

Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет
Кафедра цивільного права і процесу

Копча Софія Анатолівна

Правове регулювання земельних прав

Спеціальність: 081 – Право

Освітньо-професійна програма - Право

Випускна кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ПРзм-21

С.А. Копча

Науковий керівник:

к.е.н., доц. Зигрій О.В.

Випускну кваліфікаційну роботу

допущено до захисту:

« ___ » _____ 20__р.

Завідувач кафедри

_____ І.С. Лукасевич-Крутник

Тернопіль - 2020

ЗМІСТ

<i>ВСТУП</i>	4
<i>РОЗДІЛ I</i>	9

ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН	9
1.1. Поняття земельних правовідносин	9
1.2. Види земельних правовідносин.	17
Висновок до розділу I	28
РОЗДІЛ II	29
ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН	29
2.1. Підстави виникнення земельних правовідносин	29
2.2. Підстави змін земельних правовідносин	37
2.3. Підстави припинення земельних правовідносин	45
Висновок до розділу II	54
РОЗІДІЛ III	55
СУЧАСНИЙ ПЕРІОД РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА В УКРАЇНІ	55
3.1. Загальні положення про регулювання земельних відносин в Україні	55
3.2. Завдання земельного законодавства в сфері регулювання земельних відносин	61
Висновки до розділу III	66
ВИСНОВКИ	68
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:	72

ВСТУП

Актуальність теми. Земельна реформа в Україні зумовила суттєві зміни існуючих земельних відносин, що, в свою чергу, зумовило окреслити нові напрями правового регулювання.

Динамічність суспільних відносин вимагає й відповідних підходів до їх правової регламентації. В першу чергу йдеться про земельні відносини, що стосуються виникнення земельних прав, які безпосередньо формуються у сфері надання земельних ділянок у користування та передача їх у власність.

Даний етап розвитку земельних відносин в Україні характерний тим, що виникнення прав на земельні ділянки державної та комунальної власності має здійснюватися на конкурентних засадах. Організаційно-правове забезпечення такого процесу є малоефективним, про це свідчить значна кількість проблем, яка неодноразово розглядалася як науковцями, так і практиками.

Науково-теоретичним підґрунтям даної теми послужили праці українських учених у галузі земельного права. Це, зокрема: В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, О. Г. Бондар, Ю. О. Вовк, А. П. Гетьман, В. К. Гуревський, О. В. Зигрій, В. М. Єрмоленко, Н. В. Ільків, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, Т. Г. Ковальчук, І. О. Костяшкін, Т. В. Лісова, Н. Р. Малишева, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошніченко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. М. Пащенко, О. О. Погрібний, А. І. Ріпенко, В. І. Семчик, В. Д. Сидор, Н. І. Титова, В. І. Федорович, В. О. Чуйков, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга, В. З. Янчук, В. П. Яніцький та ін.

Мета й завдання дослідження. Метою дипломного дослідження є питання правової регламентації виникнення земельних прав шляхом з'ясування теоретичних положень щодо визначення правової природи цього процесу, теорії земельного права науковими знаннями про порядок виникнення прав на землю у різних суб'єктів земельних відносин,

Для досягнення мети поставлені наступні завдання:

- розглянути історичні аспекти еволюції законодавства щодо виникнення земельних прав;

- виокремити види земельних прав;
- розкрити процедуру виникнення земельних прав;
- установити специфічні риси, що характеризують виникнення права власності на земельні ділянки і права користування ними;
- обґрунтувати висновки за результатами дослідження та внести конкретні пропозиції з удосконалення відповідних правових приписів.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини в сфері земельних прав.

Предмет дослідження – правове регулювання земельних прав.

Методи дослідження. В основу магістерської роботи покладено комплексний підхід до аналізу питань, що стосуються правового регулювання земельних прав. У процесі дослідження використано дві групи методів наукового пізнання:

- загальнонауковий (діалектичний, метод системного аналізу й синтезу, формально-логічний, структурно-функціональний, комплексний);
- спеціальний (порівняльно-правовий, формально-юридичний, історико-правовий).

Діалектичний метод послужив основним способом об'єктивного і всебічного вивчення правової природи виникнення земельних прав. Метод системного аналізу й синтезу задіяно при розкритті юридичної природи таких основних наукових категорій, як «права на землю», «підстави виникнення земельних прав» та ін. За допомогою методу формально-логічного і структурно-функціонального аналізу з'ясовано зміст і специфіку правових норм, що вказують на підстави появи прав на землю, розкрито поняття «виникнення земельних прав».

За допомогою комплексного методу сформульовано низку наукових положень. Порівняльно-правовий метод – значення зарубіжного досвіду у правовому регулюванні земельних прав. Формально-юридичний – для розкриття змісту та особливостей національних правових норм земельного законодавства. Історико-правовий метод – при дослідженні процесу

становлення і розвитку законодавства, що регламентує виникнення земельних прав.

Наукова новизна результатів полягає в тому, що в роботі здійснено комплексне наукове розроблення питань правового регулювання земельних прав, на підставі чого обґрунтовано наукові положення, рекомендації, висновки і пропозиції з земельного законодавства. Зокрема:

- сформулювати властивість земельних правовідносин в Україні, що характеризуються правовими нормами, якими визначається цільове використання земель;
- навести класифікацію підстав виникнення земельних прав;
- володіти знаннями у галузі земельного права з прискоренням реформування земельних правовідносин, зміцненням, розвитком та становленням державності в Україні;
- подати особливості виникнення прав на землі загального користування, які існують з моменту народження людини та не вимагають особливого оформлення, а також специфіки виникнення права при тимчасовому зайнятті земельних ділянок;
- вивчити зміст ст. 120 ЗК України в частині визначення моменту виникнення земельних прав;
- необхідно конкретизувати умови виникнення прав на землю і систематизувати їх до певної системи в Земельному кодексі України;
- дослідити механізми подолання неузгодженості між сторонами в процесі використання земельних ділянок;
- розкрити суть всіх видів земельних відносин, які формують єдину систему правових відносин, що у своїй різноманітності покликані реалізувати потреби суб'єктів права шляхом раціонального використання земель, їх охорони і державного регулювання.

Апробація результатів дисертації. Теоретичні висновки і практичні рекомендації, що містяться в роботі, оприлюднені в доповіді у фаховому видання «Актуальні проблеми правознавства» ЮФ ЗУНУ.

Структура магістерської роботи зумовлена предметом, метою й завданнями дослідження. Робота складається зі вступу, 3-х розділів, що містять 7 підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 75 сторінок, з яких основного тексту – 60 сторінок, кількість рисунків – 5, кількість використаних джерел – 48 найменувань.

РОЗДІЛ І

ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

1.1. Поняття земельних правовідносин

Земля в Україні охороняється державою і є основним національним багатством [20]. Зазвичай люди користувалися землею як безмежним природним ресурсом. Однак з часом, коли перед людством з'явилася загроза послаблення земельного запасу, ситуація до землі значно змінилася. Беручи до уваги те, що земля є фундаментом екосистеми загалом, що впливає на основний стан довкілля. Зважаючи на це виникла необхідність визначення земельних відносин і їх суб'єктів – держави, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб [8, с. 14].

Земельні відносини на протязі всього існування людства виконували чималу роль у житті суспільства, тому що це поєднано з їхніми рідкісними властивостями, через те, що вони є основою життя та добробуту громадян, провідним способом створення, необхідним для функціонування усіх сфер господарювання [24, с. 272]. Вчені по різному тлумачать ці поняття земельних відносин, але, наприклад М.В. Шульга роз'яснює поняття земельні відносини, як суспільні відносини, що виникають у сфері взаємодії соціуму з навколишнім природним середовищем і, які насамперед врегульовані приписами земельного права [48].

Здебільшого, усі правовідносини є вільними суспільними відносинами між людьми, їхні права та обов'язки врегульовані нормами права. Земельні правовідносини реалізують собою суспільні відносини, що постають у сфері контакту суспільства із навколишнім природним середовищем і загальними нормами земельного права, які регулюються багатьма законодавчих актів [11, с. 32].

На земельно-правові взаємовідносини поширюються усі положення, які торкаються суспільних відносин, врегульованих нормами права, реалізація яких гарантується нашою державою. Першорядними продуктивними чинниками яких небудь правовідносин є визнання того, що вони є вільними суспільними відносинами між людьми, як от між юридичними особами, та також між юридичними особами і державою.

Властивість земельних правовідносин в Україні реалізована в тому, що вони формуються і відбуваються в певних рамках правових засад, котрими з'ясовується ефективна мета використання землі як об'єкта природи, просторового підгрунтя, території, місця для проживання людей та провідного способу виробництва [10, с. 90-91].

Основою життя та функціонування будь-якого суспільства є земля, яка і зараз належить їй скоріш за все належатиме в майбутньому до найбільш помітних об'єктів матеріального світу. Земля є предметом правового регулювання декілька сфер права, тому що значущість землі та її важливість для піднесенню людства в цілому спричинили цей факт. Переважно, термін "земля" може аналізуватися у різних концепціях — як природний об'єкт, планета (земна куля), частина космічної системи.

Як земна куля (планета) земля є об'єктом правового регулювання міжнародного права. Незважаючи на це, вона може розглядатися як оточення буття людини, що обгортає земну і повітряну оболонки земної кулі, її надра, поверхню і ландшафт, тваринний і рослинний світ. У другому значенні земля є об'єктом правового регулювання екологічного права. У третьому значенні зазначений термін виступає тоді, коли земля розглядається як об'єкт правового регулювання земельного права. Саме тому, ми аналізуватимемо і присвячуватимемо увагу третьому значенню.

В сучасний період набирає важливості оволодіння знаннями у галузі земельного права. Поєднано це з прискоренням реформування земельних правовідносин, зміцненням, розвитком та становленням державності в Україні. Заінтересованість до досліджування земельного права як помітної

складової освіти зумовлений неабияким збільшенням та поновленням законодавчих і підзаконних актів про землю [11].

Розкривається сходинка дійсності та ефективності земельно-правових норм, саме через земельні правовідносини, через те, що будь-які правовідносини здійснюють механізм діяння правових норм, у якому дія суб'єктів права спрямовується у відповідне для держави русло (наприклад, особа має земельну ділянку, отже виступає власником, тому втручання у його діяльність заборонено, тому що він використовує її на власний розсуд). Виникнення багатьох дискусійних земельних правовідносин пов'язані з порушенням справедливих прав суб'єкта з боку інших осіб. Тому цьому також потрібно віддати увагу.

Сторона, допускає своє право порушеним, тоді підкреслює про це, диктуючи його поновлення. У зв'язку з чим, формується полеміка. Присутність неупереджено виражених розбіжних поведень сторін по предмету спору є очевидною дрібницею земельного спору (загалом, як і всіх спорів про право). Здається, що одна сторона в дискусії незацікавлено має права на спірну земельну ділянку, а інша - об'єктивно таких прав не має. Дві сторони в спорі, зазвичай, не можуть володіти однаковими за об'ємом правами на одну земельну ділянку, тому що відповідно до законодавства ця площа надається конкретному землевласнику (землекористувачу) в суворо визначених цілях.

У земельному спорі може мати місце хибне бачення однієї зі сторін з приводу наданого їй нейтрального права на дискусійну земельну ділянку, так і пряме недотримання суб'єктивного права. Порушення цього права може позначитися у вчиненні справжніх дій, або в безпідставного ухилення однієї із сторін від виробництва певних впливів на прибуток іншої сторони. Всі відмінності, пов'язані з порушенням права землеволодіння (землекористування), аналізуються, як земельні спори.

Виникнення земельних спорів про порушення права землеволодіння (землекористування) пояснюється багатьма мотивами. У процесі реалізації

права на землю окремими особами відбувається розрив їхніх зацікавлень з приводу кордонів, цілей і темпераменту вживання наданих їм земельних ділянок. Бурхливе піднесення промислового будівництва приводить до того, що на несільськогосподарські потреби використовуються землі сільськогосподарського призначення.

