



învățământului secundar și superior și la Universitatea din Cernăuți // Monitorul Oficial № 127, 13 Iunie 1925.

17. Regulament Facultății de drept din Cernăuți / Anuarul Universității din Cernăuți. Anul de studii 1925-1926. – Cernăuți : Editura Universității, 1927. – 200 p.

18. Regulament de ordinea și disciplina studenților Universitari. – Cluj: Institutul de arte grafice «Ardealul», 1925. – 15 p.

19. Regulament pentru acordarea de burse înțară și în străinătate // Monitorul Oficial № 137, 20 Septembrie 1923.

20. Statistica învățământului public și particular din România pe anii școlari 1919-1920 și 1920-1921. – București : Tipografia Curții Regale F. Göbl Fil, 1924. – 293 p.

21. Statistica învățământului din România pe anii școlari 1921/22-1928/1929. – București: Tipografia Curții Regale F. Göbl Fil, 1932. – 489 p.

22. Universitatea din Cernăuți în perioada interbelică / Mircea Grigoriu. – Suceava: Mușatinii, 2005. – 290 p.

РЫНОК ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ: АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

Наталья ГРЕЧАНЮК,

аспирант кафедры административного и финансового права
Национального университета биоресурсов и природопользования Украины

Summary

In the work has been described the views on the state of administrative and legal regulation of land market in Ukraine. It contains an analysis of existing scientific views on the nature of the land market, the main means of administrative regulation, the role of government in this process. Proposed the list of measures that will enable efficient implementation of the free market turnover of land in Ukraine and minimize the negative consequences of his opening.

Key words: land market, administrative and legal regulation.

Аннотация

В работе изложен взгляд на состояние административно-правового регулирования становления земельного рынка в Украине. Проведен анализ существующих научных взглядов на природу земельного рынка, основные административные средства его регулирования, роль государства в данном процессе. Предложен перечень мер, эффективная реализация которых позволит ввести свободный рыночный оборот земель в Украине и минимизировать возможные негативные последствия от его открытия.

Ключевые слова: рынок земли, административно-правовое регулирование.

Постановка проблемы. Вопрос совершенствования административно-правового регулирования земельных отношений в Украине в последнее время стал одним из наиболее актуальных и широко обсуждаемых не только среди юристов, представителей законодательной власти и политиков, но и в обществе в целом. Мысли, звучащие в дискуссии сторон, порой противоположны, но все сходятся в одном: действующее сейчас законодательство не соответствует современным потребностям регулирования общественных отношений, так как Украина перешла на качественно новый экономико-правовой уровень, а, следовательно, изменилось и отношение к земле. Появились различные нововведения, новые юридические категории, одна из них – свободный рынок земли, который пока является недостаточно урегулированным юридическим явлением.

Актуальность темы исследования подтверждается степенью нераскрытости темы – в настоящее время практически нет ни одной фундаментальной работы по механизму административно-правового обеспечения становления земельного рынка в Украине.

Состояние исследования. Понятие «рынок земли» на современном этапе было введено после периода, когда о нем практически никто не слышал, поэтому это и привело к противоречиям

в освещении этого вопроса. Несмотря на многочисленное количество ученых, занимающихся рассмотрением смежной проблематики (а это, в частности, В.И. Курило, П.Ф. Кулинич, А.С. Мирошниченко, В.И. Семчик и др.), непосредственно вопросу административно-правового регулирования свободного рынка земли в Украине учеными должное внимание не уделялось. Научные исследования и рекомендации по внедрению полноценного, эффективно урегулированного государством рынка земель в Украине и свободной купли-продажи земель, в том числе земель сельскохозяйственного назначения, остаются дискуссионными, имеют разные оценки и разные видения; среди украинских ученых нет единого мнения о состоянии публично регулирования рынка земель в Украине.

Изложение основного материала.

В последние годы в сфере регулирования общественных отношений, связанных с переходом прав на земельные участки, произошли существенные изменения. Земельная реформа в Украине устранила государственный монополизм и дала толчок к формированию свободного рынка земли.

Законодательного определения понятия «рынок земли» на данный момент не существует из-за фактического отсутствия профильного законодательства



Украины. Обобщая имеющиеся в национальной юридической доктрине взгляды на эту категорию, мы предлагаем понимать под рынком земли организационно-правовой механизм, создающий предпосылки для приобретения за плату земельных участков в собственность или пользование и передачи прав на них, который опосредует переход земельных участков и прав на них от одного лица к другому, а также гарантирует неизблемость приобретенных прав на землю и возможность их реализации собственниками и пользователями земельных участков.

Также пока остается предметом дискуссий проблема определения понятия земельного оборота и его соотношением с новеллой «рынок земли». В научной литературе (как в юридической, так и в экономической) есть различные точки зрения по поводу корреспонденции понятий «земельный оборот» и «земельный рынок».

