

2. Господарський кодекс України. Господарський процесуальний кодекс України: офіц. вид.: із змінами та допов. станом на 18 серп. 2008 р. / Міністерство юстиції України. – К. : Вид. дім “Ін Юрс”, 2008. – 320 с.
3. “Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик” от 8 декабря 1961 г. // Сборник законов СССР. 1938–1967. – В двух томах. – Т. 2. – М. : Издательство “Известия – депутатов трудящихся СССР”, 1968. – 896 с.
4. Цивільний кодекс Української РСР. Закон УРСР від 18.07.1963 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1963. – № 30. – Ст. 463.
5. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик // Известия. – 31.05.1991 г.
6. № 01-8/211, 07.04.2008, Лист, Вищий господарський суд України Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України.

***Алиева-Барановская В. Н. Сравнительный анализ норм Гражданского кодекса Украины и Хозяйственного кодекса Украины в сфере интеллектуальной собственности.***

*В статье анализируются основные положения Гражданского и Хозяйственного кодексов в сфере интеллектуальной собственности, которые были приняты 16 января 2003 года.*

**Ключевые слова:** *Гражданский кодекс, Хозяйственный кодекс, дуализм частного права, интеллектуальная собственность.*

***Alieva-Baranovskaya V. N. Comparative analysis of norms of the Civil code of Ukraine and Economic code of Ukraine in the field of intelektual'noy propert.***

*The article examines main provisions of Civil and Business Codes of Ukraine in the sphere of intellectual property passed on January 16 th 2003.*

**Keywords:** *Civil Code, Business Code, dualism of privat law, intellectual property.*

УДК 349.41:332.72 (477)

**Дроздюк Т. М.**

**Київський національний торговельно-економічний університет**

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ:  
СВІТОВИЙ ДОСВІД ТА ЙОГО ВИКОРИСТАННЯ  
ДЛЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

*У статті розглянуто досвід правового регулювання ринку земель в окремих зарубіжних державах та обґрунтовано доцільність його використання при вирішенні земельних питань в Україні.*

**Ключові слова:** *правове регулювання, ринок земель, законодавство, світовий досвід.*

Виважений курс України на європейську та євроатлантичну інтеграцію, необхідність створення цивілізованої ринкової економічної системи, забезпечення дотримання прав та свобод людини, зокрема права на землю, висувають перед нашою державою високі вимоги щодо наближення системи вітчизняного законодавства до міжнародних норм.

Вивчення законодавства зарубіжних держав та раціональне запозичення позитивного досвіду іноземного нормотворення зумовлюється потребами посилення ефективності вітчизняного правового регулювання функціонування та розвитку ринку земель в Україні.

З огляду на значення досліджень для розвитку національної правової системи,

питанням вивчення правового регулювання земельних відносин у інших країнах приділялась значна увага у роботах: А. Г. Мартина, А. М. Мірошниченка, В. П. Жушмана, В. М. Єрмоленка, В. З. Янчука, В. В. Носіка, І. І. Каракаша, А. М. Третяка та ін.

Проте питання правового регулювання ринку земель у зарубіжних державах комплексно не досліджувались та недостатньо уваги надається використанню світового досвіду при формуванні законодавства України.

**Метою статті** є аналіз правових норм окремих держав та узагальнення світового досвіду правового регулювання ринку земель.

У зарубіжних державах, зазвичай, основні положення регулювання земельних відносин закріплені в їх конституціях. Водночас, земельні відносини регулюються нормами цивільного, адміністративного права, або спеціальними законами, які регламентують окремі їх види, зокрема, купівлі-продажу земель, оренди тощо, а також законами про аграрні і земельні реформи.

Аграрні та земельні відносини у Франції регулюються Аграрним кодексом, який закріплює існування різних форм власності у сільському господарстві, наявність різноманітних форм управління сільськогосподарськими підприємствами, розвиток орендних відносин, орієнтацію на великі фермерські господарства [1, с. 113].

У Франції ринок землі знаходиться в полі зору держави, яка формує спеціальну земельну політику. Вона спрямована передусім на вдосконалення аграрної структури, перерозподіл землі та регулювання ринку сільськогосподарських земель. Усі операції з купівлі-продажу, надання в оренду земельних ділянок у Франції перебувають під суворим контролем органів влади [2, с. 156].