А це демонструє те, що порушується один з перших принципів права на землю - стійкість. Принцип стійкості значить, що ніхто з суб'єктів права на землю не може бути позбавлений свого права на земельну ділянку інакше, як тільки на підгрунтях, зазначених у законі. Стійкість права землекористування (саме в цій формі переважає право на землю) реалізує встановлення безкінечних термінів користування землею, що забезпечує правильність і раціональність вживання землі.

Предметом правового регулювання земельного права є земельні правовідносини, під якими доцільно розуміти врегульовані нормами права соціальні зв'язки щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Властивість земельних правовідносин в Україні полягає в тому, що вони формуються і відбуваються в кордонах правових норм, якими визначається цільове використання земель,

1. По-перше, як об'єкта вродженого комплексу.
2. По-друге, як території, що є основою адміністративно-територіального поділу держави.
3. По-третє, як нерухомого майна, котре виступає основним засобом сільськогосподарського ринкового виробництва [39].

В Земельному кодексі України (*далі - ЗКУ*) в статті 2 зазначено таке формулювання земельних правовідносин, це – соціальні взаємозв'язки щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Згідно ч.2 ст.2 ЗКУ, земельні відносини, що виникають при застосуванні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються цим Кодексом, нормативно-правовими

актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не шкодять цьому Кодексу [14].

Суб'єктами земельних взаємин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Предметами земельних взаємин є землі в кордонах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Володіння – це суспільно-земельне взаємозв'язок правильної особи до належної їй землі (земельної ділянки), панування над нею, коли у стосунках з іншими людьми ця особа ставиться до землі як до „своєї”.

Користування означає виробниче чи інше особисте використання якостей землі, вживання наслідків використання землі.

Для розпорядження характерним є формулювання долі землі (земельної ділянки), виконання адміністративних, розпорядчих впливів щодо землі. Господар на особистий роздум ухвалює, що перетворити з вигідною йому земельною площею, яким чином її усунути, замінити, розтратити з однієї категорії в іншу, для задоволення яких вимог її споживати [12, с. 17]. Інакше кажучи, власник має право вирішати на особистий роздум юридичну долю земельної ділянки, з рахуванням її цільового покликання та прийняття господарів прилеглих земельних ділянок і землекористувачів.

Однак, відповідно до ст. 2 ЗКУ формулювання не є відмінним оскільки воно дійсно визначає зміст лише права володіння, але земельні правовідносини приймають в себе також взаємовідносини керівництва, землекористування, охорони та інші. Управлінські правовідносини включають в себе відносини виконання моніторингу земель, обліку земель (земельний кадастр), охорона, інспектування за вживанням земель, стандартизація і нормування.

Таким чином, підсумовуючи, можна дати таке формулювання земельних правовідносин, з урахуванням вищезазначеного, це суб'єктно-об'єктні суспільні зв'язки, опосередковані земельно-правовими нормами, що стають на підставі встановлених законодавством юридично значливих

становищ (юридичних фактів) і формуються присутністю взаємокореспондуючих прав та обов'язків щодо використання, відтворення та охорони земель і направленістю на розумне, сумлінне, результативне, економне володіння, користування і розпорядження землями [25, с. 12].

Інші автори дають наступне формулювання, земельні правовідносини – це суспільні взаємовідносини з приводу володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрігосподарському ступенях як предметом господарювання, так і способами створення у сільському господарстві.

Поняття земельних правовідносин охоплює велике коло питань вигідного (виробничого) і правового темпераменту. В підставі земельних взаємовідносин сягає категорія володіння на землю. Тому відміну і піднесення форм володіння на землю. Земельні відносини як складова виробничих відносин можуть бути як стимулюючим так і стримуючим чинником у піднесенні дійових сил.

Як і інші правовідносини, земельні також ведуться з декількох елементів:

- норм права, якими варто керуватися при вирішенні тих чи інших земельно-правових питань;
- суб'єктів права, тобто учасників земельних правовідносин;
- об'єктів права – індивідуально визначеної земельної ділянки, з приводу якої виникають земельні відносини.

- змісту земельних правовідносин, тобто права і обов'язки їх учасників, які реалізують свої діяння у правильній відповідності з засадами права, переслідуючи ціль, заради якої ведуться дані земельні правовідносини. При цьому уважаючи позначки суб'єкта і об'єкта цих відносин [46, с. 66-67].

Засади виникнення земельних правовідносин є ситуації, з якими законодавство пов'язує виникнення, зміну чи припинення прав на землю. Ними можуть бути спадщина, застава, дарування, купівля-продаж, міна

земельних ділянок, націоналізація, реквізиція, конфіскація, вилучення, викуп, приватизація, реприватизація, монополізація земельної власності [25, с. 13].

Однією з особливостей земельних правовідносин є те, що держава налаштовує, земельні відносини перш за все в особливості органна влади. До такого виду регулювання поводяться: обов'язкові норми при зведенні земельного кадастру, санітарні і ветеринарні правила, правила щодо охорони природи, земельно-планові обмеження і приписи і т.д. Однак, являючись власником землі, держава бореться в ролі господарюючого суб'єкта, зацікавленого в найбільш плідному і розумному вживанні придатної їй землі [46, с. 67].

У розвитку економіки України надзвичайно помітну роль виконують земельні відносини. У Стратегії економічного розвитку України до 2020 року земельну реформу внесено до основного розвитку нашої держави [38]. Відповідно до Стратегії національної безпеки України основним змістом економічних реформ є створення умов для подолання бідності й надмірного майнового розшарування в суспільстві, наближення соціальних стандартів до рівня держав Центральної та Східної Європи – членів Європейського Союзу, досягнення економічних критеріїв, необхідних для набуття Україною членства в Європейському Союзі [37]. Належним чином урегульовані відносини власності на землю як на основний економічний ресурс сприяють оптимізації всіх напрямів економічного розвитку.

Реформування земельних правовідносин призводить до виникнення нових їх видів, зокрема консолідаційних і ринкових. Унаслідок процесу розпаювання земель відбулась надмірна парцеляція земель сільськогосподарського призначення, що досить ускладнює процес їх ефективного використання. Таким чином надзвичайно актуальною й важливою сьогодні є консолідація земель. Консолідація земель сільськогосподарського призначення – це комплекс узгоджених організаційних, правових, землепорядних та інших заходів, що полягає в економічно обґрунтованому об'єднанні земельних ділянок

сільськогосподарського призначення в масиви земель сільськогосподарського призначення, місце розташування, розміри, конфігурація та склад яких забезпечують ефективне землекористування [35].

Відповідно до статті 78 ЗК України правом власності на землю позначається право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Власність на землю набувається громадянами для облаштування житла, господарських будівель, виробництва сільськогосподарської продукції, тощо. Вона назбирується юридичними особами – підприємствами та організаціями – для будівництва на ній виробничих майнових комплексів, об'єктів сфери торгівлі. Для виробництва товарної сільськогосподарської продукції та іншого.

Під визначенням володіння розуміють це, як усвідомлення юридично гарантованої перспективи мати земельну ділянку у власному фактичному господарському пануванні.

Право користування земельними ділянками визначається як юридично забезпечена можливість застосовувати корисні властивості в ході її особистого чи виробничого вживання. Обсяг права користування земельною ділянкою є обмежений і обумовлюється цільовим приреченням земельної ділянки. Земельна ділянка може використовуватися лише за цільовим призначенням.

Право розпорядження - це юридично забезпечена перспектива характеризувати наступну долю земельної ділянки шляхом вчинення над нею юридичних актів [22].

Законодавством передбачені специфічні правила відчуження та надання земельних ділянок в користування, щодо обмеження та обтяження права власності, зміни цільового долю земельних ділянок. Пошкодження (псування) і тим більше ліквідацію земельних шматків заборонене і тягне настання юридичної відповідальності.

Основними законодавчими актами, що налаштовують земельні правовідносини та є незмінними до вживання при вирішенні судами спорів відповідної категорії, є:

- Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР (із внесеними змінами та доповненнями);
- Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III;
- Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV;
- Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-XII;
- Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 № 858-IV;
- Закон України "Про оренду землі" від 06.10.1998 № 161-XIV;
- Закон України "Про Державний земельний кадастр" від 07.07.2011 №3613-VI;
- Закон України "Про охорону земель" від 19.06.2003 № 962-IV;
- Закон України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" від 19.06.2003 № 963-IV;
- Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.2003 № 1378-IV;
- Закон України "Про використання земель оборони" від 27.11.2003 № 1345-IV.

Таке різноманіття нормативних актів призводить до необхідності зазначити, що положення законів повинні застосовуватись з урахуванням дії закону в часі за принципом пріоритету тієї норми, яка прийнята пізніше, а також того, що до правовідносин має застосовуватись саме та редакція закону, що діяла на момент спірних правовідносин, оскільки відповідно до статті 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи [32].

1.2. Види земельних правовідносин.

На даний час в юридичній літературі не має згуртованості у визначенні видів земельних правовідносин. З огляду на відмінність природних

властивостей землі, її різне господарське, природоохоронне, територіальне чи соціальне використання виникають різноманітні земельні правовідносини. У юридичній літературі відомі різні підходи до визначення саме видів земельних правовідносин. Оскільки наразі такої конкретики немає, необхідно проаналізувати юридичну літературу, перш ніж висловити власну думку.

Так, у посібнику за редакцією М.В. Шульги дана подальша класифікація земельних правовідносин: земельні правовідносини можна класифікувати за інститутами земельного права та залежно від їх предметного або процесуального характеру.

До першої групи належать:

1. Земельні правовідносини у сфері власності на землю. Вони є головними, адже у багатьох подіях характеризують зміст інших видів правовідносин. Встановлення тієї чи іншої форми придбання на землю проходить при приватизації державних чи комунальних земель, укладенні будь-яких угод щодо землі, при конфіскації земель тощо.

2. Правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності. Повстають тоді, коли господар заінтересований в передачі прав на земельну ділянку іншим особам. У цьому разі між власником і такою заінтересованою особою появляються правовідносини землекористування, у межах яких обидві сторони беруть на себе спільні права і обов'язки. Ця група земельних правовідносин проголошується на дві підгрупи: правовідносини що мають характер матеріальних прав (право незмінного користування земельною ділянкою і сервітут) правовідносини які мають зобов'язальний характер (оренда, застава, іпотека) [11, с. 32-33].

3. Правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням загального користування землею, які поділяються:

- земельні правовідносини постійного землекористування
- земельні правовідносини тимчасового землекористування

Розглянемо детальніше третю частину (користування землею). Земельні правовідносини постійного землекористування за суб'єктним складом можуть ставати згідно чинного ЗК України здебільшого лише відносно підприємств, установ і організацій, що припадають до державної або комунальної власності.

Земельні правовідносини постійного землекористування громадян можуть ставати лише за юридичних обставин, визначених законом. При цьому земельні правовідносини постійного землекористування можуть виникати щодо земельних ділянок (див. рисунок 1), наданих у стабільне користування юридичним особам із земель державної чи комунальної власності, після належного їх вилучення та надання за встановленими процедурами громадянам та у разі ліквідації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, що користуються на праві стаціонарного користування земельні ділянки можуть піддаватися за рішенням уповноважених органів, зокрема громадянам, для використання їх за цільовим призначенням.

