

здійснення зонування земель. Розглянуті особливості зонування території населених пунктів. Результати дослідження дозволили сформулювати теоретичні висновки по досліджуваній проблематиці і практичні рекомендації щодо вдосконалення законодавства про зонування земель.

Ключові слова: зонування земель, планування і забудова, населений пункт, сталий розвиток.

Анотація

Платонова Е. О. Правовые основы зонирования земель. — Статья.

Рассматриваются вопросы развития и современного состояния правового регулирования зонирования земель населенных пунктов Украины. Проводится общий анализ и характеристика правовых основ осуществления зонирования земель. Рассмотрены особенности зонирования территории населенных пунктов. Результаты исследования позволили сформулировать теоретические выводы по исследуемой проблематике и практические рекомендации относительно совершенствования законодательства о зонировании земель.

Ключевые слова: зонирование земель, планирование и застройка, населенный пункт, устойчивое развитие.

Summary

Platonov E. O. Lawful bases of the zoning of the earth. — Article.

The article is devoted to the problem of development and present-day state of legal regulation of land zoning in the settlement of Ukraine. A global analysis and description of legal frameworks of realization the land zoning's conducted. The features of the legal mode of land zoning are considered. Theoretical conclusions on the investigated problems and practical suggestions on improvement of the legislation of land zoning in the settlement of Ukraine are formulated.

Keywords: land zoning; planning and building; settlement; steady development.

УДК 349.412.3(477):347.255/256+347.26

Т. Є. Харитонова

ІСТОРИЧНИЙ РОЗВИТОК ТА ФОРМУВАННЯ ІНСТИТУТУ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Однією з новел Земельного кодексу України (далі — ЗК) є поява в ньому нових для українського законодавства правових інститутів, зокрема прав на чужі речі. Права на чужі речі впродовж тривалого періоду не визнавалися вітчизняним законодавством та не передбачалися в радянській правовій системі. Це пояснювалося відсутністю права приватної власності на землю, хоча фактично права на чужі речі при здійсненні права землекористування здійснювали і дотримувалися користувачами земельних ділянок на підставі звичаєвих правил. Серед прав на чужі речі за земельним законодавством слід виділити інститут права земельного сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, які останнім часом набувають все більшої актуальності і нагальної потреби у застосуванні. Втім, зазначені права є недостатньо вивченими, що викликає складність у їх практичній реалізації та належному оформленні. Оскільки підвалини формування багатьох сучасних інститутів, в тому числі й інституту прав на чужі земельні ділянки, закладені ще з давніх часів, тому доцільним є розгляд формування зазначеного інституту, починаючи з його історичного розвитку.

Окремі аспекти розвитку та формування інституту прав на чужі земельні ділянки розглядалися в працях Ч. Азімова, Д. І. Бусуйок, В. В. Гутьєвої, А. М. Кальніченко, Р. А. Марусенка, Є. О. Мічуріна, І. Б. Новицького, С. О. Погрібного, В. І. Федоровича, Є. О. Харитоновна, М. В. Шульги та інших.

Доля інституту прав на чужі земельні ділянки в історії українського законодавства складалася по-різному.

Вперше сервітутне право згадується в античних Законах XII таблиць. Найдавнішими сервітутами були так звані предіальні сервітутути (від лат. *praedium* — маєток, земля). Земля в Римі в цей час була общинною власністю, тому земельні ділянки надавалися окремим сім'ям на праві користування. Надані земельні ділянки не могли бути рівноцінними, зокрема вони відрізнялися якістю ґрунтів, наявністю (відсутністю) шляхів сполучення, водою, лінійних комунікацій, природних ресурсів тощо. Відтак, користувач ділянки з певною перевагою повинен був надати змогу сусідам користуватися нею.

