



прав дитини : Указ Президента України від 11 серпня 2011 р. № 811/2011. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/811/2011>. Дата доступу : 25.03.2015.

7. Принципи, які стосуються статусу національних установ, що займаються заохоченням і захистом прав людини [Парижські принципи] : Додаток до резолюції 48/134 Генеральної Асамблеї ООН від 20 грудня 1993 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.ombudsman.gov.ua/ua/page/secretariat/international-cooperation/international-instruments/paris-principles.html>. Дата доступу : 25.03.2015.

8. Фоменко М.В. Щодо запровадження інституту омбудсмена з прав дитини в Україні. [Електронний ресурс] / М.В. Фоменко // Збірник наукових праць Харківського національного педагогічного університету імені Г.С. Сковороди. «Право» . – 2011. – Вип. 17. – С. 186-191. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/znphnpu_pravo_2011_17_30.pdf. Дата доступу : 25.03.2015.

9. Про Уповноваженого Верховної Ради України з прав дитини: законопроект від 30.05.2008 року № 2580. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=32654. Дата доступу : 25.03.2015.

10. Про Конституційний Суд України : Закон України від 16.10.1996 № 422/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 49. – Ст. 272.

11. Про правовий статус Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини : Закон України від 23 грудня 1997 р. № 776/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 20. – Ст. 99.

12. Закриницька В.О. Омбудсмен із прав дитини в механізмі державного захисту прав, свобод і законних інтересів дітей: зарубіжний досвід [Текст] / В.О. Закриницька // Вісник Академії правових наук України : зб. наук. пр. / Нац. акад. прав. наук України. – Х. : Право, 2012. – 2012 р. № 4 (71). – С. 346-356.

13. Положення про представників Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини : наказ Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини від 26.07.2012 № 7/8-12. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v07_8715-12. Дата доступу : 25.03.2015.

ПРАВО ПОСТОЯННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ КАК ПРЕПЯТСТВИЕ В РЕАЛИЗАЦИИ ПРИНЦИПА ЕДИНСТВА ЮРИДИЧЕСКОЙ СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЕ НА НЕМ РАСПОЛОЖЕНЫ

Мария ЩЕРБИНА,

аспирант кафедры земельного и аграрного права юридического факультета
Киевского национального университета имени Тараса Шевченко

Summary

The article deals with issue of implementation of superficies solo cedit principle. The author studies transfer of permanent land tenancy title in case of ownership title of a house, a building or a structure transfer. The author suggests ways of implementation of superficies solo cedit principle in such situation.

Key words: superficies solo cedit principle, right of permanent land tenancy, ownership.

Аннотация

Статья посвящена актуальному вопросу реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены. Щербина М.С. исследует переход права постоянного пользования земельным участком при переходе права собственности на объекты недвижимости, которые на нем расположены. В своей статье автор предлагает пути обеспечения реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка, находящегося на праве постоянного пользования, и объектов недвижимости, которые на нем расположены.

Ключевые слова: принцип единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, право постоянного пользования, право собственности.

Постановка проблемы. Согласно принципу единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены (ст. 120 ЗК Украины [1], ст. 377 ГК Украины [2]), при переходе права собственности на здание или сооружение одновременно переходит право собственности на землю или право землепользования в том же объеме и на том же правовом титуле, которое имел владелец здания или сооружения. Однако, нельзя говорить о полном воплощении данного принципа, поскольку при реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, возникает ряд проблем. В частности, мешает реализации упомянутого принципа конструкция права постоянного пользования земельным участком.

Актуальность темы исследования. При решении вопроса перехода

права постоянного пользования земельным участком при переходе прав на здание или сооружение на практике возникает немало конфликтов, которые выливаются в значительное количество судебных споров.

Проблемы, связанные с переходом права постоянного пользования земельным участком при переходе права собственности на здание или сооружение, активно исследуются в теории земельного права, в частности, А.Н. Мирошниченко, В.В. Носиком, П.Ф. Кулиничем и другими. Вместе с тем, в науке земельного права отсутствует комплексное исследование данного вопроса.

Цель. Поиск путей обеспечения реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, в случае, когда земельный участок находится на праве постоянного пользования.



Изложение основного материала. Право постоянного пользования земельным участком – это право владения и пользования земельным участком, находящимся в государственной или коммунальной собственности, без установления срока (ч. 1 ст. 92 ЗК Украины). Круг субъектов права постоянного пользования в соответствии со ст. 92 ЗК Украины ограничен. То есть, если отдавать ст. 92 ЗК Украины преимущество перед правилами о переходе права на земельный участок при отчуждении зданий и сооружений (ст. 120 ЗК Украины, ст. 377 ГК Украины и др.), если здание или сооружение перешло к новому владельцу, которого нет в перечне субъектов права постоянного пользования, право пользования таким земельным участком к нему перейти не может. К сожалению, именно такую позицию занимают органы местного самоуправления и органы исполнительной власти, а также ее разделяют некоторые ученые [3, с. 174].