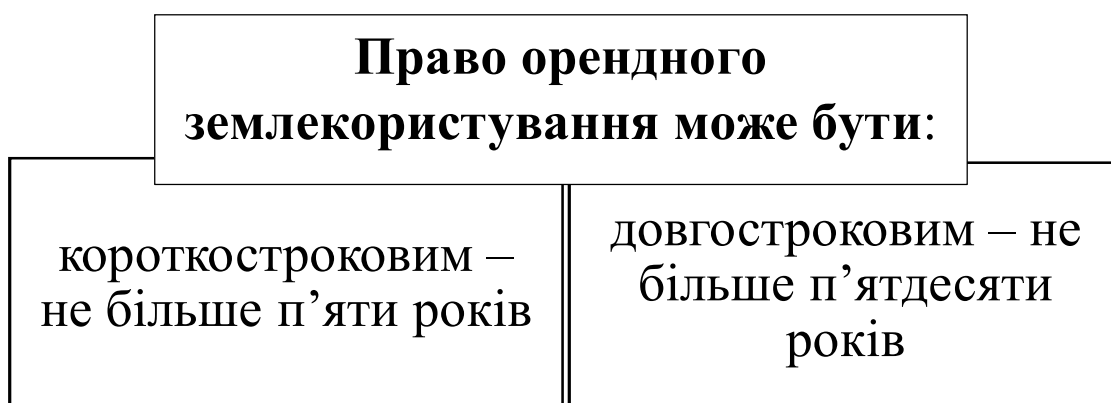


Рис. 1. Право орендного землекористування

Крім того, ці правовідносини можна класифікувати залежно від

- категорій земель на правовідносини щодо використання земель; сільськогосподарського призначення;
- житлової та громадської забудови;
- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

- оздоровчого призначення;
- рекреаційного призначення;
- історико - культурного призначення;
- лісового фонду, водного фонду;
- промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права загального користування землею, визначають користування, вулицями, проїздами, шляхами, набережними, пляжами, парками, скверами, бульварами, кладовищами тощо. Користування такими земельними ділянками відбувається безмежним колом осіб і не вимагає присутності у них спеціальної правосуб'єктності. Правовідносини щодо права спеціального землекористування потребують спеціальних дозволів (на зняття ґрунтового покриву землі, видобуток корисних копалин, розробку родовищ, надр тощо) [1, с. 29-30].

4. Правовідносини у галузі керівництва використанням і охороною земель мають місце у таких випадках, коли державні і місцеві органи влади реалізують відповідні роботи. До таких функцій припадають:

- надання земель у власність або у користування з видачою та реєстрацією необхідних документів;
- ведення державного земельного кадастру;
- територіальне планування використання і охорони земель;
- вилучення земель;
- землеустрій;
- моніторинг;
- державний контроль за використанням і охороною земель.

Охоронні земельні правовідносини повстають у процесі реалізації прав та обов'язків власників і користувачів щодо охорони земель, включаючи заходи з меліорації, рекультивації земель, консервації земель та відновлювальні заходи на малопродуктивних, забруднених та деградованих

землях. Ці зв'язки цілеспрямовані на збереження благодетворної здібності землі як невідривного елемента навколишнього природного середовища, як способу виробництва і просторового базису.

До охоронних земельних відносин припадають також відносини, що створюються під час порушення норм земельного права, суб'єктивних прав землевласників і землекористувачів та невиконання обов'язків цими суб'єктами. Такі правовідносини втілюються на основі норм, якими настає кримінальна, адміністративна, цивільно-правова та дисциплінарна відповідальність.

Характер земельних правовідносин залежить також від того, у складі якої категорії земель знаходиться земельна ділянка, тобто від правового розпорядку придатної категорії земель.

З урахуванням розрізень уроджених прикмет землі та відмінного господарського її уживання можуть ставати різні види земельних правовідносин (див. рисунок 2).

Нарешті, можемо розглянути, як земельні правовідносини поділяються на:

Матеріальні - передбачені нормами, що утврджують права і обов'язки суб'єктів земельних правовідносин (наприклад, право на отримання земельної ділянки, обов'язок посилювати родючість ґрунтів, не турбувати прав власників суміжних земельних ділянок).

Процесуальні - регламентуються нормами, що утврджують порядок виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин (наприклад, порядок виконання землеустрою, апеляцію рішень державних органів, процедура розгляду земельних спорів) [11, с.33-34]. До земельних процесуальних правовідносин належать відносини, що ведуться у відповідності з нормами права, якими постає порядок:

- переведення земельної ділянки з однієї категорії в іншу;
- проведення приватизації земельної ділянки, тобто переміна права державної власності на право приватної форми власності на землю;
- передачі земельних ділянок у приватну власність громадян України;
- надання земель у постійне чи тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди;
- припинення права власності та права користування земельною ділянкою [10, с. 93-94]

Рис. 2. Розмежування видів на матеріальні та процесуальні

Одні стосунки складаються в процесі сільськогосподарського виробництва, інші – під час використання землі в промисловості і будівництві; треті - в лісовому господарстві; четверті – у разі розподілу і застосуванні земель населених пунктів. Це показує про поділ земель за їх основним господарським покликанням.

Поділ земельних правовідносин за видами можна будувати і за іншими ознаками, в залежності від того, яку особливість земельних правовідносин ми бажаємо виділити і дослідити. Учасниками цих правовідносин можуть бути сільськогосподарські організації, товариства, акціонерні об'єднання, громадяни. За своїм змістом земельні правовідносини характеризуються тими правами й обов'язками, які повинні визначати поведінку їх учасників. Так праву того чи іншого громадянина на отримання землі відповідає обов'язок державного органа надати чи сприяти в наданні йому земельної ділянки. Праву орендодавця що здав ділянку в оренду відповідає обов'язок орендаря своєчасно виплатити орендну плату за користування землею.

За функціональним призначенням земельні правовідносини поділяються на:	
Регулятивні	Правоохоронні
<ul style="list-style-type: none"> • Це такі відрегульовані нормами земельного права правовідносини, які проявляються у вчиненні учасниками даних відносин позитивних дій. Це – звичайні земельні відносини, які зустрічаються в практиці придбання, використання земельних ділянок. 	<ul style="list-style-type: none"> • Правоохоронні земельні відносини, на відміну від регулятивних, викликаються відхиленнями у поведінці учасника земельних відносин від норми закону. Тому правоохоронні земельні відносини виникають з приводу правопорушень, коли встановлюється закономірність юридичного впливу на правопорушника земельного законодавства. Названі відносини можуть виникнути і при браку правопорушення, коли є загроза його настання. В такому випадку з боку державних органів вживаються охоронні (попереджувальні) заходи, щоб не дозволити правопорушення.

Рис. 3. Види, за функціональним призначенням

За своїм юридичним змістом найбільш проблематичними з'являються земельні правовідносини, в яких втілюються права держави як власника землі. Управлінський державний орган, як і всякий власник, має право повного володіння землею. Ці взаємовідносини держави іменують ще необмеженими земельними правовідносинами. Однак це не означає, що держава може зневажати економічними законами чи нормами права, не прислухаючись із законними інтересами землекористувачів. Держава, як і всі інші власники землі, повинна вимагати зводити свої відносини з користувачами її землею на взаємовигідній основі (див. рисунок 3).

Земельні правовідносини можуть поділятися за ступенем взаємних зобов'язань їх учасників. Вони можуть бути відносинами рівноправності (партнерськими) і відношеннями покірності однієї сторони іншій. Як правило рівноправні земельні взаємозв'язки виникають між тими чи іншими громадянами або юридичними особами.

Під час взаємовідносин підлеглості складаються інший характер поведінки суб'єктів права користування землею. В цих відносинах, як правило, однією з сторін є орган управління, який за законом правомочний дати ті чи інші вказівки землекористувачу, добиватися від нього відповідних дій, інспектувати його діяння. Так посадова особа землевпорядної служби може диктувати від будь-якої сільськогосподарської організації припинення робіт, що спричиняють шкоду угіддям, і власник, землекористувач зобов'язані підкоритись цим вимогам [46, с.68-71].

Відповідно до форм власності на землю, земельні правовідносини можна розділити на відносини, що виникають з приводу земель державної, комунальної та приватної власності.

За суб'єктами права власності на землю земельні правовідносини можна поділити на відносини, що виникають між фізичними особами (громадянами України, іноземцями); фізичними і юридичними особами, територіальними громадами, державою; юридичними особами і територіальними громадами, державою; територіальними громадами і

державою, в особі їх органів; між державою „Україна” та іноземними державами, з приводу набуття у власність земельних ділянок для розміщення дипломатичних представництв, та інших прирівняних до них організацій. Якщо земельна ділянка знаходиться у загальній придбанні кількох суб’єктів, то між ними повстають взаємовідносини щодо сукупного вживання, управління земельною ділянкою.

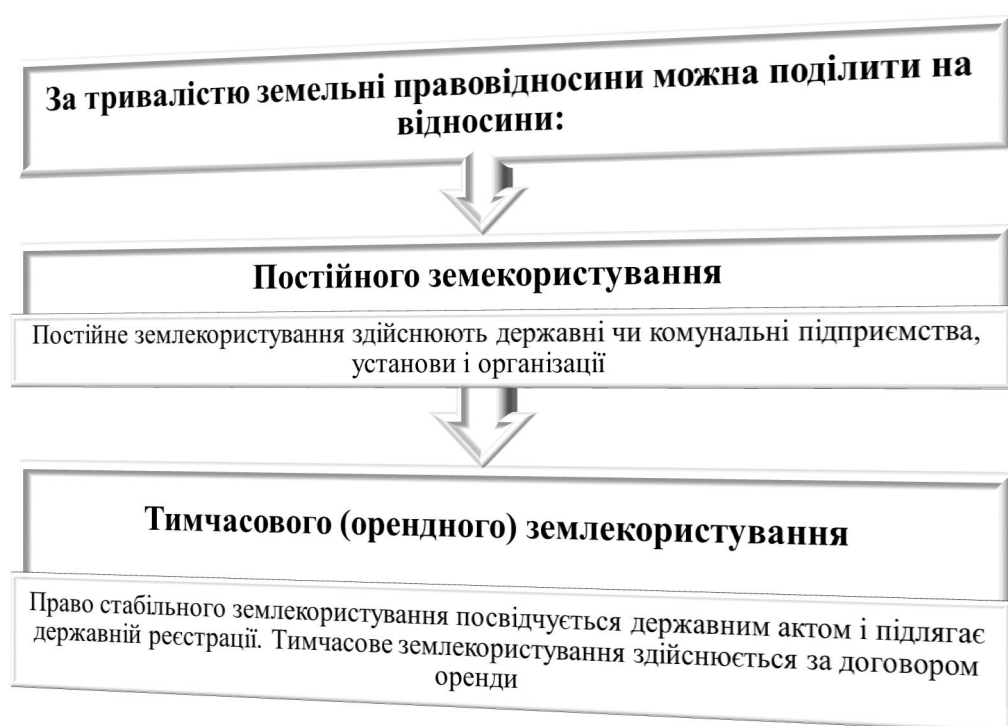


Рис. 4. Поділ земельних правовідносин за тривалістю



Рис. 5. Поділ земельних правовідносин за кількістю суб’єктів

Відповідно до статті 19 ЗК України землі поділяються за основним цільовим покликанням на відповідні категорії. Тому на мою думку земельні правовідносини можна класифікувати відповідно до цільового призначення на:

- землі сільськогосподарського призначення,
- земель житлової та громадської забудови;
- земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- земель оздоровчого призначення;
- земель рекреаційного призначення;
- земель історико-культурного призначення;
- земель лісового фонду;
- земель водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Згідно ч.1 ст. 18 ЗКУ, до земель України припадають усі землі в межах її простору, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за головним цільовим призначенням поділяються на категорії.

В теорії права правові відносини поділяють за розподілом прав і обов'язків між суб'єктами:

- односторонні, в яких одна сторона має або лише права, або лише обов'язки;
- двосторонні, в яких обидві сторони мають права і обов'язки [9, с. 191].

Взірцем двобічних є договір оренди, за яким орендодавець зобов'язаний передати орендарю земельну ділянку, і має право потребувати від нього плати за її вживання, а орендар має право потребувати від орендодавця передачу земельної ділянки, та зобов'язаний платити власнику за її використання, та користуватися її за цільовим покликанням. Відтак в даних правовідносинах обидві сторони мають взаємні права і обов'язки.