З виникненням приватної власності на землю задовольняти потреби однієї земельної ділянки за рахунок сусідньої стало важче, а інколи неможливо. Звичайно, можна було домовитися із сусідом про користування водою, проте така угода мала приватний, особистий характер та нічим не гарантувалася. Якщо власник земельної ділянки продавав її, то правонаступник міг відмовити сусідові в користуванні водою, а тому треба було знайти більш гарантовані засоби речового характеру.

З цією метою римляни використовують давній досвід заповнення недоліків однієї земельної ділянки за рахунок сусідньої при общинній власності на землю. Вони встановлюють право власника земельної ділянки, позбавленої певних вигод, користуватися ними на сусідньому наділі незалежно від волі його власника. Таке право користування земельною ділянкою назвали сервітутом (від лат. *servitus* — підпорядкованість, повинність).

Земельна ділянка, для задоволення потреб користування якою встановлювався сервітут, називалася панівною, а земельна ділянка, користування якою становив зміст сервітуту, — обслуговуючою. Отже, з самого початку сервітутути як право на чужу річ виникли з відносин землекористування. Згодом вони поширилися на інші речі та стали поділятися на речові і особисті.

Інститут права користування земельною ділянкою (сервітут) було запозичене більш пізніми правовими системами, де він одержав подальший розвиток. Так, наприклад, у російському дореволюційному праві земельний сервітут визначався як повинність, що лежить на одному маєтку для користі та потреб іншого, який належить іншому власнику або як речове право користування чужою річчю в інтересах визначеної особи. У даний час сервітут отримав своє належне врегулювання у законодавстві України, де у Цивільному кодексі (далі — ЦК) йому присвячено главу 32, у ЗК сервітутні відносини врегульовані главою 16.

Попри те, що система речових прав на чужі речі була досить розгалуженою, разом з тим вони не могли повністю вдовольнити потреби у регламентації стосунків щодо користування чужими речами. Особливо це стосувалося продук-

тивного використання землі, коли йшлося не про якісь часткові обтяження, а про можливість користування ділянкою в цілому, до того ж на підставах більш стабільних, тривких та надійних, ніж оренда чи котрийсь інший договір. Таким чином, на порядку денному постала проблема врегулювання стосунків щодо користування чужими земельними ділянками, на засадах, котрі відрізнялися б як від договірного користування землею, так і від сервітутів, тобто створення своєрідного інституту (субінституту) у рамках прав на чужі речі.

Власне проблема постала у двох площинах: забезпечити на законних підставах стійке користування чужою землею для сільськогосподарського використання і забезпечити можливість законного стабільного використання чужої ділянки для будівництва власного дому. Для її вирішення було запроваджено право користування чужою земельною ділянкою для її сільськогосподарського обробітку — емфітевзис та право звести будівлю на чужій земельній ділянці — суперфіцій.

Емфітевзис як довгострокове, відчужуване, таке, що успадковується, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб виник і розвивався в Греції у IV–III ст. до н.е. З емфітевтичних грецьких договорів, які збереглися до наших днів, встановлено, що у вічну (довгострокову) спадкову відчужувану оренду (емфітевзис) віддавали землю громади, храми, фратрії, а з часом і приватні особи. Об'єктами такої оренди були пустирі, чагарники, болотисті місця, а інколи і рілля. Метою запровадження емфітевзису в Греції був обробіток і засадження землі. Саме з Греції емфітевзис набув свого поширення, подальшого вдосконалення і належного правового регулювання у Римі.

Довгострокова спадкова оренда землі в Стародавньому Римі бере свій початок у публічному праві, а саме: Інституціях Гая та Дигестах Юстиніана. Проте своє правове регулювання емфітевзис отримав у Кодексі Теодозія, Кодексі Юстиніана та Новелах. У часи республіки в Римі та західній частині Італії виникла і набула широкого застосування рання форма емфітевзису — спадкова довгострокова (безстрокова) оренда вектигальних (оброчних) земель, які надавалися переважно муніципіями (міськими общинами), а також колегіями жерців у вічну оренду за сплату ренти (оброку). Об'єктом цього виду оренди були як пустуючі землі, так і орні, оброблені земельні наділи. Ця оренда бере свої витоки з права публічного та, відокремлюючись від права зобов'язально-го, стає речовим правом.