Взгляды на данный вопрос иногда являются диаметрально противоположными: от полного сопоставления данных понятий, включения земельного рынка в состав земельного оборота, к чрезмерному расширению понятия «рынок земли», включения в его состав земельного рыночного оборота и др.

С учетом проведенного анализа изложенных научных позиций мы можем сформулировать определение оборота земельных участков как совокупности урегулированных правом общественных отношений, в рамках которых происходит переход прав на земельные участки от одного лица к другому на основе и в порядке, предусмотренных законом. Мы разделяем те взгляды ученых, которые считают понятие «рынок земли» шире понятия «земельный оборот» и включают в себя последний. Однако методологической основой для понятия и сущности рынка земель является понятие земельного оборота как осуществляемого на основе норм действующего законодательства Украины перехода прав на земельные участки от одних лиц к другим.

Цивилизованный рынок земли невозможен без адекватного государственного воздействия на него, взвешенного регулирования с соблюдением требований не только действующего законодательства Украины, а и основных теоретических аспектов, которые рассматривают рынок земли как объект административно-правового регулирования.

Д.Н. Бахрах справедливо отмечает, что в юридической литературе существуют различные взгляды на вопрос о том, что именно является объектом правоотношений. Одна группа авторов в качестве единого объекта правовых отношений признает действия, поведение людей, а другая группа ученых, в свою очередь, выделяет объект имущественных отношений, который иногда называется предметом (материальные предметы и вещи) и объект неимущественных отношений (действия, поведение людей) [3, с. 40-41].

Исходя из этого постулата, рынок земли как объект административно-правового регулирования является собой урегулированную нормами права деятельность органов административной юрисдикции по созданию условий для приобретения за плату земельных участков в собственность или пользование и передачи прав на них, опосредованию перехода земельных участков и прав на них от одного лица к другому, а также гарантированию приобретенных прав на землю и возможности их реализации собственниками и пользователями земельных участков.

Главной задачей государства в процессе регулирования рынка земли в Украине является обеспечение общих (публичных) потребностей и интересов в процессе властно-управленческой деятельности. Субъект государственного управления, в первую очередь, должен руководствоваться не поведением других субъектов, а процессами, которые связаны с реализацией конкретных публичных потребностей в определенной части управленческой сферы.

Основным преимуществом применения инструментов административно-правового воздействия на отношения по перераспределению земельных ресурсов является непосредственное и целенаправленное воздействие на субъекта земельных отношений, его состояние или деятельность. И все же административно-правовым методам и инструментам характерны недостатки, в частности – отсутствие гибкости и быстрого реагирования на любые изменения в характере конкретных правоотношений. Поэтому данные недостатки обуславливают потребность в применении такой группы инструментов в комплексе с другими, в частности с рыночными, поскольку категория рынка земли является комбинированной [5, с. 16].

Одним из основных предназначений административно-правового воздействия на земельно-рыночные отношения является утверждение права граждан и юридических лиц на частную собственность на землю и ответственность за нарушение установленных государством правил и норм использования земельных ресурсов.

Административно-правовое воздействие на земельный рынок характеризуется как обязательное и обеспечивающее специфический способ правового воздействия на поведение участников конкретных правоотношений. Они используются для закрепления имущественных прав на земельные участки за эффективными собственниками, обеспечивают гарантирование всех составляющих правомочий права собственности и права пользования земельным участком ее владельцем.

Фактически административно-правовое регулирование земельно-рыночных отношений предусматривает установление границ взаимодействия субъектов земельных отношений, а также регламентацию процессов передачи прав на земельные участки, их использование, владение и распоряжение ими.

Функционирование свободного рынка земель в хозяйственном, природном и правовом аспектах требует соблюдения ряда принципов, которые должны быть основой, центральной идеей и фундаментом рыночно-земельной системы. Основными принципами формирования и стабильного функционирования рынка земель могут быть:

- приоритет прав и свобод человека и гражданина;
- равенство граждан перед законом;
- адекватное государственное регулирование;
- взаимная ответственность государства и гражданина и др.

Цель рынка земли состоит в том, чтобы с помощью рыночных механизмов и регулятивной роли государства земля переходила от неэффективных производителей к эффективным с учетом особой общественной ценности земли.

Главными участниками рынка должны быть его субъекты, взаимодействующие между собой по поводу конкретного предмета рынка земли. Субъектами на земельном рынке могут быть органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридиче-



ские лица, то есть субъекты хозяйствования, которые осуществляют предпринимательскую деятельность, а также физические лица (граждане Украины, иностранные граждане).