Если руководствоваться указанным подходом, то новому владельцу здания или сооружения для решения вопроса с земельным участком необходимо заключить договор аренды земли с соответствующим органом исполнительной власти или местного самоуправления, или приобрести земельный участок в собственность. Кроме того, новый владелец при заключении договора аренды земли или при приобретении земельного участка может столкнуться с не очень приятной ситуацией, когда соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления будет предоставлять земельный участок других размеров, чем те, что принадлежали предыдущему владельцу здания или сооружения. Строительные нормы Украины не регулируют данный вопрос, а только устанавливают ограничения и допуски по размещению на земельном участке определенных зданий и сооружений. Верховный Суд Украины в своем письме «О рассмотрении земельных споров» от 29.10.2008 г. №19-3767/0/8-08 [4] акцентирует внимание на данной проблеме, однако не дает четких разъяснений относительно того, как ее решать.

Также нужно обратить внимание на то, что соответствующий орган исполнительной власти или орган местного

самоуправления не может предоставить право на земельный участок новому владельцу здания или сооружения, если права на него принадлежат предыдущему владельцу. При таких обстоятельствах для того, чтобы соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления предоставил в аренду или продал земельный участок, необходимо, чтобы предыдущий владелец здания отказался от своего права постоянного пользования. В данном случае новый владелец может столкнуться с серьезными проблемами: 1) не известно, захочет ли субъект права постоянного пользования отказаться от своего права; 2) как оказывается, отказаться от своего права не так уж и просто. Например, железные дороги не могут отказаться от пользования земельными участками в полосе отвода. В соответствии с п. 6 ч. 4 ст. 84 ЗК Украины, они не могут передаваться в частную собственность. В 2004 году Фонд государственного имущества Украины в Одесской области отчуждил недвижимость, которая расположена на 4,8 га в полосе отвода железных дорог, путем заключения договора купли-продажи с ООО «Промтоварный рынок». Однако земли остались в постоянном пользовании Одесской железной дороги, которая, соответственно, платила земельный налог. В 2008 г. Одесская железная дорога обратилась в Одесский городской совет по поводу прекращения права постоянного пользования данным земельным участком. Одесский городской совет в письме от 07.02.2008 № 03.10/20 сообщил о невозможности изъятия данного земельного участка из пользования Одесской железной дороги. Одесская железная дорога подала исковое заявление в хозяйственный суд Одесской области о прекращении права землепользования. Суд удовлетворил иск в полном объеме [5]. Одесский городской совет подал апелляционную жалобу. Одесский апелляционный хозяйственный суд отменил решение суда первой инстанции [6]. Высший хозяйственный суд Украины оставил в силе решение суда первой инстанции [7]. Поэтому, как видим, даже по желанию субъекта права постоянного пользования отчуждить последнее, не всегда просто. Толкование ст. 92 ЗК Украины как таковой, что имеет преимущество

перед ст. 120 ЗК Украины и ст. 377 ГК Украины приводит к тому, что суды не одинаково применяют нормы права. Кроме того, субъект права постоянного пользования платит налог за других лиц, которые фактически используют земельный участок.

Ч. 2 и ч. 3 ст. 1225 ГК Украины определяют юридическую судьбу земельного участка, на котором расположено унаследованное здание или сооружение. Согласно упомянутым нормам, к наследникам жилого дома, других зданий и сооружений переходит право собственности или право пользования земельным участком, на котором они размещены. К наследникам жилого дома, других зданий и сооружений переходит право собственности или право пользования земельным участком, который необходим для их обслуживания, если другой его размер не определен завещанием. То есть, ГК Украины при наследовании руководствуется принципом единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены. Однако, в связи с тем, что органы государственной власти руководствуются консервативным подходом к соотношению ст. 92 ЗК Украины и ст. 120 ЗК Украины (где ст. 92 имеет преимущество над ст. 120) в случае с правом постоянного пользования земельным участком данный принцип не действует, поскольку, согласно ст. 92 ЗК Украины упомянутое право не может передаваться по наследству. В этом контексте можно отметить, что другие права на земельный участок, предусмотренные действующим законодательством Украины, можно унаследовать (право собственности – ч. 1 ст. 90 ЗК Украины; аренда – ч. 5 ст. 93 ЗК Украины, ст. 7 Закона Украины «Об аренде земли»; суперфиций и эмпфитевзис – ч. 2 ст. 1021 ЗК Украины).