З кінця IV ст. у законодавстві Римської імперії до правовідносин, які виникають з довгострокової (вічної) спадкової оренди землі для сільськогосподарських потреб, застосовується термін емфітевзис. Впровадження емфітевзису в українське право відбувалося у формі опосередкованої його рецепції, шляхом запозичення основних положень емфітевзису з візантійського та польського права, а також внаслідок впливу ідей римського приватного права.

Довгострокове, відчужуване, таке, що успадковується, право користування землею для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) в праві України бере свої витоки з одного з найдавніших збірників права Київської Русі — «Руської

Правди», де було врегульовано інститут закупництва, в основі якого лежить боргове зобов'язання і для забезпечення погашення якого закуп працював у господарстві власника.

Подальшого свого розвитку цей інститут права набув у Литовських статутах, які були результатом творчої переробки поточного литовського законодавства, положень римського, німецького, польського законодавства та звичаєвого права Литви, Польщі, України. Литовські статuti визначили зміст вотчинного та чиншового права, які ґрунтувались на рецепованих ідеях та положеннях емфітевзису за римським приватним правом. Безстрокове (вічне) чиншове володіння було спадковим, відчужуванням користуванням чужою землею, за користування якою чиншовик сплачував власнику встановлений умовами договору чинш, а також ніс усі податки і повинності, покладені на землю, аналогічно до обов'язків емфітевти.

Проте чиншовик мав право використовувати землю не тільки для сільськогосподарського виробництва, міг навіть погіршувати її стан, а також відчужувати своє право без згоди власника і не був пов'язаний переважним правом власника на його купівлю. Виникнення і застосування чиншового права в Україні зумовлено передусім впливом на правове регулювання суспільних відносин, особливо на теренах Західної України, «Саксонського зерцала», яке містило рецеповані норми римського емфітевзису.

Окремі засади емфітевзису були притаманні праву Гетьманщини у XVIII ст., зокрема держанню пожалуваних безстрокових землеволодінь, особливо рангових строкових, успадковуваних землеволодінь, а також щодо строкових, відчужуваних зі згоди кошової адміністрації зимівників. «Права, за якими судиться малоросійський народ» містили низку норм, що допускали і частково регулювали чиншові відносини.

У XIX ст., будучи розділеною і перебуваючи у складі двох могутніх імперій — Російської та Австро-Угорської, на території Центральної та Східної України було чинним законодавство Російської імперії, а в Західній Україні — Австро-Угорської імперії. Саме цим зумовлена відмінність у правовому регулюванні та застосуванні на практиці довгострокової спадкової оренди землі для сільськогосподарських потреб.

За час короткого в історії України правління Центральної Ради, гетьмана П.Скоропадського, Директорії та влади ЗУНР довгострокова спадкова оренда землі не знайшла свого належного правового регулювання.

У праві Української РСР до 1930 р. та з 1988 р. містились норми, які регулювали лише зобов'язальні орендні відносини землі, проте немає норм, які б регулювали довгострокове спадкове користування чужою землею для сільськогосподарських потреб. У чинному ЦК емфітевзису присвячена глава 33, а у ЗК було введено главу 16-1.

Суперфіцій як право забудови чужої земельної ділянки сформувався в класичний період римського права (17 р. до н.е. — 235 р. н.е.). Суперфіцій в загальному означало все створене над і під землею та пов'язане з поверхнею землі. Про суперфіцій у римському праві прийнято говорити як про довгостро-

кове, відчужуване й таке, що успадковується, право користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Сутність суперфіцію римського права полягала в тому, що все збудоване на землі належало на праві власності власникові землі за правилом «все розташоване на землі й зв'язане з нею належить власникові землі». Суперфіціарію, тобто суб'єкту права забудови чужої земельної ділянки, належало тільки право користування будівлею впродовж строку суперфіціарного договору.