Науково загально-правильний поділ земельних правовідносин на види – приватні й публічні – гарантуватиме правильність обрання судового охорони чи визнання суб'єктивних прав, свобод, інтересів, формулювання судової юрисдикції, однакове уживання національного законодавства, його сталий розвиток. Чи не вперше терміновим признано першочергове вдосконалення публічно-правових основ регулювання земельних правовідносин [32].

Саме тому, можемо підмічати, що засади виникнення земельних прав підкреслюють собою встановлені земельним законодавством юридично важливі обставини, що борються юридичними фактами, покладеними в засади виникнення суб'єктивних земельних прав у межах відповідних правовідносин. Вони вміють бути класифіковані за різними критеріями, як-от:

- за формою власності на земельну ділянку – це основи виникнення права приватної й публічної власності на землю (статті 83 і 84 ЗК України);
 - за кругом суб'єктів поділяються на:
 - індивідуальні (торкаються тільки фізичних осіб, наприклад, ст. 81) і колективні (поширюються тільки на юридичних осіб, ст. 82 ЗК);
 - спеціальні (вміють призвести виникнення прав на землю тільки у громадян України, як-от, право на безоплатну передачу їм земельних ділянок відповідно до ст. 121 ЗК);
 - часткові (чіпають вичерпного передбаченого законом переліку суб'єктів);
 - за волею останнього носія земельних прав поділяються на:
 - первинні (право власності чи право користування земельною ділянкою повстає вперше на засаді рішення органів державної влади, органів місцевого самоврядування про її надання або рішення про передачу земельної ділянки у власність чи користування). Ведеться про виникнення земельних прав за рахунок земель запасу.

○ похідні (підстави, за яких права набувача належать від волі попереднього володільця земельної ділянки і від того, на якому юридичному титулі вона йому належить (суборенда)). У цьому випадку землекористувач суборендар несе обов'язок як перед орендарем, так і перед власником земельної ділянки

На практиці земельні правовідносини виявляються як складне співвідношення різних видів.

Земельні спори - це вид правовідносин, пов'язаних із розв'язанням розбіжностей, які випливають з порушення права власності та права користування земельною ділянкою, а також відводом або вилученням землі, що виникають між власниками землі та землекористувачами, іншими особами, органами місцевого самоврядування та державними органами, що здійснюють управління земельними ресурсами.

Чинний Земельний кодекс України не визначає всі можливі види земельних спорів, проте, він перераховує категорії (види) земельних спорів, які підлягають вирішенню тим чи іншим компетентним органом. Відповідно до ч.1 ст.158 Земельного кодексу України земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Перелік органів, які уповноважені розглядати та вирішувати земельні спори, є вичерпним і поширювальному тлумаченню не підлягає. Виключно судами вирішуються-земельні спори щодо:

- володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб;
- розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей (ч.2 ст. 158 Земельного Кодексу України).

Висновок до розділу I

Розвиток ринкових відносин в Україні, в тому числі у земельній галузі, пов'язаний із запровадженням приватної власності на землю в цілому і з утвердженням різних форм, забезпеченням рівного доступу на земельний ринок усім зацікавленим суб'єктам земельних відносин.

Гарантії свободи і чесного змагання, можуть бути надані лише в умовах громадського суспільства і правової держави. Але і сама суть прав, отриманих людиною в умовах правової держави, є право свободи споживання: кожен громадянин вправі облаштовувати своє життя так, як йому здається необхідним, у рамках його фінансових можливостей. Людині необхідно, щоб права на власність були нерушимими, і в цьому захисті своїх прав основну роль грає він сам, а роль по захисту від незаконних зазіхань на власність громадянина іншими громадянами бере на себе держава.

Отже враховуючи вищевикладене, земельні правовідносини – це врегульовані нормами права суспільні вольові відносини, які стають на основі юридичних фактів, між суб'єктами земельних правовідносин з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, а також зв'язки управління, охорони, інспектуванню за цільовим вживанням земель.

Зокрема, як ми могли помітити та дійти висновку, на практиці земельні правовідносини виявляються як складне співвідношення різних видів. Всі види земельних відносин формують єдину систему правових відносин, які у своїй різноманітності покликані реалізувати потреби суб'єктів права шляхом раціонального використання земель, їх охорони і державного регулювання.

РОЗДІЛ II

ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

2.1. Підстави виникнення земельних правовідносин

Суб'єктивне земельне право (право володіння, користування, розпорядження), як відомо, твориться, здійснюється, змінюється і припиняється. Слід мати на увазі, що при цьому обов'язково попереджує виникнення земельних прав шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання в користування. Це перші засоби виникнення земельних прав. Акцентуємо, що за часів СРСР в установах виключної державної власності на землю фігурував істинно один зразок виникнення даних прав – наділ (земельна ділянка надання у користування).

Окрім того, невелике розповсюдження мав перехід майнових прав на об'єкти нерухомості, нерозривно пов'язані із землею, що тягнула за собою для фізичної або юридичної особи перехід прав і на належну земельну ділянку.

Зараз відповідно до чинного законодавства, виникнення земельних прав припустиме шляхом передачі земельної ділянки у власність чи надання в користування просто з дотриманням законодавчо передбачених умов. Земельне право конкретної особи виникає за наявності відповідних підстав та в порядку, визначеному законодавством України.

Конституція України проголошує (*ст.14*), що «право власності на землю набувається й реалізується громадянами, юридичними особами й державою виключно відповідно до закону».

Принцип правомірності, закріплений в Основному Законі України стосовно набуття суб'єктивних прав на землю, потребує законодавчого закріплення підстав, умов та визначення самого процесу виникнення права на земельну ділянку.

У земельному законодавстві підстави та умови набуття права власності на земельні ділянки закріплюються за аналогією із цивільним правом, але не завжди дозволяють враховувати особливості землі як об'єкта права власності Українського народу при вирішенні конкретних питань. В. Носік зазначає, що «оскільки за Конституцією України право власності на землю набувається виключно до закону, то з формально-правової точки зору в законі перелік підстав виникнення для громадян, юридичних осіб і держави права власності на земельні ділянки має бути вичерпним» [28, с. 363].

У теорії держави і права загальними підставами виникнення прав та обов'язків учасників правовідносин прийнято вважати юридичні факти, тобто передбачені нормами права конкретні життєві обставини, що зумовлюють виникнення, зміну чи припинення правовідносин. Юридичні факти є фактичними обставинами, указівка на які міститься в гіпотезі норми права. Водночас вони вважаються юридичними обставинами, що викликають настання юридичних наслідків, породжуваних правовою нормою. За твердженням М.В. Кравчука, юридичні факти реалізують зумовлену матеріальними та юридичними передумовами можливість виникнення правовідносин, перетворюють її на дійсність — учасники врегульованого правом суспільного відношення, які є право суб'єктами, пов'язуються між собою визначеними правами та обов'язками [43, с. 346]. Юридичні факти, що закріплюються в нормах земельного законодавства, повинні одержувати адекватний понятійний вираз і чітке термінологічне позначення.

Підстави набуття прав на землю громадянами України — це визначені НПА земельного законодавства завершені, комплексні фактичні склади, що включають юридичні факти та у передбачених законодавством випадках юридично значущі умови у суворо визначеній послідовності та зумовлюють набуття суб'єктивних прав на землю громадянами України. Закріплюючи підстави набуття у власність земельних ділянок, закон має встановлювати вимоги, правила, норми, дозволи стосовно правового стану громадян, юридичних осіб і держави як можливих суб'єктів права власності на землю,

правового режиму земельних ділянок, організаційно-правового механізму виникнення суб'єктивних прав на земельні ділянки.

Перелік підстав набуття права власності на землю громадянами України визначено в ст. 81 Земельного кодексу України. Він включає:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатну передачу із земель державної і комунальної власності;
- приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Як ми бачимо, законодавство України стосовно права на землю оновлюється, при цьому доповнює деякі положення щодо підстав набуття права власності на землю.

Переважає більшість випадків набуття права власності на землю пов'язана із суб'єктивними правами та діями самого власника землі. Наприклад, держава або орган місцевого самоврядування має у власності земельні ділянки, яку може передати фізичній чи юридичній особі в користування чи у деяких випадках у власність. У такому випадку, в особи виникає право власності на землю на підставі рішення компетентного органу.

Право власності на землю також регулюється цивільним законодавством. Так, за Цивільним кодексом України підставою виникнення права на землю можливе внаслідок укладання різних договорів, угод. До таких договорів слід віднести: договір купівлі-продажу, міни, дарування, заповітом тощо.

Адміністративно-правовою підставою виникнення права на землю є рішення компетентних органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Відповідні органи можуть надавати у користуванні чи

передавати землю у власність за власний рахунок. Відповідно до Земельного кодексу України, уповноваженими органами, які мають право реалізувати землі державної власності є:

- Кабінет Міністрів України;
- центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, у галузі земельних відносин;
- центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
- центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, у сфері земельних відносин;
- Рада міністрів Автономної Республіки Крим;
- місцеві державні адміністрації;
- державні органи приватизації.

Згадані органи беруть участь у формуванні, розпорядженні землі державної власності, визначають юридичну долю земельних ділянок, у порядку визначеному в законах України. Щодо земель комунальної власності, їх долю визначають органи місцевого самоврядування, а саме:

1. Київська і Севастопольська міська рада;
2. районна рада;
3. сільська, селищна, міська рада та їх виконавчі органи.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування у разі:

- одержання земельної ділянки із земель державної або комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації (ст. 121 ЗК України);

- одержання земельної ділянки внаслідок приватизації державних або комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ст. 25);
- приватизації земельної ділянки, що раніше була надана їм у користування (ст. 118);
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю) (ст. 29);
- отримання її за давністю користування (ст. 119).

В умовах переходу до ринкових відносин важливості надання земельних галузей в адміністративному порядку (за присутності рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування) помалу знижується. Ця обставина, а також можливість виникнення земельних прав за присутності основ, передбачених цивільним законодавством та іншими законами, допустило деяким носіям цивільно-правової науки прийти висновку, що загальний адміністративний порядок надання земельних ділянок відходить у минуле [40]. Але не треба забувати, що цивільне законодавство називає акти державних органів та органів місцевого самоврядування в числі підстав виникнення цивільних прав та обов'язків.

Отже, сумнівним чи точним є судження, що відносини адміністративного надання земельних ділянок припинили фігурувати. Присутність комплексних основ виникнення земельних прав спричинено тим, що теперішні земельні правовідносини, які зараз завзято реформуються, часто поєднують підстави як приватного, так і публічного права. У зв'язку із цим можна проводити мову про приватно-правове й публічно-правове регулювання набуття земельних прав. Комбіновані підстави визначаються тим, що вони приймають до свого складу елементи як адміністративно-правових, так і цивільно-правових підстав виникнення земельних прав.

Представниками цивільно-правової доктрини сформована позиція, згідно з якою, наприклад, проведення торгів та укладення на підставі результатів договору є складним юридичним фактом [29, с. 28]. Водночас

яскравим взірцем проживання комплексних підстав виникнення земельних прав слід припускати виникнення їх на конкурентних засадах. Згідно з ч. 1 ст. 134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, піддаються продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах).

На скільки нам відомо, землі, що перебувають у комунальній та державній власності передаються в оренду на основі рішення компетентного органу. У випадку проведення аукціону, з переможцем земельних торгів укладається договір купівлі-продажу чи оренди земельної ділянки. Як зазначається у земельно-правовій науковій літературі, торги здаються своєрідною процедурою, за підтримкою якої складається договір, цей договір є результатом торгів, а самі торги – засобом його успіху. Самі по собі торги не волочать відчуження майна, бо для цього потрібний договір купівлі-продажу, який, у свою чергу, є незалежним правочином [2, с. 200].

Серед науковців земельно-правового напрямку теж стоїть думка, що земельний аукціон окремого значення не має, а його результати повинні мати продовження у виді укладення договору оренди, який щодо реальної земельної площини може бути укладено лише з чітко конкретним суб'єктом – переможцем аукціону [47, с. 168].