Также нельзя обойти вниманием тот факт, что на сегодняшний день земельные участки на праве постоянного пользования находятся во владении субъектов, которые не перечислены в ст. 92 ЗК Украины. Так, п. 6 Переходных положений ЗК Украины устанавливал, что граждане и юридические лица, которые имеют в постоянном пользовании земельные участки, но согласно ЗК Украины не могут иметь их на таком праве, должны до 1 января



2008 года переоформить их в установленном порядке на право собственности или право аренды. Однако решением Конституционного Суда Украины по делу за конституционным представлением 51 народного депутата Украины относительно соответствия Конституции Украины (конституционности) положений статьи 92, пункта 6 раздела X «Переходные положения» Земельного кодекса Украины (дело о постоянном пользовании земельными участками) от 22.09.2005 г. [8], данное положение было признано неконституционным и отменено в части обязательства переоформить право постоянного пользования земельным участком на право собственности или право аренды. Поэтому земельные участки продолжают принадлежать на праве постоянного пользования субъектам, не перечисленным в ст. 92 ЗК Украины.

Как отмечают ученые А.Н. Мирошниченко и Р.И. Марусенко, положения ст. 120 ЗК Украины являются специальными по отношению к ст. 92 ЗК Украины, которая ограничивает круг субъектов права постоянного пользования земельными участками. Таким образом, если приобретателем дома, здания или сооружения является субъект, не упомянутый в ст. 92 ЗК Украины, к нему переходит право постоянного пользования [9, с. 253]. В данном случае ст. 120 ЗК Украины является специальной по отношению к ст. 92 ЗК Украины, поскольку регулирует более узкий круг правоотношений, а именно – переход права постоянного пользования земельным участком при переходе права собственности на здание или сооружение, тогда как ст. 92 ЗК Украины регулирует отношения с правом постоянного пользования земельным участком в целом (более широкий круг правоотношений). Итак, толкование закона таким образом, что ст. 92 ЗК Украины является специальной по отношению к ст. 120 ЗК Украины при решении вопросов с переходом прав на земельный участок при переходе прав на здание или сооружение, является ошибочным и порождает конфликты, которые на практике выливаются в значительное количество судебных споров.

С учетом вышесказанного, можно констатировать, что в соответствии с действующим законодательством Украины, право постоянного пользова-

ния земельным участком переходит автоматически. В таком случае отказ предыдущего пользователя не требуется. Такой подход соответствует позиции, на которой стоит земельное и гражданское законодательство Украины, относительно единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены.

Однако следует обратить внимание на то, что на законодательном уровне не закреплен механизм переоформления права постоянного пользования земельным участком. В данном случае необходимо отметить, что ряд ученых такой институт пользования землей, как право постоянного пользования, считают вредным. По мнению А.Н. Мирошниченко, «улучшение существующей ситуации возможно путем отказа от права постоянного пользования земельными участками через его трансформации в право собственности» [10, с. 107]. С такой позицией нельзя не согласиться, так как: 1) владелец права постоянного пользования имеет право владения и пользования, однако не может распоряжаться земельным участком (продать, подарить и т. д.); 2) земельный участок на праве постоянного пользования не может переходить по наследству; 3) в отличие от права собственности, право постоянного пользования может изыматься не только по мотивам общественной необходимости, но и для других нужд по решению соответствующих органов (ч. 1 ст. 143 ЗК Украины); 4) право постоянного пользования есть препятствием в реализации принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены. Трансформацию права постоянного пользования на право собственности необходимо провести путем принятия соответствующих изменений в действующее законодательство Украины, при этом можно использовать опыт Украины относительно разграничения земель государственной и коммунальной собственности. Поскольку право постоянного пользования земельным участком возникает с момента его государственной регистрации и подтверждается выпиской из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество, то в данном случае доста-

точно будет внести изменения в реестр (право постоянного пользования заменить на право собственности). Существуют ситуации, при которых земельному участку не присвоен кадастровый номер, а сам земельный участок не внесен в Государственный реестр земель. В таком случае владелец права постоянного пользования земельным участком по собственному желанию может разработать техническую документацию по землеустройству относительно установления (восстановления) границ земельного участка в натуре (на местности), что будет основанием для государственной регистрации земельного участка, внесения данных о нем в Государственный земельный кадастр (п. 2 раздела VII Закона Украины «О Государственном земельном кадастре» [11]).

Выводы. Обеспечение принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на нем расположены, в данном случае представляется возможным путем трансформации права постоянного пользования на право собственности. Такую трансформацию необходимо провести путем принятия соответствующих изменений в действующее законодательство Украины. При этом считать, что право собственности на земельный участок (бывшее право постоянного пользования земельным участком) перешло автоматически к новому владельцу здания или сооружения.

