

*Кондратюк А. С.*  
**ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ  
КАК ПРИНЦИП ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

*Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого,  
г. Харьков, Украина*

Принципами права принято считать основные положения и идеи, которые характеризуются универсальностью, общей значимостью, высшей императивностью и отражают существенные положения права. Принципы земельного права реализуются путем отражения основных положений в земельном законодательстве, которые пронизывают его систему и совершенствуются вместе с их развитием [1, с. 25].

В ст. 5 Земельного кодекса Украины (от 25 октября 2001 г. № 2768-III) закреплены такие принципы:

- а) сочетание особенностей использования земли как территориального базиса, природного ресурса и основного средства производства;
- б) обеспечение равенства права собственности на землю граждан, юридических лиц, территориальных общин и государства;
- в) невмешательство государства в осуществление гражданами, юридическими лицами и территориальными общинами своих прав по владению, пользованию и распоряжению землей, кроме случаев, предусмотренных законом;
- г) обеспечение рационального использования и охраны земель;
- д) обеспечение гарантий прав на землю;
- е) приоритет требований экологической безопасности.

Принцип обеспечения рационального использования и охраны земель недостаточно совершенен. Он состоит из системы поощрений, ограничений, взысканий, запретов, разрешений, которые определяют рациональность и охрану земельных ресурсов, но больше связан с принципом приоритета требований экологической безопасности.

Рациональное использование земель – эффективное, целевое (или с соблюдением иного правового режима) использование земель, которое осуществляется с соблюдением публичных интересов, с учетом экологических связей в окружающей природной среде и совместно с охраной земли как основы жизнедеятельности человека [2, с. 28].

Термин «эффективное» в приведенном контексте содержит только экономическую эффективность, поэтому следует отметить, что уже к известным составляющим понятия рационального – эффективное и целевое, добавляется признак – соблюдение публичных интересов. Этот признак следует выделять, поскольку, во-первых, в этом случае совпадают интересы общества и индивида; во-вторых, ограничения экономи-

ческой целесообразности экологическими требованиями уже осуществляется в публичных интересах [3, с. 65]. Эффективное использование земель – это взвешенное, научно обоснованное, плановое, с учетом долгосрочных интересов общества использование земель, при котором получают максимальную пользу при минимальных затратах [4, с. 89].

Рациональность трактуют также как использование природных ресурсов с учетом экологических требований, нормативов, стандартов, лимитов. Отсюда вывод о тяготении этого положения к экологическим факторам. Но эффективность использования земельных ресурсов содержит экономический аспект, что проявляется в минимальных затратах для получения наибольшего эффекта от эксплуатации земли. Рациональное и эффективное использование земель – понятия, хотя и тесно связанные между собой, но не тождественные [3, с. 34].

Следствием этого является то, что общеупотребительный в законодательстве термин «рациональное использование земель» без указания на эффективность означает использование земель только с соблюдением экологических требований, а нерациональное использование приобретает синонимическое содержание к использованию земель с нарушением или несоблюдением экологических требований, поэтому содержит состав правонарушения, что влечет за собой предусмотренную законом ответственность [4, с. 89]. Так, в преамбуле Закона Украины «Об охране земель» (от 19 июня 2003 г. № 962-IV) указывается, что он определяет правовые, экономические и социальные основы охраны земель с целью обеспечения их рационального использования, воспроизводства и повышения плодородия почв, других полезных свойств земли, сохранения экологических функций почвенного покрова и охраны окружающей среды.

Таким образом, эффективное использование земельных ресурсов целесообразно рассматривать не как элемент рационального использования, а как отдельный правовой механизм, который требует законодательного закрепления. Следовательно, эффективное использование земель необходимо рассматривать как самостоятельный принцип в системе специальных принципов земельного права Украины.

#### **Библиографические ссылки**

1. Земельное право Украины : учеб. для студ. юрид. спец. высш. учеб. завед. / М. В. Шульга, А. В. Анисимова, Н. А. Багай [и др.]. – Киев : Юринком Интер, 2004. – 368 с.
2. Харьков, В. Н. Рациональное использование земельных ресурсов: понятие и правовое регулирование / В. Н. Харьков // Государство и право. – 2000. – № 9. – С. 28–37.
3. Трегобчук, В. М. Проблеми охорони сільськогосподарських земель після переходу до ринкової економіки / В. М. Трегобчук // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 34–37.
4. Радченко, А. Рациональное использование земель: понятие и содержание / А. Радченко // Персонал. – 2005. – № 8. – С. 91–84.