Законодавством обмежено правомочність власника землі щодо розпорядження земельною ділянкою. Зокрема, якщо він планує розширити чи поділити свою сільськогосподарську земельну ділянку, то він зобов'язаний одержати відповідний дозвіл спеціального адміністративного комітету. Передача права власності на земельну ділянку оформляється офіційним документом – купчою, яку готує нотаріус. Усі угоди із земельними ділянками підлягають державній реєстрації.

Досить жорстко регулюється ринок земель у Данії. Перед тим як одержати дозвіл на придбання сільськогосподарських земель у власність, покупець має подати, документи, що підтверджують його фінансову, технічну та професійну спроможність вести фермерське господарство, обробляти землю, зберігати родючість ґрунту й інші природні ресурси. Перед укладанням угоди купівлі-продажу земельної ділянки потенційний покупець повинен підтвердити наявність відповідної аграрної освіти та дати письмове зобов'язання, що на купленій земельній ділянці господарюватиме не менше восьми років. Датським законодавством передбачено, що фермер повинен “належним чином вести сільськогосподарське виробництво”, в іншому випадку він буде позбавлений права на земельну ділянку. Після набуття у власність земель сільськогосподарського призначення фермер зобов'язаний проживати за місцем їх територіального розміщення [3, с. 32].

У Великобританії формально вся земля належить королівській родині, але права на володіння цією землею вільно продаються, що дає змогу використовувати її досить ефективно. Змінити цільове використання земельної ділянки тут дуже складно. Та й купівля землі не означає, що її власник володітиме нею вічно: в окремих випадках

вона може бути викуплена в нього примусово (за необхідності прокладання дороги, або на ній будуть знайдені поклади корисних копалин тощо). Власникам землі заборонено продавати її іноземцям [4, 8].

Забезпечення та гарантії володіння землею, контроль за рентою і компенсаційні умови регулюються Актом про сільськогосподарське землеволодіння, прийнятим у 1990 році. У розвитку аграрних відносин у Великій Британії беруть участь фермери, землевласники, наймані працівники. Найчастіше британська ферма являє собою сімейний бізнес. Фермери об'єднуються в кооперативи. В цій країні кооперація здійснюється в таких основних формах:

- кредитні кооперативно-державні системи, представлені традиційними кооперативами по збуту та переробці сільськогосподарської продукції і постачання господарствам засобів виробництва;
- великі кооперативні об'єднання універсального характеру;
- кооперативні об'єднання на основі верти кальної та горизонтальної інтеграції, які мають національне регіональне значення;
- виробничі кооперативи на основі партнерства (товариства) [1, с. 114].

В Італії державне регулювання земельних відносин (точніше – втручання, адже Конституція Італії використовує саме цей термін) можливе щодо розмірів земельних ділянок, режиму використання сільськогосподарських земель, їх поліпшення та перетворення, а також надання допомоги дрібним та середнім землевласникам. В Італії не можна продавати одержані за реформи земельні ділянки протягом 30 років. Основною метою земельної реформи в Італії було підвищення ефективності використання земельних ділянок концентрацією її в руках тих, хто займається її обробіткою, та активізацією земельного ринку. Завдяки державному регулюванню цього процесу селяни купували землю за ціною, нижчою від ринкової, причому мали змогу здійснювати оплату за цю землю завдяки кредитам банків, що надавались навіть на 30 років. Кредитна ставка такого кредиту не перевищувала 3,5% на рік [5, с. 42].

У Польщі держава стимулює розвиток індивідуального сільського господарства прийняттям низки нормативних актів – головним чином, законів. Серед них слід звернути увагу на Закони “Про зміни в Цивільному кодексі”, “Про зміни в Цивільному процесуальному кодексі”, “Про захист сільського господарства та лісних угідь”, “Про зведення до одного місця земельних наділів”, “Про поземельні книги та іпотеку”, “Про Кооперативне право”. Ці нормативні акти закріплюють досягнення продовольчої незалежності шляхом збільшення експорту, зменшення імпорту в кількісному асортименті, отримання позитивного сальдо торгівлі сільського господарства, динамічного та ефективного розвитку сільського господарства країни, стабілізації темпів його зростання, зменшення витрат та збитків. Держава забезпечує себе продовольчими товарами, водночас покращується харчування населення. Привертає до себе увагу напрям формування ринку сільськогосподарських земель у сусідній із нами Польщі, де законодавчо були суттєво обмежені адміністративно-правові інструменти регулювання земельного ринку як у приватному, так і в державному секторі сільського господарства. Через системи економічної та законодавчої підтримки громадян, що виявили бажання купувати й орендувати землю, держава стимулює ринковий оборот земель. Спеціальні правила щодо обороту земель сільськогосподарського призначення визначені Закон від 10.19.1991 про управління