Список использованной литературы:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III в редакції від 05.01.2013 // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV у редакції від 19.01.2013 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
3. Резніченко С. Перехід прав на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна / С. Резніченко // Підприємство, господарство і право. – 2012. – № 5. – С. 172-177.
4. Лист Верховного Суду України «Щодо розгляду земельних спорів» від 29.10.2008 р. №19-3767/0/8-08 //



Верховна Рада України. Офіційний інтернет-сайт. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v3767700-08>.

5. Рішення господарського суду Одеської області від 17.07.2008 р. у справі № 22/115-08-2610. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1915927>.

6. Постанова Одеського апеляційного господарського суду від 23.09.2008 у справі № 22/115-08-2610. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/2112753>.

7. Постанова Вищого господарського суду України від 17.12.2008 року у справі № 22/115-08-2610. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/2626373>.

8. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22.09.2005 року // Офіційний вісник України. – 2005. – № 39. – Ст. 2490.

9. Мірошниченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. – К.: Алерта, 2013. – 544 с.

10. Мірошниченко А.М. Напрямок вдосконалення системи прав на земельні ділянки. А.М. Мірошниченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2010. – № 1 (99). – С. 102-112.

11. Закон України «Про державний земельний кадастр» № 3613-VI від 07.07.2011 р. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 60. – Ст. 64.

ПРОЦЕССУАЛЬНИЙ СТАТУС ЗАЩИТНИКА В УГОЛОВНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ УКРАИНЫ

Максим ЮХНО,

соискатель

Харьковского университета внутренних дел

Summary

In this paper, based on new current criminal procedural legislation of Ukraine, defined features of legal regulation of status of defense counsel in criminal proceedings. It was found that conceptual apparatus of legal status defender remains imperfect, his rights and obligations are subject to broader interpretation and refinement. In this regard, the Code of Criminal Procedure must be in a separate article to define more clearly articulate and embody rights and obligations of defense lawyer, and lawyer-representative of injured party. Fixing it is advisable to allocate respective rights depending on the stage of criminal proceedings.

Key words: criminal proceedings, defense counsel, pre-trial investigation, protection of participants of criminal proceedings, suspect, accused, defense.

Аннотация

В статье, с учетом нового действующего уголовного процессуального законодательства Украины, определены особенности правового регулирования статуса защитника в уголовном производстве. Установлено, что понятийный аппарат правового статуса защитника остается несовершенным, его права и обязанности подлежат более широкому толкованию и уточнению. В связи с этим в УПК Украины необходимо в отдельной статье определить, более четко сформулировать и закрепить права и обязанности защитника-адвоката, а также представителя-адвоката потерпевшей стороны. Закрепление соответствующих прав целесообразно распределить в зависимости от стадий уголовного производства.

Ключевые слова: уголовное производство, защитник, досудебное расследование, защита участника уголовного производства, подозреваемый, обвиняемый, сторона защиты.

Постановка проблемы. На протяжении многих лет в уголовном процессе не прекращается дискуссия относительно правового статуса адвоката, его прав и обязанностей, поскольку четкое законодательное закрепление этих структурных элементов позволяет выделить защитника, как отдельного участника уголовного производства. При усовершенствовании процессуального законодательства особенно острой была дискуссия относительно того, кто может выступать и осуществлять функции защиты, в каких объемах и др. Принятие действующего уголовного процессуального законодательства Украины кардинально изменило положение защитника в уголовном производстве. Так, с учетом международно-правовых стандартов и практики их применения законодатель ввел большое количество новелл. В связи с этим возникает необходимость по-новому рассматривать эти вопросы, как с теоретической точки зрения, так и практики применения положений Уголовного процессуального кодекса Украины. Прежде всего,

это обусловлено необходимостью разработки предложений и рекомендаций по практическому применению положений УПК Украины в части определения процессуального статуса защитника, что и даст нам возможность предложить соответствующие изменения и дополнения по этому вопросу.

Актуальность темы исследования. Отдельные проблемные вопросы процессуального статуса защитника, как участника уголовного судопроизводства исследовались в разных направлениях. Такие исследования проводились многими учеными, среди которых следует отметить: С.Е. Абламского, Т.В. Варфоломееву, Ю.М. Грошевого, Т.В. Добровольскую, В.В. Ерохина, О.В. Каплину, А.А. Кочуру, О.П. Кучинскую, Ю.О. Кухарчук, Л.М. Лобойко, Л.Д. Удалову, Я.В. Малик, О.В. Мартовицкую, М.С. Строговича, Т.Г. Фомина, И.Я. Фойницкого, М.Е. Шумилу и др. Однако, после принятия нового действующего УПК Украины, который в целом внес концептуальные изменения в уголовный процесс, исследования по этим вопросам не теряют своей