взагалі [2].

Враховуючи ці обставини і з урахуванням прагнення України інтегруватися в Європейське співтовариство, римське право слушно пов'язується з магістральними тенденціями розвитку права України [3] і розглядається в перспективі його розвитку у третьому тисячолітті [4].

© О. С. Кізлова, 2009