державними сільськогосподарськими землями (Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), а також Законом від 11.04.2003 про формування сільськогосподарської системи (Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego), що визначив особливості втручання держави в обіг цивільних прав – застосування переважного права на придбання земель [6, с. 27-29].

У Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни (АВРСП) здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості й продає їх перспективним господарствам, малоземельним, молодим селянам тощо. Пріоритет надається покупцям, які мають належну кваліфікацію [7, с. 29].

Розвиток земельних відносин Угорщини в напрямі формування ринку сільськогосподарських земель опирається на Закон “Про податок за землю”, яким встановлено ряд пільг щодо оподаткування земель, а також диференційоване оподаткування залежно від суми річного доходу селян, що займаються сільськогосподарською діяльністю. Цим самим проявляється інтерес до землі як об’єкта ринку. В Угорщині, як і в інших східноєвропейських країнах, існують певні обмеження на купівлю-продаж землі. Це зумовлено передусім наданням пріоритетного права на купівлю земельної ділянки тим громадянам, які пов’язані з сільськогосподарською діяльністю і здатні забезпечити збереження і підвищення родючості ґрунтів та охорону земель. В Угорщині, як і в інших східноєвропейських країнах, існують певні обмеження на купівлю-продаж землі. Це зумовлено передусім наданням пріоритетного права на купівлю земельної ділянки тим громадянам, які пов’язані з сільськогосподарською діяльністю і здатні забезпечити збереження і підвищення родючості ґрунтів та охорону земель. Максимальну величину земельної власності встановлено в Угорщині – 300 га на особу [8, с. 117]. Крім цього, в Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, які пов’язані із сільськогосподарською діяльністю і мають аграрну освіту [7, с. 27-28].

У цій країні покупцем земельної ділянки можуть бути лише громадяни Угорщини та держава в особі Національного земельного фонду. До того ж юридичні особи не можуть набувати у власність земельні ділянки. Землевласник може подарувати земельну ділянку тільки близьким родичам. При цьому громадяни інших країн можуть успадкувати земельну ділянку. А ось обмін земельними ділянками можливий тільки в межах одного населеного пункту і має бути рівноцінним. Передача в оренду земельної ділянки здійснюється через аукціон, встановлена також максимальна площа орендованої земельної ділянки – 2500 га на фізичну чи юридичну особу. Іноземна юридична особа може орендувати земельну ділянку в межах, встановлених законом [9].

Земельні відносини в Ізраїлі регулюються Основним законом “Про земельне володіння”. Якщо звернутися до етапів становлення земельного сектора в Ізраїлі, то передусім слід зазначити, що першими почали викуповувати землі в Палестині євреї з Росії за кошти, які були зібрані серед єврейської частини населення країни. Куплені землі не мали персональної належності (їх купували для сімей переселенців, які оселилися групами – кібуцами), у зв’язку з чим був створений Єврейський національний фонд, до якого перейшли усі кредити, куплені землі та всі наступні

надходження. Єврейський національний фонд діє на основі статуту, відповідно до якого землі, куплені на об'єднані кошти фонду, є невід'ємною власністю цього єврейського народу, невід'ємною частиною держави [1, с. 114-115]. Приватні фермери в Ізраїлі стверджують, що вони господарюють на своїй, приватній землі. Проте в нашому розумінні це зовсім не так. Уся земля в Ізраїлі належить державі й перебуває під суворим державним контролем щодо її використання. Фермери зазвичай орендують її в державі, але плата за цю оренду є настільки символічною, причому одноразовою, а термін оренди настільки тривалий (49 або 99 років), що, дійсно, умовно можна вважати її власністю фермера, хоча продати цю землю, віддати її в оренду іншому, чи розділити її на ділянки під час передачі у спадок він узагалі не має права [10, с. 86-87].

