

это имущество особого рода. Все отношения, объектом которых является земля, необходимо регулировать специальным (земельным) законодательством (правом), приоритетным перед всеми остальными отраслями права.

*В.И. Семчик,
П.Ф. Кулинич*

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ НА УКРАИНЕ

1. Земельная реформа на Украине осуществляется при неблагоприятных правовых условиях. Это проявляется, прежде всего, в раздвоенности законодательства страны, на основании которого происходит реформирование земельных отношений. В начале 90-х гг. Верховный Совет Украины принял ряд законодательных актов (законы о формах собственности на землю, фермерских хозяйствах, новая редакция Земельного кодекса и др.), на основании которых было начато проведение земельной реформы. Со временем инициатива в правовом обеспечении реформирования земельных отношений перешла к Президенту и Кабинету Министров Украины.

2. Правовые акты Президента и Правительства Украины являются подзаконными актами и не могут противоречить законам, принятым Верховным Советом Украины. Однако многие из них содержат положения, которые противоречат как Земельному кодексу (далее — ЗК), так и некоторым иным законодательным актам, принятым Парламентом страны. При этом в стране возникла парадоксальная правовая ситуация: Верховный Совет, будучи наделенным полномочиями отмены подзаконных правовых актов, которые противоречат принятым им же законам, не воспользовался ими в полной мере. В результате на Украине сформировались две ветви земельного законодательства — парламентская и президентско-правительственная. Такая правовая ситуация отрицательным образом сказалась на эффективности реформирования земельных отношений в стране. Единственным эффективным способом устранения раздвоенности земельного законодательства в данных условиях может быть принятие нового ЗК Украины.

2. Прежде всего в Кодексе должны быть отображены и детализированы формы собственности на землю, которые закреплены Конституцией государства, а именно: общественная собственность, которая охватывает государственную и коммунальную собственность, и частная собственность, которая включает собствен-

ность физических лиц и собственность негосударственных юридических лиц.

3. В новом Земельном кодексе предстоит детализировать требование ст. 14 Конституции о том, что право собственности на землю гарантируется. В ЗК должны быть предусмотрены эффективные гарантии права собственности на землю для всех его субъектов. Кроме права собственности на землю, в новом ЗК должны быть четко предусмотрены и иные виды прав на землю, а именно: право пользования землей, право аренды и право земельного сервитута.

4. Одной из концептуальных основ ЗК должно быть положение о том, что земля является разновидностью недвижимого имущества. Использование недвижимости есть та сфера правового регулирования, где нормы гражданского и земельного права составляют принципиально единое правовое образование.

5. Предоставление гражданам и юридическим лицам прав собственности на землю необходимо дополнить юридически четкими возможностями реализации ими таких прав. Собственник земельного участка должен быть наделен правом распоряжения ею путем продажи, дарения, мены, передачи в залог, наследства и аренды. Без указанных правомочий право собственности на землю будет юридической фикцией. Поэтому одной из важных задач нового ЗК должно быть определение рамок цивилизованного оборота земельных участков.

6. В современных условиях право собственности на землю не может быть абсолютным. Концептуальной основой установления ограничений и условий должно быть признание земельного фонда страны общенациональным достоянием.

В.Е. Раков

ПРАВОВЫЕ ФОРМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

1. Экономические реформы, вовлечение земли в систему рыночных отношений коренным образом связаны с приватизацией земель, направленной на формирование различных форм хозяйствования на земле и осуществляемой с участием юридических и физических лиц.

Приватизацию земли можно рассматривать в узком смысле, означающем передачу земли от государства в частную собственность и в широком смысле, означающем не только обращение земли в частную собственность, но и переход владения, пользования и распоря-