Втім право користування чужою земельною ділянкою для забудови, як правовий інститут, українському праву у XVIII ст. ще був невідомий. Це було зумовлено, насамперед, відсутністю нагальної потреби регулювання таких відносин у зв'язку з тим, що проблема міської забудови на той час ще не постала настільки гостро, щоб зумовити виникнення спеціального інституту користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Більшого значення на той час в українському праві, як і у праві Російської імперії, до складу якої увійшла Україна, набули сервітути та емфітевзис (хоча сама назва його не вживалася), котрий створював ширші можливості для використання земель сільськогосподарського призначення.

Але на розвиток законодавства вплинула та обставина, що при розширенні території Російської імперії правова система останньої зіткнулася з іншими правовими формами землеволодіння, які були поширені у захоплених частинах інших держав. Зокрема, серед таких форм було вже згадуване вище чиншове володіння та право забудови у містах, котрі розглядалися як право спадкового користування.

Чиншове користування землею мало як деякі спільні риси з суперфіцієм, так і відмінності від останнього. Об'єднували їх: об'єкт (земля), речовий характер прав на чужу землю (права чиншовика полягали у користуванні землею або будинком, у розпорядженні ними на випадок своєї смерті, в можливості передачі іншій особі), а також — безстроковий характер користування, яке переходило у спадок.

Проте, якщо суперфіцій був правом на будівлю на чужій земельній ділянці, то чиншове право не обмежувалося таким цільовим призначенням. Якщо суперфіцій стосувався лише міських земель, то чинш був можливий стосовно і міської, і сільської земельної ділянки. Що стосується суперфіцію, то цей інститут фактично був створений у процесі законопроектних робіт початку XX ст.

Розвиток міст, зростання цін на землю зумовили появу нового інституту, більш наближеного до суперфіцію — спадкового права забудови. Право забудови, безумовно, мало багато спільного із суперфіцієм, але відрізнялось від останнього терміном і характером прав забудовника щодо будівель. Оскільки речовий характер права забудови не відповідав загальним тенденціям розвитку радянського цивільного законодавства, де речові права поступово було зведено лише до права власності, а щодо землі навіть категорія «право державної власності» вважалося непридатною, бо земля не може вважатися ні майном, ні товаром, право забудови незабаром було скасоване. Натомість, Указом Президії Верховної Ради СРСР від 26 серпня 1948 р. передбачався новий порядок

відведення громадянам земельних ділянок під житлове будівництво, що разом зі скасуванням ст. ст. 71–84 ЦК УРСР 1922 р. фактично призвело до переведення регулювання цих відносин у адміністративно-правову площину.

В містах і селищах земельні ділянки могли відводитися громадянам лише у селітебній зоні, тобто, на території, яка призначена генеральним планом розвитку міста або селища для розміщення житлових кварталів, парків, садів, скверів, бульварів, громадських будинків та споруд. На відміну від присадибних ділянок, які відводилися у сільській місцевості для будівництва і ведення підсобного господарства, селітебні ділянки (або ж, садиби) призначалися лише для індивідуального будівництва. З часом селітебне землекористування громадян почали тлумачити як використання відведеної земельної ділянки «для житлово-господарських потреб». Реальні можливості отримати земельну ділянку для індивідуального будівництва шляхом відводу також звужувалися.

Вказаний порядок і обмеження надання землі для житлового будівництва збереглися і після проведення другої кодифікації цивільного законодавства в Українській РСР. Прийнятий у процесі другої кодифікації Цивільний кодекс УРСР 1963 р. не регулював надання земельних ділянок під забудову, зведення жилих будинків, споруд технічного та іншого призначення. Чинний ЦК містить главу 34, яка присвячена суперфіцію, у ЗК останній врегульовано главою 16-1.