Земельне законодавство США об'єктом свого регулювання має переважно фермерську діяльність з використання земель, воно називається фермерським. Правове регулювання фермерського землекористування реалізується в межах спеціальної законодавчої галузі, інкорпорація якої зосереджена в окремому Титулі 7 "Agriculture" систематизованого Зібрання законів США (The Code of the Laws of the United States of America), а також вміщена в кодексі федеральних правил і в нормативних актах Міністерства сільського господарства США. Проте окремого сільськогосподарського законодавства не має, а на регулювання земельних відносин в аграрному секторі економіки поширюються норми Зведеного (уніфікованого) Комерційного кодексу США.

Сільськогосподарська земля у США є предметом купівлі-продажу. Ринок землі вільний, тому можна продавати сільськогосподарські землі будь-кому. Але існує багато обмежень при використанні. Наприклад, не можна змінювати цільове призначення земельної ділянки або будувати великі підприємства біля населених пунктів [11, с. 175-176].

Земельний ринок Німеччини характеризується високим ступенем правової регламентації земельних відносин щодо трансакцій із земельними ділянками. Для стабілізації діяльності підприємств та компенсації втрати майна внаслідок земельної реформи у ФРН запровадили продаж земель за пільговою ціною на особливих умовах. Зокрема, було введено заборону перепродажу протягом 20 років, в іншому разі договір попередньої купівлі буде скасовано і землі повернуто до BVVG. Крім того, не дозволялось передавати права власності та суборенди. У разі ж зміни структури власників більше, ніж на 25%, договір купівлі-продажу підлягає скасуванню.

В інших випадках у Німеччині здійснюється продаж сільськогосподарських та лісогосподарських земель за ринковою ціною на відкритих конкурентних засадах із врахуванням запропонованих умов господарювання на землі (робочі місця, інвестиції, збереження способу користування). Отримані в результаті продажу, здачі в оренду земель кошти використовуються на забезпечення діяльності BVVG, поліпшення стану земель в управлінні товариства, а надлишки передаються до федерального бюджету. З 1992 року до федерального бюджету перераховано близько 5,1 млрд. євро надлишків. Площа земель, передана BVVG у 1996 році становила 3,2 млн. гектарів. Відтоді 1,5 млн. га сільськогосподарських та лісогосподарських земель повернуто фізичним особам згідно із законом про майно, а також місцевим органам згідно з законом про розподіл майна.

Загалом у ФРН запроваджено ліберальний ринок земель, на якому торгівля земельними ділянками між приватними особами (фізичні або юридичні особи) здійснюється без обмежень з боку держави. Однак, якщо йдеться про сільськогосподарські або лісові земельні ділянки, необхідне отримання відповідного дозволу від уповноважених органів влади [12].

Все наведене дає можливість дійти висновку про те, що законодавство та право зарубіжних країн надає важливого значення участі держави в регулюванні ринку земель. Гарантії та захист права приватної власності на землю закріплені в законодавстві цих країн шляхом встановлення складних процедур її відчуження; контролю за використанням земель та земельним обігом; здійснення перерозподілу земель, що використовуються, між землевласниками в цілях підвищення ефективності використання земельних фондів; встановлення відповідних обмежень щодо продажу земель сільськогосподарського призначення; неподільності сільськогосподарських земель, недопущення їх надмірної експлуатації тощо.

Тому, доцільно врахувати європейську та світову практику правового регулювання ринку земель, адже в нашій державі на даний час простежується недостатня розробленість правових основ обігу землі, недосконалість усієї сучасної системи законодавства яке регулює дані відносини, що є фактом який стримує розвиток земельного ринку в цілому.

Досвід економічно розвинутих країн показує, що вільний ринок не означає нерегульований ринок, а удосконалення механізмів взаємного узгодження інтересів досягається шляхом вироблення певних процедур державного та громадського регулювання ринку земель.

Таким чином, той значний досвід який накопичено в інших країнах світу, може бути використаним при удосконаленні системи нашого законодавства, адже вона є основним механізмом, за допомогою якого держава впливає на розвиток ринку земель.