Обобщая имеющиеся научные публикации, можно также выделить следующие функции рынка земли:

- стимулятивная функция, которая заключается в том, что рынок и государственная администрация поощряет производителей к наиболее рациональному пользованию земельным участком;

- регулятивная функция, которая заключается в том, что земельный рынок обеспечивает урегулированное перераспределение земельных участков между аграрной сферой и другими отраслями экономики, между юридическими и физическими лицами;

- контрольная функция. Суть этой функции заключается в том, что рынок в лице государства осуществляет постоянный контроль над процессом присвоения земли, сокращением расходов на приобретение земельных участков, предполагает постоянное сопоставление денежных доходов населения с ценами на землю;

- посредническая функция означает, что государство на земельном рынке осуществляет посредничество в процессе перехода права собственности на конкретный земельный участок;

- информационная функция заключается в том, что компетентные органы государственной власти в сфере рынка земельных ресурсов предоставляют информацию субъектам рынка о спросе и предложении на землю, состоянии и перспективе развития этого рынка, о ценах и арендную плату за землю и т.д.

Процесс перехода прав на земельные участки несельскохозяйственного назначения четко определен в действующем законодательстве Украины, конкретизирован в многочисленных законодательных, подзаконных нормативно-актах и др.

Ситуация с открытием рынка земель сельскохозяйственного назначения на данный момент в Украине характеризуется значительной политической заангажированностью и большим общественным резонансом. На данный момент в стране действует запрет на продажу сельскохозяйственных земель, так называемый земельный мораторий.

Мораторий на отчуждение земельных участков сельскохозяйственного

производства введен только с 01.01.2002 года, а именно со дня вступления в силу Земельного кодекса Украины (в редакции 2001 года). Именно с этого момента пунктом 15 Переходных положений этого Кодекса (с последующими изменениями и дополнениями) был установлен запрет на отчуждение земельных долей (паев), земельных участков частной собственности для ведения фермерского хозяйства и другого товарного сельскохозяйственного производства, которые были выделены в натуре (на местности) как земельные доли (паи), кроме мены, передачи их в наследство и при изъятии земель для общественных нужд [1].

Законом от 28 декабря 2008 «О Государственном бюджете Украины на 2008 г. и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины» мораторий фактически был сделан бессрочным, поскольку его срок был продлен до вступления в силу Законов Украины «О государственном земельном кадастре» и «О рынке земель» [2].

Под термином «мораторий» обычно понимают отсрочку исполнения обязательств, которая устанавливается правительством на определенный срок или до окончания каких-либо чрезвычайных событий (например, войны, стихийных бедствий). Данная отсрочка может распространяться как на все обязательства (так называемый общий мораторий) или только на некоторых их виды, или на отдельные категории должников.

Можно говорить о том, что фактически мораторий является установлением государством ограничений и прямых запретов. В данном случае установление запретов можно рассматривать как установление обязательств не совершать определенные действия (отрицательная обязанность). Говоря о земельном моратории как об административно-правовом средстве становления рынка земель в Украине, необходимо отметить, что он устанавливается государством, распространяется на всю территории страны, определяет длительный во времени запрет, предусматривает наступление определенных юридических последствий в случае нарушения предписания и др.

На смену мораторию должен прийти комплекс мер, применение которых приведет к созданию высокоэффективного рынка купли-продажи земли, и, на наш взгляд, руководствоваться здесь нужно не теоретическими схемами и опытом

других стран, которые никогда не решали тех проблем, с которыми столкнулась наша страна. За основу нужно брать реальное состояние земельных отношений и сельского хозяйства, в котором Украина находится на сегодняшний момент.

Исходя из анализа юридической литературы и фактической государственной земельной политики, для выработки эффективных административно-правовых средств регулирования рынка земли в Украине необходимо, в первую очередь, осуществить следующий комплекс мероприятий:

- принять ряд нормативно-правовых актов, среди которых законы Украины: «О рынке земли в Украине», «О государственном земельном кадастре», «О государственном земельном (ипотечном) банке» и др. Должным образом сформированная правовая база регулирования земельных отношений создаст предпосылки для развития эффективного, прозрачного рынка земельных ресурсов, обеспечит защиту прав и интересов всех его участников, рациональное и эффективное землепользование;

- создать Государственный ипотечный (земельный) банк, формирование и увеличение уставного фонда которого может происходить за счет Государственного бюджета и из поступлений от земельных аукционов;

- запретить изменение целевого назначения земельных участков, находящихся в частной собственности;

- предусмотреть постепенность включения частных сельскохозяйственных угодий в рыночный оборот;

- четко проводить государственное регулирование рынка земли, создать систему ценовых и налоговых рычагов влияния государства на рыночный оборот земли;

- сформировать инструменты государственной политики регулирования эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения;

- создать негосударственные органы регулирования земельного рынка, которые частично могут финансироваться государством, в состав которых следует включить представителей собственников земли и землепользователей, профессиональных учреждений, органов местного самоуправления, местных государственных администраций;

- усовершенствовать порядок и систему ведения государственного земельного



кадастра и мониторинга земель с целью обеспечения сельскохозяйственных землевладельцев и землепользователей своевременной информацией о качественном состоянии земельных угодий и др.