Відповідно до норм ЗУ «Про оренду землі» зафіксовано, що у разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних основах підставою для укладення договору оренди змагаються результати аукціону чи конкурсу. На підставі аналізу ч. 1 ст. 124 ЗК України науковець наносить, що наслідки такого аукціону чи конкурсу зобов'язані в кожному випадку слугувати підставою для прийняття підходящого рішення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування [7, с. 277]. Дослідник бачить, що за цими наслідками має не лише укладатися договір оренди земельної ділянки, а й неминуче вважатися рішення ОМС про надання землі в оренду. Така позиція

кориться невпевненості, оскільки вже фігурує належне рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про проведення земельних торгів, яке має вагомість неперсоніфікованого адміністративно-правового акта. Для організатора аукціону не актуально, хто є переможцем, оскільки договір все одно укладатиметься саме з ним.

Віднесення судових рішень до підстав виникнення земельних прав порушує справедливі вагання. На думку А.М. Буракової, суд не може підмінити собою орган владних повноважень, вирішаючи запитання в галузі земельних відносин стосовно:

- надання конкретної земельної ділянки певній особі;
- затвердження проекту землеустрою щодо її відведення;
- надання згоди на його розробку та ін.

Суд вправі лише наказати певній місцевій раді дослідити питання і прийняти те чи інше рішення, замість ради однак він його не прийматиме, адже в такому випадку суд немов би привласнить повноваження останньої [3, с. 68].

Постановою Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» також підкреслюється, що підвідомчі судам спори про визнання вигаданою незгоди в розгляді заяв громадян про безоплатну передачу у власність (приватизацію) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського чи власного селянського господарства, садівництва, будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, дачного будинку й індивідуального гаража, про визнання несправедливою відмови у продажу земельних ділянок із земель державної або комунальної власності громадянам і юридичним особам, які посідають право на набуття цих ділянок у власність, а також іноземним державам.

Судове рішення, прийняте при обговоренні спору, не промінює належного рішення органу державної влади чи органу місцевого

самоврядування, а є лише потрібною передумовою для його прийняття. Адже, як визначено у п. 10 цієї ж постанови, «розглядаючи питання за позовом громадянина про визнання рішення щодо відмови у передачі йому земельної ділянки недійсним, суд у разі задоволення позову зобов'язує відповідну районну адміністрацію чи сільську, селищну, міську раду передати земельну ділянку у власність позивачеві» [3].

На різне місце судового рішення в механізмі набуття права власності звертає увагу й І.А. Спасибо. Автор показує, що судові рішення може бути як частиною звичайного маршруту виконання волі набувача, звичайною частиною юридичного складу інших юридичних фактів, так і не входить до черговості впливів, що узагальнюють волю цілеспрямовану на здобуток права власності. Швидше воно працює так званим аварійним способом впливу соціальної волі на випадкові «затори», що утворилися на дозволеному суспільною волею маршруту виконання волі набувача, способом усунення перешкод і перепон [30]. Взірцем головного є набуття права власності за набувальною давністю або на безхазяйне майно, прикладом другорядного — визнання права власності на самочинно побудоване майно і майно, право на яке оспорується або не визнається (ст. 15 ЦК України) [41, с. 102].

Судова практика щодо земельних спорів є одні з найчисленніших. Одним із способів захисту є визнання права в судовому порядку, при цьому, суд має визначити наявність чи відсутність у позивача такого права. Спір розпочинається із заяви (позову) особи про визнання права власності чи права користування відповідною земельною ділянкою.

Наприклад справа №274/5678/13-ц за позовом Сименович Оксана Василівна до Швайківської сільської ради. Позивачка звернулася до суду з позовом в якому просить визнати за нею право власності на 1/2 частку земельної ділянки площею 2,4077 га, розташовану на території Швайківської сільської ради Бердичівського району в порядку спадкування після смерті її матері, яка померла і належала їй на підставі державного акту на право власності на земельну ділянку серії ЯД № 157319.

При цьому посилається на те, що вона після смерті матері прийняла спадщину, подавши заяву про прийняття спадщини до Бердичівської державної нотаріальної контори в строк до 6 місяців після її смерті.

Після її звернення в нотаріальну контору з заявою про видачу свідоцтва про право на спадщину за вказаним заповітом матері, постановою державного нотаріуса від об вересня 2013 року їй було відмовлено у вчиненні цієї нотаріальної дії, оскільки державний акт на право власності на земельну ділянку не зберігся, тому змушена звернутись до суду. Судовим рішенням від 13.01.2014 року позов задоволено [31].

В такому випадку слід говорити, що у судове рішення є однією з підстав виникнення права власності на земельну ділянку, при цьому виникає питання державної реєстрації земельних прав. Керуючись положеннями Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цієї Постанови, виникають саме з моменту такої реєстрації. У нормах Постанови зазначається рішення суду, що набрало законної сили щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно, сприйматися підставою для їх державної реєстрації [13].

2.2. Підстави змін земельних правовідносин

Та чи інша ситуація правового характеру може бути підставою для зміни правовідносин щодо володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою. Наприклад, договір купівлі-продажу житлового будинку змінює правовідносини у сфері користування та володіння цією землею. У ході приватизації землі з державної в приватну власність, змінюється правовий статус земельної ділянки.

Земельні відносини виникають, змінюються та припиняються завдяки присутності відмінних підстав. Однією з базисів зміни чи виникнення земельних правовідносин появлятиметься заява (клопотання) про це

заінтересованої особи. Вона оформляється у відповідності з порядком про недодержання названих клопотань перед державним органом (чи господарською організацією), в компетенцію якого вступає розгляд і рішення цих питань. Правничим явищем, що є підґрунтям для виникнення земельних правовідносин є відповідна постанова компетентного органу про придбання земельної ділянки конкретній особі. Правознавчим явище, що надає особі право на земельну ділянку, може послуговувати ще договір.

Відтак настає період вільного землекористування, що пов'язано з рядом юридичних фактів. Попри це з'являються відносини пов'язані із реалізацією обов'язків, покладених договором. Від так, із узгодженням та прийняттям земельного договору виникає реальна реалізація земельних приписів, а саме, вживання норм земельного права. Отож, завершення одних земельних правовідносин слугує підставою для виникнення інших відносин.

В процесі використання земельних ділянок часто виникають неузгодженість між сторонами, що призводить до розвитку земельного законодавства. Так, при виникненні непередбачуваних ситуацій (стихійні лиха), орендар має право вимагати зміни умов договору у разі зміни стану землі. Отож, можемо стверджувати, що є можливість змінювати правовий статус особи, що користується землею.

У сфері сільськогосподарського виробництва, предметом якого виступає земля, земельні правовідносини не є стабільними. Тут актуально, усе-таки, щоб зміни у земельних відносинах повставали не безпідставно, а у відповідності з вимогами закону, на ґрунті встановленої правової норми.

Правничою підставою на одержання землі може бути договір, наприклад, при купівлі-продажі землі. Юридичною підставою в даному випадку виступає свідоцтво про право власності на земельну ділянку, а також державна реєстрація земельних прав. Без названих земельних документів та їх реєстрації право власності на землю не виникає.

У разі зміни або розірвання договору зобов'язання змінюється або припиняється з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання

договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни (частина 2 статті 653 ЦКУ).

Питання відносно необхідності реєстрації змінених умов, викладених у додатковій угоді, є спірним. З 01.01.2013 р., тобто з моменту, коли було трансформовано процедуру державної реєстрації речових прав на земельні ділянки й права щодо державної реєстрації перейшли від органів Держземагентства до органів державної реєстрації прав, утворених Міністерством юстиції України, державній реєстрації підлягає не договір оренди землі, а право оренди земельної ділянки за належним договором. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень — формальне визнання і аргумент державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (дефініція, визначена статтею 1 Закону № 1952).

Таким чином, державній реєстрації піддаються як факти набуття речових прав на нерухоме майно, так і події зміни речових прав на нерухоме майно.

Основним законодавчим актом, яким закріплено правовий режим власності в Україні, питання реалізації права власності, правомочності власника тощо, є Цивільний кодекс України [21].

Відповідно до статті 172 ЦКУ територіальні громади набувають і здійснюють цивільні права та обов'язки через органи місцевого самоврядування в межах їхньої компетенції, встановленої законом.

За приписами частин 1 та 4 статті 374 ЦКУ суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади. Права та обов'язки суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку) встановлюються законом.

Слід пам'ятати, що згідно з частиною 9 статті 79-1 ЗКУ земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її

формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Також, із прийняттям розпорядження КМУ від 31.01.2018 № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» об'єднані територіальні громади мають усі правові можливості для отримання під свій ефективний контроль значної площі земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

У разі реалізації вказаної процедури об'єднаним територіальним громадам надається увесь спектр повноважень розпорядника таких земель, і саме з моменту реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки виключно територіальна громада відповідальна за долю цих ділянок та вільна у виборі способів їх використання в інтересах членів територіальної громади.

Разом із тим не весь масив землі СГ призначення, переданий об'єднаним територіальним громадам Держгеокадастром за встановленою процедурою, можуть бути відокремленими від прав сторонніх осіб. Отож, в правовому регулюванні земельних правовідносин законодавець виділяє в окрему групу суб'єкта права власності на землю – територіальну громаду.

Отож, орган державної влади або орган місцевого самоврядування мають право робити будь-які дії щодо земельної ділянки, цілеспрямовані на набуття, зміну чи припинення прав на земельну ділянку, не заборонені законом (передавати її у власність, у користування, в тому числі на домовленостях оренди, за договором емфітевзису, суперфіцію, продавати тощо) виключно після завершення процедури її формування та реєстрації прав на цю земельну площу в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [6].

Процедура формування земельної ділянки передбачає формулювання її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається

сформованою з миті присвоєння їй кадастрового номера (ч. 1, 3, 4 ст. 79-1 ЗКУ).

Формування земельної ділянки полягає у державній реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, що впливає із положень статей 1, 16, 24 Закону України від 07.07.2011 № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» та вищенаведених положень статті 79-1 ЗК. Державна реєстрація земельної ділянки — внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера (стаття 1 Закону № 3613).

Таким чином, за загальним правилом, наявність присвоєного кадастрового номера земельній ділянці та інформації щодо неї в Державному земельному кадастрі вказує на статус земельної ділянки як сформованої. Виняток становлять земельні ділянки, право власності (користування) на які виникла до 2004 року, які в силу положень п. 2 «Прикінцевих та перехідних положень» Закону № 3613 вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера [33].

Так, відповідно до ч. 2 ст. 19 ЗКУ земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Положеннями ст. 116 ЗК (частини 1, 5) визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування у межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Фізичні чи юридичні особи набувають права власності на підставі рішення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування в умовах та порядку передбаченого законом.

Оскільки передачі у комунальну власність підлягають не тільки вільні земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а й земельні ділянки, «обтяжені» наявністю користувачів (земельні ділянки, передані у постійне користування фізичним особам, садівничим товариствам (окрім земельних ділянок, переданих у постійне користування державним підприємствам), земельні ділянки, що передані фізичним або юридичним особам за договорами оренди землі), правомочності об'єднаної територіальної громади з приводу розпорядження ними обмежені безсумнівною нормою закону (ч. 5 ст. 116 ЗК). Тобто до моменту припинення у встановленому законом порядку права користування такою земельною ділянкою об'єднана територіальна громада не має здатності робити яких-небудь дій з приводу передачі таких земельних ділянок у власність (користування) протилежним особам, користуватися нею для приватних потреб тощо.