#### **Використані джерела:**

1. Аграрне право України : підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих закладів освіти / В. М. Гайворонський, В. П. Жушман, В. М. Корнієнко та ін. ; за ред. В. М. Гайворонського та В. П. Жушмана. – Х. : Право, 2003. – 240 с.
2. *Нечипоренко О.* Світова практика розвитку земельних відносин / О. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. – № 4. – С. 154-157.
3. *Ходаківська О. В.* Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні / О. В. Ходаківська // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 30-36.
4. *Томсон П.* Кому належить земля у Великобританії? / П. Томсон // Пропозиція. – 1997. – № 5. – С. 8.
5. *Квітка Г.* Досвід землеволодіння : аграріям об'єднаної Європи затісно господарювати / Г. Квітка // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 8. – С. 40-46.
6. Як регулюються ринкові земельні відносини у Польщі? / А. Мартин, О. Коник // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 3. – С. 26-29.
7. Формування ринку землі в Україні. – 2-ге видання, переробл. та доповн. / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін. ; за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К. : Урожай, 2006. – 280 с.
8. *Баян А. В.* Земельні реформи у постсоціалістичних країнах Східної Європи / А. В. Баян // Економіка АПК. – 2001. – № 11. – С. 115-118.
9. Зарубіжний досвід: ринок земель сільськогосподарського призначення в Угорщині і перспективи його застосування в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

- <http://dazru.gov.ua/mizhnarodnyi-dosvid/97801-zarubichnyy-dosvid-rynok-zemel-silskogospodarskogo-pryznachennya-v-ugorschyni-i-perspektyvy-yogo-zastosuvannya-v-ukrayni.html>
10. Черевко Г. Інтенсифікація сільського господарства: приклад Ізраїлю / Г. Черевко // Агроінком. – 2004. – № 5-6. – С. 82-88.
  11. Кірейцева О. В. Іноземний досвід формування земельного ринку / О. В. Кірейцева // Економіка АПК. – 2011. – № 10. – С. 174-178.
  12. Урядовий портал. Українці вивчають досвід запровадження ринку земель у Європі. 13.06.2012. Прес-служба Державного агентства земельних ресурсів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=245299356&cat\\_id=244277212](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=245299356&cat_id=244277212)

**Дроздюк Т. Н. Правовое регулирование рынка земель: мировой опыт и его использование для развития рынка земель в Украине.**

*В статье рассмотрен опыт правового регулирования рынка земель в отдельных зарубежных государствах и обоснована целесообразность его использования при решении земельных вопросов в Украине.*

**Ключевые слова:** правовое регулирование, рынок земель, законодательство, мировой опыт.

**Drozdyuk T. M. Legal regulation of the land market: world experience and its use for the development of the land market in Ukraine.**

*The article describes the experience of legal regulation of the land market in some foreign countries and the expediency of its use in solving land issues in Ukraine.*

**Keywords:** legal regulation, the land market, the legislation, world experience.

## КРИМІНАЛЬНО-ПРАВОВІ НАУКИ

УДК 343.541

*Косенко С. С.*

*Національна академія Внутрішній справ України*

### ВІКТИМОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ІНДИВІДУАЛЬНОЇ ПРОФІЛАКТИКИ ВІДНОСНО НЕПОВНОЛІТНІХ ПОТЕРПІЛИХ ВІД СТАТЕВИХ ЗЛОЧИНІВ

*Вивчаючи поведінку неповнолітніх потерпілих від статевих злочинів ми намагаємось знайти специфічні закономірності і надати необхідні рекомендації, спрямовані на зниження особливостей і ролей віктимності.*

*Розглянуто дві групи неповнолітніх потерпілих від статевих злочинів і відповідно до кожної надано рекомендації, які допоможуть уникнути віктимогенних ситуацій.*

*Підвищення віктимологічної культури суспільства, розвиток віктимологічного мислення дозволяє людям самостійно розробляти достатньо ефективні засоби захисту від злочинців.*

**Ключові слова:** віктимність, неповнолітні потерпілі, статеві злочини, виховання, індивідуальна профілактика.

Статеві злочини щодо неповнолітніх представляють підвищену суспільну небезпеку. Тому віктимологічні аспекти індивідуально профілактики відносно неповнолітніх потерпілих від статевих злочинів є вкрай важливими і актуальними.

До вагомих досліджень цього напрямку віднесено праці таких вчених, як: Ю. В. Александрова, Ю. М. Антоняна, Б. А. Блиндера, Л. Л. Гоголевої, А. І. Долгової, О. М. Джужи, А. Н. Ігнатова, В. О. Глушкова, Н. Ф. Кузнецової, Д. В. Рівмана,