Роль государства в данном процессе трудно переоценить, ведь оно, как основной субъект законодательной инициативы, структура, на которую возложена миссия регулировать важнейшие для общества проблемы, должна, используя имеющиеся у нее средства административно-правового воздействия, осуществить реальные шаги по выходу национальной экономики из кризиса и становлению урегулированного, прозрачного и адекватного рынка земельных ресурсов.

Выводы. Формирование и функционирование свободного рынка земель в Украине – процесс постепенный и долговременный. Однако правильное понимание земельного рынка как объекта административно-правового регулирования позволит не только создать соответствующую законодательную базу, а и эффективно урегулировать земельно-рыночные отношения в каждом конкретном случае, повысить эффективность работы государственных органов, обеспечить права собственника земельного участка, руководствуясь принципом сочетанием публичных и частных интересов.

Список использованной литературы:

1. Земельний кодекс України : Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
2. Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України : Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – №№ 5-8. – Ст. 78.
3. Бахрах Д.Н. Административное право России : учебник для вузов / Демьян Николаевич Бахрах. – М. : НОРМА, 2002. – 444 с.
4. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект // Государство и право. – 1998. – № 2. – С. 50–58.
5. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш.І. Ібатуллин, О.В. Степенко, О.В. [та ін.]. – К. : Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. – 52 с.

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО КОРПОРАТИВНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЕЁ ОРГАНАМИ ВО ВНЕШНЕКОРПОРАТИВНЫХ ОТНОШЕНИЯХ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ И МОЛДОВЫ

Татьяна ДАВИДЮК,
соискатель

Харьковского национального университета внутренних дел

Summary

The article regards legal relations of representation of interests of corporative organization by its organs in outer relations. It presents the concepts of representation of juridical person by its organs existing in legal circles. The article considers the competence of an executive organ (board) of a corporative organization, which is confirmed by the Law of Ukraine and Moldova. The peculiarities of representation of interests of a corporative organization by an executive organ in extra-corporative relations are outlined, as well as suggestions are made concerning changes of the norms of current Laws touching on this problem.

Key words: corporative organization, subjects of corporative legal relations, governing organs, executive organ, bargain, representation, authority, outer corporative relations.

Аннотация

Статья посвящена правоотношениям представительства интересов корпоративной организации её органами во внешних отношениях. В ней изложены существующие в юридических кругах концепции представительства юридического лица его органами. Рассмотрена компетенция исполнительного органа (правления) корпоративной организации, которая закреплена в законодательстве Украины и Молдовы. Очерчены особенности представительства интересов корпоративной организации исполнительным органом во внешнекорпоративных отношениях. Предложены изменения в нормы действующего законодательства по исследуемой проблематике.

Ключевые слова: корпоративная организация, субъекты корпоративных правоотношений, органы управления, исполнительный орган, сделка, представительство, полномочия, внешнекорпоративные отношения.

Постановка проблемы и актуальность темы исследования. Активное развитие рыночной экономики в Украине и Молдове сопровождается увеличением количества хозяйственных обществ, а значит, и необходимостью улучшения качества правового массива, регулирующего их деятельность. Общеизвестно, что правоотношения представительства – пенетрирующие и касаются всех отраслей права, в т. ч. корпоративного. Их постоянно изучают, впрочем, некоторые из вопросов остаются спорными, такие как возможность отнесения органов хозяйственного общества к субъектам корпоративных отношений. Худшей является ситуация, когда проблема не рассматривается вообще или отсутствуют предложения относительно ее решения. Одной из таких проблем является представительство корпоративной организации во внешних отношениях её органами. Решение и правильное понимание очер-

ченной проблемы, регулирование отношений представительства общества – это предпосылка достижения юридической цели самого юридического лица, ради которой оно и было создано.

Целью статьи является определение особенностей представительства интересов корпоративной организации её органами во внешнекорпоративных отношениях.

Изложение основного материала. Правоотношения представительства построены по двуступенчатой системе: внутренние и внешние. Внутренняя сторона охватывает отношения между представителем и лицом, которого он представляет. Внешняя сторона характеризует отношения, которые возникают между третьими лицами и представителем во время заключения сделок, на которые последний был уполномочен лицом, интересы которого он представляет [8, с. 99]. Представительство в корпоративных отношениях может быть