В умовах грандіозних перемін у державі росте динамічність процесів у відмінних сферах соціального життя, а встановлені спершу положення та чіткі правила в тій чи другій сфері підпадають під перегляд або визначальних змін. Приміром, продовжний час законодавства України щодо право власності землі включає імперативні норми використання землі за істинним цільовим призначенням. Сучасні економічні реалії потребують від власників землі, у тому числі — органів місцевого самоврядування в особі належних місцевих рад, мобільності в запитаннях встановлення або зміни цільового призначення земельних ділянок.

Зміни в земельних правовідносинах можуть виникати при опрацюванні нового проекту землеустрою, потім огляди угідь з метою уточнення їх кадастрових оцінок. Зокрема, це мабуть може призводити до легальної перетворення угідь (колишня оранка, як-от, виключається із обробітку і переводиться в пасовище і навпаки). Таким чином, змінюються права і обов'язки особи, що володіє землею. Тут актуально наголосити, щоб зміни у земельних відносинах повставали не самовільно, а на підставі конкретної правової норми, тобто у відповідності з вимогами закону.

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених тією ж статтею 122 ЗКУ та у разі вилучення (зі зміною цільового призначення земельної ділянки) — стаття 149 ЗКУ.

Зміна ж цільового призначення земельних ділянок відбувається за проектами землеустрою щодо їх відведення, про що також зазначається в статті 50 Закону № 858.

У тому випадку, коли земля має статус особливо цінної земельної ділянки, змінити її цільове призначення можливе лише за умови погодження проекту з Верховною Радою України. Коли земельна ділянка розташована за межами населеного пункту, змінити її цільове призначення можливе за погодженням з Верховною Радою України за рішенням Кабінету Міністрів України. Однією з особливостей права власності на земельну ділянку є неможливість змінити її цільове призначення ні землевласником, ні землекористувачем.

Статтею 107 Земельного кодексу України встановлено, що основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

У разі неможливості прояв правдивих кордонів їх встановлення відбувається за реальним використанням земельної ділянки. Якщо реальне використання ділянки неможливо встановити, то кожному заявникові вимальовується однакова за величиною частина спірної ділянки.

Відповідно до статті 198 Земельного кодексу України кадастрова зйомка (комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок) включає погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Крім того, статтею 158 Кодексу визначено, що тільки судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і

розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Відповідно до ст. 98 Земельного кодексу право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Між власниками земельних ділянок, які межують, може укладатися договір земельного сервітуту, також можливе за рішенням суду.

Відповідно до статті 119 Земельного кодексу громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б підтверджували про присутність у них прав на цю земельну ділянку, уміють адресуватися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання в користування. Величина земельної ділянки встановлюється в межах норм, визначених цим Кодексом. Передача земельної ділянки у власність або користування громадян за давністю користування здійснюється в порядку, установленому цим кодексом.

Потрібно підмітити, що засада статті 119 ЗКУ мають на меті більш доступний та прозорий вияв законодавця на добросовісне використання земельної ділянки. Цим же створюються сприятливі умови фізичним особам, які виявляють бажання користуватися землею довгий час. Головною умовою передання земельної ділянки у власність чи користування громадянину є безперервність, а саме, обробка землі на певний час (сезонний період не будуть братися до уваги).

Термін добросовісного та відкритого користування земельною ділянкою має являти не менше 15 років. Перебіг терміну за давністю користування для набувача права власності на землю або надання її в користування постає з миті правдивого використання земельної ділянки, а не з дати прийняття норми зазначеної статті Земельного кодексу України [44].

2.3 Підстави припинення земельних правовідносин

Юридичні факти – це дії чи події, з настанням яких виникають, змінюються чи припиняються юридичні правовідносини, в тому числі і земельні відносини.

Відповідно до статті 140 Земельного кодексу України, підставами припинення права власності на земельну ділянку є::

- добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- конфіскація за рішенням суду;
- не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом України.

Простежимо окремо кожен підставу припинення права власності на земельну ділянку, яка передбачена ст. 140 Земельного кодексу України [45].

1. Добровільна відмова власника від права на земельну ділянку.

Для добровільного відказу, власник земельної ділянки повинен подати заяву до компетентного органу. При цьому право власності переходить від фізичної особи-власника до держави чи органів місцевого самоврядування. Заява, подана фізичною особою, розглядається органом, який приймає рішення про надання згоди на одержання землі у власність держави чи територіальної громади.

Договір про передачу права власності підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Після державної реєстрації право

власності на землю у фізичної особи припиняється і тут же виникає право власності у держави чи територіальної громади.

Подібна процедура проходить щодо добровільної відмови землекористувача від земельної ділянки. Проте, основною відмінністю є те, що заява користувача про відмову від земельної ділянки подається не до компетентного органу, а до власника цієї землі. Власник, на підставі даної заяви, приймає рішення, про що зобов'язаний повідомити органи державної реєстрації.

Все-таки, треба відзначити, що відійти від права власності на земельну ділянку дозволено щодо земель будь-якого цільового призначення, крім тих, які дістаються під дію заборони відчуження (мораторію), встановленого пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України. Угода про перехід права власності на земельну ділянку по своїй суті є її відчуженням, а, отже, відмовитися від права власності на землі товарного сільськогосподарського виробництва та земельні ділянки, що виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, не можна [28].

2. Смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця.

Норми Цивільного кодексу проголошують дві підстави спадкування: за законом і за заповітом. Заповідач має право призначити спадкоємцем будь-яку фізичну особу, при цьому останній має строк для сприйняття спадщини 6 місяців з моменту відкриття.

У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини, а якщо до складу спадщини входить нерухоме майно - за його місцезнаходженням, зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою.

Також слід згадати про долю рухомого майна, яке знаходиться на даній ділянці. Із визнанням спадщини відумерлою, всі права на рухоме майно також переходить до територіальної громади.

Органи місцевого самоврядування можуть розраховувати на спадщину після спливу одного року з моменту відкриття спадщини. При цьому вони повинні подати заяву про визнання спадщини відумерлою до відповідних органів (до суду).

Слід зазначити, що окрім органів місцевого самоврядування, право на подання спадщини відумерлою має кредитор та власник чи користувач суміжних земельних ділянок. У такому випадку, до справи суд залучає ще територіальну громаду, яка після завершення судового процесу зобов'язана задовільнити всі вимоги кредитора.

Також слід врахувати і права орендаря при договорі оренди нерухомого майна. Якщо на момент відкриття спадщини, діяв та продовжував діяти договір оренди нерухомого майна, то орендар має переважне право, після визнання спадщини відумерлою, на продовження дії договору оренди. Проте, на практиці це все діє по-іншому. Сільські ради будуть шукати способи укласти договори оренди на найвигідніших для себе умовах, адже звичку поторгуватися при кожній щонайменшій можливості ніхто не відміняв. Більше того – цілком легальною підставою для проведення торгів є положення Земельного кодексу про загальну обов'язковість проведення конкурсу при передачі в оренду земель державної та комунальної (тобто територіальних громад, як у випадку визнання спадщини відумерлою) власності [27].

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини, а нерухоме майно – за його місцезнаходженням.

3. Відчуження земельної ділянки за рішенням власника.

Землевласник може за власним бажанням відчужити свою земельну ділянку. Він може укласти договори купівлі-продажу, дарування, міни, заповідати свою земельну ділянку.

Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, приватної власності для суспільних потреб чи їх примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності здійснюється в порядку, встановленому законом [36].

Правовідносини у сфері відчуження земельної ділянки власником, регулюється Основним Законом України, Земельним кодексом, Цивільним кодексом, Законами України «Про оцінку земель», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» постановами Кабінету Міністрів України та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до частини дев'ятої статті 79-1 Земельного кодексу України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Згідно з частиною першою статті 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Пунктом 15 «Перехідних положень» Земельного кодексу України визначено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2019 року, не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток

(паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), зазначених вище, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення) [4].

4. Звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора.

Як вже зазначалось вище, кредитор має право подати позов до суду, про визнання спадщини відумерлою та задоволення кредитних вимог. В судовому порядку суд забезпечує гарантії виконання зобов'язання перед кредитором.

Дані правовідносини регулюються як і Конституцією України, так і галузевими нормами – Земельним кодексом, ЗУ «Про виконавче провадження», ЗУ «Про іпотеку» та інші нормативно-правові акти.

5. Відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб

Підстави та порядок викупу земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, а також примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначаються законодавством, зокрема, статтею 151 Земельного кодексу України та Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [34].

Відповідно до ч. 1 ст. 267 КАСУ, право звернутися з адміністративним позовом про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів

нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності мають органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які відповідно до закону можуть викуповувати ці об'єкти для суспільних потреб.

Окрім того, орган місцевого самоврядування повинен діяти тільки на підставі та у відповідності із законодавством України. При цьому в законі повинно чітко визначатися право та первинні нормативні підстави конкретного органу на звернення до адміністративного суду – фактично, закон повинен надати достатню адміністративну процесуальну дієздатність – здатність своєю заявою породжувати адміністративні процесуальні правовідносини [42].

6. Конфіскація земельної ділянки за рішенням суду.

Конфіскація землі за рішенням суду можливе лише в порядку та у відповідності з нормами закону.

Відповідно до статті 354 Цивільного кодексу України до особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом.

Обсяг та порядок переходу майна у власність держави за рішенням суду визначається у відповідності із нормами законодавства України та переходить на безоплатній основі. Частиною 4 ст. 145 ЗКУ в редакції Закону передбачено, що позов про конфіскацію земельної ділянки подає до суду орган, який здійснює державний контроль за використанням й охороною земель (Держгеокадастр). Підзаконні нормативно-правові акти, які регулюють діяльність цього органу, також мають бути приведені у відповідність до цієї норми для уникнення ситуацій, аналогічних тим, що виникають під час розгляду спорів щодо недійсності правочинів стосовно розпорядження землями, коли прокурор звертається до суду в інтересах держави, оскільки законодавством не надано Держгеокадастру повноважень на звернення до суду з такими вимогами. Такі земельні ділянки в разі прийняття судом відповідного рішення підлягають продажу на земельних

торгах, а ціну продажу, за вирахуванням витрат у зв'язку з процесом продажу, повертають попередньому власнику земельної ділянки

Хоча цю норму й передбачено статтею, яка регулює підстави й умови припинення права власності на земельні ділянки осіб, яким така земельна ділянка не може належати на праві власності та/або у зв'язку з порушенням обов'язку щодо її відчуження протягом установленого законом строку, такий порядок, вочевидь, належить застосовувати й до інших випадків конфіскації, які визначено Законом. Тому доцільніше було б передбачити порядок конфіскації земельних ділянок сільськогосподарського призначення у ст. 148 ЗКУ.

Водночас, Законом не внесено змін до ст. 348 Цивільного кодексу України, яка регулює порядок припинення права власності особи на майно, що не може їй належати, шляхом примусового продажу та відповідно до якої, якщо майно не було продане, його за рішенням суду передають у власність держави. У цьому разі колишньому власникові майна виплачують суму, визначену за рішенням суду. Аналогічних положень щодо наслідків, у разі якщо земельну ділянку не було продано на земельних торгах, Закон не містить. Для належного функціонування ринку землі учасники мають, зокрема, розуміти положення законодавства, що регулює процедуру набуття прав на землі сільськогосподарського призначення, а також обізнано передбачати негативні наслідки в разі їх порушення. Наявна редакція Закону щодо наслідків не забезпечує чіткості і ясності та потребує узгодження з іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до положень статті 59 Кримінального кодексу України покарання у виді конфіскації майна полягає в примусовому безоплатному вилученні у власність держави всього або частини майна, яке є власністю засудженого. Якщо конфіскується частина майна, суд повинен зазначити, яка саме частина майна конфіскується, або перелічити предмети, що конфіскуються.

Конфіскація майна встановлюється за тяжкі та особливо тяжкі корисливі злочини, а також за злочини проти основ національної безпеки України та громадської безпеки незалежно від ступеня їх тяжкості і може бути призначена лише у випадках, спеціально передбачених в Особливій частині Кримінального кодексу України [45].

7. Невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом України

Згідно з частиною п'ятою статті 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Статтею 145 Земельного кодексу України визначено, що якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за цим Кодексом не може перебувати в її власності, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права.

У випадках, коли земельна ділянка цією особою протягом встановленого строку не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

Особа, до якої переходить право власності на земельну ділянку і яка не може набути право власності на землю, має право отримати її в оренду [5].

Відповідно до ст. 143 Земельного кодексу України, примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі:

- а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- б) неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури

меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені вказівками (приписами) центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі;

в) конфіскації земельної ділянки;

г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

г) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;

д) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Висновок до розділу II

Присутність комплексних основ виникнення земельних прав спричинено тим, що теперішні земельні правовідносини, які зараз завзято реформуються, часто поєднують підстави як приватного, так і публічного права. У зв'язку із цим можна проводити мову про приватно-правове й публічно-правове регулювання набуття земельних прав. Комбіновані підстави визначаються тим, що вони приймають до свого складу елементи як адміністративно-правових, так і цивільно-правових підстав виникнення земельних прав.

Підсумовуючи вищевикладене, слід відзначити, у земельному законодавстві існує нагальна потреба в чіткому розмежуванні підстав та умов набуття земельних ділянок у власність громадян, аби уникнути термінологічної плутанини та неузгодженості між такими поняттями, як «підстави» та «умови» виникнення права власності на землю, оскільки кожна із цих категорій має самостійне значення в аспекті набуття прав на землю. Законодавцю необхідно конкретизувати умови виникнення прав на землю і систематизувати їх до певної системи в Земельному кодексі України.

Отож, можна сказати, що земельні правовідносини є одним із вагомих суспільних взаємозв'язків, які створюють поштовх для подальшого вдосконалення правового регулювання. Саме реалізація відповідних правовідносин в житті показує ефективність прописаних норм в законах. Правове регулювання земельних відносин спрямовує учасників до правильного використання земельних ресурсів у відповідності до цільового призначення.

РОЗІДЛІ ІІІ

СУЧАСНИЙ ПЕРІОД РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА В УКРАЇНІ

3.1. Загальні положення про регулювання земельних відносин в Україні

Держава є відповідальною перед людиною за свою діяльність. Закріплення і забезпечення прав і свобод для людини – це головний обов'язок держави. Держава повинна:

- надати право захисту прав усім суб'єктам права власності та господарювання;
- закріпити рівність перед законом всіх суб'єктів права власності;
- гарантувати кожному громадянину України захист його прав й свобод.

Відповідно все це закріплено у ст. 13 Конституції України. Важлива конституційна гарантія захисту прав громадян України на землю міститься у ст. 14 Конституції України, де передбачено, що «земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави». У межах досліджуваного співвідношення надалі необхідно виділити норми п. «г» ст. 5 Земельного кодексу України, де до основних правил земельного законодавства належить забезпечення гарантій прав на землю. «Гарантії» розуміються, як спрямовані дії на забезпечення прав щодо володіння, користування та розпорядження землею усіх без винятку суб'єктів, котрі є учасниками земельних правовідносин. Відповідно гарантії, про які йдеться мова, необхідно розглянути передбаченим розділом V Земельного кодексу України. Їх можна розділити на три різновиди:

- гарантії захисту прав на землю;
- гарантії щодо відшкодування збитків власникам землі й землекористувачам;

- гарантії, пов'язані із вирішенням земельних спорів [42].

По-перше, серед гарантій захисту прав на землю важливими є гарантії права власності на земельну ділянку. Це право набувається та реалізується юридичними особами, громадянами та державою згідно із законом.

По-друге, проблеми щодо права власності на землю й землекористування постійно різко аргументувалися суспільством України. Перспективи дослідження полягають саме у питанні, хто має повноваження на володіння, користування та розпорядження землею. Це питання гостро стоїть у відносинах між державою і народом на всіх державотворчих стадіях.

Водночас на землю право власності гарантується і це право набувається та реалізується громадянами, юридичними особами і державою тільки згідно із законом. Зазначені положення Конституції України подані земельним законодавством.

«Право власності є одним із найважливіших факторів у визначенні свободи й економічного процвітання країни, – пише Ернандо Де Сото, президент Інституту свободи і демократії.

Водночас згідно із законодавством України простежується, що визначення власності у ст. 41 Конституції України подано так: «Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності».

Відповідно до Міжнародного індексу прав власності (оцінює права й можливість громадян мати та захищати приватну власність в різних країнах світу) у 2018 р. Україна займає лише 110 місце, отримавши 4,3 бали з 10 можливих

Ст. 78 ЗК України подає визначення, що право власності на землю – це право володіти, користуватися й розпоряджатися земельними ділянками. Однак суспільні земельні відносини не вичерпуються змістом правомочностей володіння, користування й розпорядження землею. Також під земельними відносинами розумують відносини щодо використання, відтворення і охорони земель. Слід погодитись із казаними висновками,

позаяк використання землі та її ділянок повинно супроводжуватись відтворенням і охороною земель та здійснювати забезпеченою можливістю притягнення до відповідальності землекористувачів за негативними наслідками їхньої діяльності. З цієї причини, підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, що пов'язує виникнення цього права. До таких юридичних фактів, на підставі яких виникає, наприклад право приватної власності на землю, належать: цивільно-правова угода; рішення органу влади про передачу земельного наділу громадянину в приватну власність; успадкування земельної ділянки тощо.

Об'єктом правового регулювання інституту права власності на землю є земельний наділ як частина земної поверхні із встановленими межовими знаками, певним місцем розташування, з визначеними правами щодо земельної ділянки (ст. 79 ЗКУ).

Окрім загальних цивільно-правових способів набуття права власності на земельну ділянку (шляхом укладення цивільно-правових договорів, прийняття спадщини, внесення земельних ділянок засновниками до статутного капіталу), законодавчо встановлено такі спеціальні способи набуття права власності на земельну ділянку:

- безоплатна передача земель із державної та комунальної власності;
- приватизація земельних ділянок, які раніше були передані у користування;
- виділення в натурі на місцевості земельних часток (паю).

Територіальні громади та держава в особі уповноважених органів державної влади можуть набувати земельні ділянки у зв'язку із відчуженням їх для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а також конфіскації земельних ділянок державою тощо [16].

Із наведеного стає зрозуміло, що способи набуття земельних ділянок у власність можуть бути як приватно-правовими (шляхом укладення договорів, прийняття спадщини тощо), так публічно-правовими (відчуження для

суспільних потреб або у зв'язку із суспільною необхідністю, конфіскація). Свою думку щодо цього питання висловила Н. І. Титова, яка зазначила, що землі існують об'єктивно та не створюються працею людини. Тобто, це природний об'єкт, який існує без впливу людини на його виникнення та існування, на відміну від майна у широкому цивілістичному трактуванні. З огляду на це їх не можна «відтворити», створити штучно, вони не можуть бути «новоствореною річчю» [17].

Однак негативним явищем в Україні є популярність щодо емфітевзису. У 2016 р. за такими угодами до нових фактичних власників перейшли понад 40 тис. га – це понад 11 тис. ділянок, переданих на правах емфітевзису, і у 2017 р. майже у 3 рази більше за 2015 р.. Без сумніву, захист права власності на земельні наділи на сході України суттєво погіршуються через відкритий збройний конфлікт в країні. Ця ситуація створює ризик щодо втрати частини державних територій і значного зниження можливостей захистити порушене право, у т. ч. в судовому порядку. На жаль, окупована територія України призвела до неможливості фактичного забезпечення прав власності на цій території [15].

Варто також зазначити, що право власності на землю поділяється на окремі форми: приватну, комунальну та державну. За даними А. М. Мірошніченко, існування колективної власності на землю зумовлено тим, що досі багато земель ще є не розпайованими та перебувають у власності колективних сільськогосподарських підприємств та організацій. Переважно до складу найбільш гострих і практично значущих правових проблем слід віднести формування права комунальної власності на землю. Водночас запровадження розмежування земель державної та комунальної власності, як однієї з головних підстав формування комунальної власності на землю, має неабияке значення для земельно-правової науки і для забезпечення функціонування системи місцевого самоврядування. У зв'язку з цим якнайшвидше прийняття відповідного спеціального закону є нагальною потребою сьогодення. З цих причин інститут землекористування – це чіткий

приклад інституту земельного права, що містить загальні норми набуття права користування земельними ділянками, прав та обов'язків землекористувачів, порядку припинення землекористування. Оренда землі, сервітут, суперфіцій, емфітевзис та постійне користування земельними ділянками виступають різновидами землекористування. Правові норми щодо цих форм землекористування, об'єднуючись, формують єдиний інститут землекористування. Таким чином, їм притаманні загальні ознаки землекористування, а також спеціальні ознаки, що зумовлено їх включенням до самостійних субінститутів земельного права. Відповідно до ст. 92 ЗК України, правом постійного користування земельною ділянкою є право володіння та користування нею, що перебуває у державній чи комунальній власності та не має встановлення строку. Незважаючи на це, зазначене право у законодавстві позначається терміном «землекористування». Його зміст охоплює право володіння земельною ділянкою, оскільки неможливо користуватися земельною ділянкою без здійснення володіння.

Збереження права постійного користування земельною ділянкою з обмеженим суб'єктивним складом суперечить обов'язкам громадян України з адаптації національного законодавства до законодавства Європейського Союзу. Позиція законодавства ЄС про конкуренцію (ст. 86.1 Угоди про заснування ЄС), надання права постійного користування простежується як державна допомога, що допускає в обмежених випадках досягнення певної мети. Однак в Україні надання земельних ділянок в постійне користування жодним чином не прив'язується до якоїсь конкретної мети, а переважно залежить від організаційно-правової форми суб'єкта. Тому варто погодитись, що існування права постійного користування земельними ділянками суперечить законодавству ЄС про конкуренцію, що можна розглядати як додаткову підставу для глибокої й докорінної трансформації досліджуваного правового інституту.

З огляду на вищесказане нашій державі варто дивитись на приклад західноєвропейських держав. У зв'язку з цим доцільно було б звернутись до

світового досвіду країн. Найбільший приклад для нас має досвід розвитку земельних відносин саме в тих країнах, де ринок земель працює давно та успішно розвивається (Німеччина, Норвегія, Австрія, Франція та ін.). Із порівняння виходить, що згідно із законодавством Німеччини покупець не стає автоматично власником земельної ділянки у момент підписання договору купівлі-продажу, а він одержує ці права тільки тоді, коли буде здійсненна державна реєстрація прав на нерухоме майно. Всі угоди на передачу прав власності між фізичними особами обкладаються податком на передачу нерухомості у розмірі двох відсотків суми угоди. Також у полі зору держави перебуває і земельна політика Франції. Вона спрямована насамперед на вдосконалення аграрної структури, регулювання ринку землі та перерозподіл землі. Згідно з основними принципами політики Європейського союзу щодо власності на землю важливим є відкриття на ведення приватного бізнесу, відсутність дискримінації та забезпечення права на вільний рух капіталу. Тому в більшості країн – членів ЄС – прямо виражених юридичних обмежень на володіння землями немає.

Таким чином, можна дійти висновку, що сучасний стан нормативно-правового забезпечення регулювання земельних прав в Україні має багато проблем, протиріч та прогалин. Регулювання прав на землю на законодавчому рівні не можна вважати достатнім, оскільки все ще є велика кількість питань у законодавстві, які потребують вирішення саме сьогодні, без їх відкладення на інший термін. Для вирішення всіх проблем, які порушено в дослідженні, необхідно внести зміни до земельного законодавства України. Однак, безумовно, позитивним є той факт, що законодавець звертає увагу на зазначені питання і спрямовує свою діяльність на їх вирішення. Основні переваги цього полягають у подальших кроках до вирішення найгостріших проблем земельного законодавства, а саме: врегулювання земельних прав. Відповідно Україна має брати приклад з європейських країн, для того щоб розвиватись у цій сфері [16].