Як бачимо, інститут прав на чужі земельні ділянки має тривалий історичний розвиток. Так, з'явившись ще у давні часи та пройшовши певні трансформації, зазначений інститут не тільки не втратив своєї актуальності, а, навпаки, набув свого поширення, про що свідчить його закріплення у нормах кодифікованих актів сучасного законодавства. Таким чином, можна сподіватися, що позитивні моменти, запозичені із історичного розвитку, дадуть змогу ефективного та належного використання інституту прав на чужі земельні ділянки.

Література

1. Азімов Ч. Сервітути в цивільному праві України // Вісник Академії правових наук України. — 2000. — № 1. — С. 107–110.
2. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України : монографія / Д. В. Бусуйок. — К. : Юрид. думка, 2006.
3. Важинский Е. Особенности правового регулирования застройки на чужом земельном участке // Юридическая практика. — 2007. — № 23. — С. 16–17.
4. Гутьєва В. В. Емфітевзис у римському праві та його реценція у праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / В. В. Гутьєва. — Л., 2003.
5. Кутателадзе В. О. Право забудови на чужій земельній ділянці // Правове життя сучасної України. — О. : Фенікс, 2007.
6. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. — М. : Статут, 2000.
7. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005.
8. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : дис. ... канд. юрид. наук / О. О. Михайленко. — Х., 2003.

Анотація

Харитонова Т. Є. Історичний розвиток та формування інституту прав на чужі земельні ділянки у законодавстві України. — Стаття.

Присвячена дослідженню історичного розвитку інституту прав на чужі земельні ділянки, який включає в себе сервітут, емфітевзис та суперфіцій, та його формуванню у законодавстві України. Розглянуто визначення кожного із видів прав на чужу земельну ділянку в його історичному та сучасному трактуванні, відображено їх трансформацію у законодавстві від виникнення до закріплення у сучасних нормах, визначено їх роль для розвитку цього інституту у сьогоденні.

Ключові слова: права на чужі земельні ділянки; сервітут; емфітевзис; суперфіцій.

Аннотация

Харитонова Т. Е. Историческое развитие и формирование института прав на чужие земельные участки в законодательстве Украины. — Статья.

Посвящена исследованию исторического развития института прав на чужие земельные участки, который включает в себя сервитут, эмфитевзис и суперфиций, и его формированию в законодательстве Украины. Рассмотрено определение каждого из видов прав на чужой земельный участок в его историческом и современном трактовании, отображена их трансформация в законодательстве от возникновения до закрепления в современных нормах, определена их роль для развития данного института в настоящем.

Ключевые слова: права на чужие земельные участки; сервитут; эмфитевзис; суперфиций.

Summary

Kharitonova T. E. The historical development and the formation of the institute of the rights to stranger land lots in the legislation of Ukraine. — Article.

The article is devoted to the research of historical development of the institute of the rights to stranger land lots, which includes servitut, emfitevzis and superficies, and its formation in the legislation of Ukraine. The definition of each type of the rights to stranger land lots is considered in his historical and modern interpretation, their transformation is represented in the legislation from the origin to the consolidation in current standards, and their role is defined for the development of this institute at present time.

Keywords: the rights to stranger land lots; servitut, emfitevzis; superficies.

УДК 349.422:631.8

С. І. Бугера

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРГАНІЧНОГО ВИРОБНИЦТВА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ПРОДУКЦІЇ

Забезпечення належної якості сільськогосподарської продукції є базовою складовою її конкурентоспроможності на внутрішньому та зовнішньому ринках. При цьому органічне виробництво сільськогосподарської продукції не тільки позитивно впливає на її якість, але й забезпечує ефективне використання природно-ресурсного потенціалу та сприяє покращенню стану оточуючого природного середовища.

Разом з цим впровадження органічного виробництва сільськогосподарської продукції потребує відповідного правового регулювання та вирішення загальних питань екологічної безпеки, оскільки аграрне виробництво функціонує