3.2. Завдання земельного законодавства в сфері регулювання земельних відносин

Земельне законодавство регулює земельні стосунки в державі, його суб'єктах, муніципальних утвореннях, у юридичних осіб і громадян, регламентує порядок і правила експлуатації тих або інших територій і має своїм завданням закріплення, вдосконалення і створення ефективного земельного ладу в Україні. Земельне законодавство включає Земельний кодекс України, а також інші нормативно-правові акти у сфері земельних правовідносин.

Земельне законодавство, воно ж земельне право, покликане захищати інтереси громадян, і характеризується джерелами, що базуються на уявленнях про поняття джерел права, розробляються наукою теорії права, а також базуються на застосуванні цих представлень в області земельного права.

Діючий ЗКУ відкриває шлях для здійснення наступних етапів земельної і аграрної реформи і формування класичних ринкових стосунків. В цілому він відображає сучасні ідеї і тенденції у сфері регламентації земельних стосунків. Його норми є нормами прямої дії. В той же час окремі положення Кодексу вимагають деталізації і конкретизації, він містить значну кількість норм відсилань.

Відповідно до ч.2 статті 4 Земельного кодексу України, завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. Регулювання гірничих, лісових, водних відносин, а також відносин щодо використання та охорони надр, рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря у частині, яка стосується земельних відносин, здійснюється за цим Кодексом та іншими законами в цій сфері.

Доцільно було б, щоб законодавчо було зрозуміло, що саме регулювання земельних відносин повинно бути в інтересах нинішніх та майбутніх поколінь.

Сучасний рівень розвитку земельних відносин в Україні вимагає вдосконалення якості земельного законодавства. Проте вирішення цього завдання неможливе без визнання його стратегічним пріоритетом державної земельної політики. Держава потребує стабільного, несуперечливого, ефективного земельного законодавства, яке стане основою успішного соціально-економічного і політичного розвитку України.

Земельне законодавство як специфічний інструмент правового регулювання значно впливає на обрання засобів і методів, що використовуються в процесі регулювання земельних відносин. У правовій державі здійснення законодавчої діяльності передбачає досягнення відповідності правомірності і законодоцільності, коли нормативно-правові акти, що приймаються від імені всього державно організованого суспільства, в обов'язковому порядку враховують інтереси кожного індивіда і реалізуються всіма суб'єктами земельних правовідносин і, в першу чергу, самою державою. Оскільки правознавство в цілому покликане допомагати законодавцеві в розробці наукових основ управління суспільством і науково обґрунтованих рекомендацій, направлених на вдосконалення цього управління, можна стверджувати, що завданням юридичної науки є надання допомоги законодавцеві в розробці і прийнятті правових норм.

Сучасне земельне законодавство розвивається досить інтенсивно і наука земельного права повинна прагнути сприяти цьому процесу, вирішуючи поточні і перспективні проблеми вдосконалення земельного законодавства.

Земельне законодавство покликано забезпечити комплексний підхід до правового регулювання суспільних земельних відносин, реалізувати права громадян на землю. Створення і обґрунтування шляхів підвищення якісного рівня земельного законодавства неможливе без взаємного проникнення і

пізнавальної взаємодії різнорівневих наукових концепцій суміжних галузей наукового знання: загальної теорії права, теорії закону, теорії ефективності законодавства. Сьогодні необхідно упорядкувати накопичений наукою земельного права емпіричний матеріал про напрямки підвищення якісного рівня земельного законодавства.

Визнаючи той факт, що земельне законодавство є результатом діяльності суверена, тобто держави, необхідно одночасно враховувати природу даного явища як елементу правової системи, як форми зовнішнього вираження земельного права. У зв'язку з цим, в основі аналізу якості земельного законодавства повинні лежати явища, що відносяться до різних рівнів правової системи. При цьому неможливо створити вичерпний перелік чинників, що чинять непрямий, не функціональний вплив на земельне законодавство. Особливості вітчизняної правової системи, що впливають на земельне законодавство, полягають в тому, що діє принцип множинності джерел земельного права при провідній ролі закону; право в значній мірі залежить від державної земельної політики; правовий нігілізм характерний для всіх сфер суспільства.

Погоджуємось з Т. О. Коваленко з приводу того, що Земельному кодексу повинна бути притаманна організаційна цінність, тому що як кодифікований акт він має закладати підвалини розвитку національної системи земельного законодавства. Земельний кодекс покликаний відігравати інтегруючу роль у земельному законодавстві. У ньому формулюються основні земельно-правові поняття, встановлюються принципи правового регулювання земельних відносин, визначається правовий режим земель різних категорій та правовий статус суб'єктів земельних правовідносин, встановлюються гарантії їх прав тощо.

Земельний кодекс, як результат процесу систематизації земельного законодавства має бути стабільним, що сприяє формуванню стійкої практики регулювання земельних відносин, підвищує гарантованість прав на землю

різних суб'єктів, забезпечує ефективність земельно-правового регулювання [19, с. 52].

Одним з найважливіших завдань законотворчості в галузі використання та охорони земель є ухвалення законів високої правової якості. Проте сьогодні кількісні параметри земельної законотворчості превалюють над якісними. В основі оновлення земельного законодавства повинні бути якісні закони, тому потрібне наукове забезпечення законотворчості в галузі земельного законодавства. Проблема забезпечення правової якості законів безпосередньо пов'язана із завданням забезпечення надійної правової захищеності особи у галузі земельних відносин. Різноманітні дефекти в земельному законодавстві знижують його ефективність і провокують правозастосовні помилки, які часто виражаються в порушеннях земельних прав громадян.

Якість земельного законодавства являє собою стійку сукупність якостей, інструментально-правових і техніко-юридичних властивостей окремих законів, що в сукупності створює передумови ефективності земельного законодавства відповідно до його мети і завдань. Якісний рівень земельного законодавства можна визначити внаслідок аналізу ступеня додержання законодавцем вимог юридичної техніки при створенні актів земельного законодавства; забезпечення учасників земельних відносин правовими засобами захисту земельних прав; закріплення механізму реалізації приписів земельного законодавства; якості законодавчої регламентації юрисдикційних правових засобів.

Інструментально-правова якість законів є самостійним видом їх правової якості. Воно є стійкою сукупністю правових властивостей законів, яка характеризує повноту, несуперечність і точність регламентації в них операційних правових засобів з метою ефективного досягнення певних правових завдань.

Техніко-юридична якість законів — це стала сукупність правових властивостей цих законів, що характеризує ступінь їх відповідності

виробленим наукою і законотворчою практикою правилам і прийомам законодавчої техніки. При оцінці техніко-юридичної якості законів аналізу підлягають: якість структуризації законів; якість використання логічних засобів при викладі текстів законів; якість використання мовних засобів при викладі текстів законів [18, с. 7]. У даний час на перший план виступає завдання якісної підготовки проектів нових нормативно-правових актів земельного законодавства. Адже те, наскільки ефективно прийнятий нормативно-правовий акт впливатиме на впорядкування і розвиток суспільних відносин, передусім залежить від якісних характеристик змісту його конкретних положень, процес формулювання яких відбувається переважно в ході розробки проекту нормативно-правового акта.

До основних критеріїв якості проектів нормативно-правових актів С. Л. Лисенков відносить: відповідність положень проекту положенням Конституції України та нормативно-правових актів вищої юридичної сили; відповідність положень проекту вимогам міжнародно-правових актів, що ратифіковані Україною; недопустимість обмеження чи порушення положеннями проекту законних прав людини і громадянина; відповідність положень проекту завданням і меті, на досягнення якої він спрямований; відсутність колізій між положеннями проекту і чинних нормативно-правових актів рівної з ним юридичної сили; відповідність юридичної форми значенню суспільних відносин, на врегулювання яких проект спрямований; передбачення реального механізму юридичного забезпечення ефективної дії новостворюваного нормативного акта [23, с. 70-71].

Висновки до розділу III

Підсумовуючи проведене дослідження слід зазначити, що законодавче регулювання земельних відносин є найважливішим (але не єдиним) важелем вирішення земельних проблем і одночасно одним з найважливіших чинників правової дійсності України, вирішальним моментом її правового поля. Забезпечення цілісності й узгодженості земельного законодавства може бути досягнуто удосконаленням чинних законів, виявленням і заповненням прогалин в чинному земельному законодавстві, розробкою рекомендацій з подальшого розвитку земельного законодавства, пошуком шляхів оптимізації земельного законодавства і приведення його у відповідність до Конституції України.

Високий рівень якості земельного законодавства має забезпечуватися наявністю ряду чинників, які можна умовно розділити на матеріальні і спеціально-юридичні. До матеріальних чинників слід віднести сталість соціально-економічних і державно-політичних взаємозв'язків, своєчасне законодавче реагування на важливі процеси з урахуванням перспектив їх розвитку, об'єктивність і обґрунтованість перетворень у галузі земельних відносин, прогнозування необхідності їх юридичного опосередкування у майбутньому. Спеціально-юридичні чинники включають в себе відповідність земельного законодавства Конституції України, видання підзаконних нормативно-правових актів на основі прийнятих законів та спрямованих на виконання їх положень, досконалість законодавчої техніки, юридично усвідомлене використання прийнятого нормативно-правового акта тощо.

Суперечливі тенденції в економічній, політичній та ідеологічній сферах життя нашого суспільства не могли не знайти свого відображення в земельному законодавстві, що є універсальною системою нормативного регулювання земельних відносин. Суперечності між правовими приписами пронизують сьогодні всю систему земельного законодавства України. У його структурі виразно простежується ряд негативних тенденцій — зайва множинність актів при регулюванні одних земельних відносин і водночас їх

недостатність при регулюванні інших земельних відносин, незбалансованість законодавчого процесу, численні порушення процедури прийняття законів і правил законодавчої техніки. Закон завжди вважався найбільш стабільною і консервативною формою правового регулювання суспільних відносин через складну, детально формалізовану процедуру його прийняття та внесення змін. Проте якісним елементом сучасної земельної правотворчості, зокрема законотворчості, є внесення великої кількості змін і доповнень до нормативно-правових актів. За період незалежності України було прийнято близько 70 земельних законів, більше десятка з яких вже втратили юридичну силу, а майже 40 є законами про внесення змін до законів та Земельного кодексу України. Ця обставина створює складності у процесі правозастосування. Підвищення якісного рівня земельного законодавства вимагає регулярного проведення аналізу законодавчого регулювання земельних відносин, узагальнення накопиченого позитивного і негативного досвіду, розгляду типових помилок і розробки заходів по забезпеченню відповідності законів і підзаконних актів Конституції України.

ВИСНОВКИ

Підводячи підсумки проведеного дослідження, необхідно зупинитися на тих головних положеннях, які склали основу всіх висновків і рекомендацій за його результатами.

В ході проведеного дослідження нами було сформовано ряд наступних висновків:

1. Сформульовано властивість земельних правовідносин в Україні, що характеризуються правовими нормами, якими визначається цільове використання земель. Розглянуті історичні аспекти еволюції законодавства щодо виникнення земельних прав. Розвиток ринкових відносин в Україні, в тому числі у земельній галузі, пов'язаний із запровадженням приватної власності на землю в цілому і з утвердженням різних форм, забезпеченням рівного доступу на земельний ринок усім зацікавленим суб'єктам земельних відносин. Гарантії свободи і чесного змагання, можуть бути надані лише в умовах громадського суспільства і правової держави. Людині необхідно, щоб права на власність були нерушимими, і в цьому захисті своїх прав основну роль грає він сам, а роль по захисту від незаконних зазіхань на власність громадянина іншими громадянами бере на себе держава.

2. Навести класифікацію підстав виникнення земельних прав. Розкрито процедуру виникнення земельних прав. Розвитку земельних відносин в Україні характерний тим, що виникнення прав на земельні ділянки державної та комунальної власності має здійснюватися на конкурентних засадах. У земельному законодавстві існує нагальна потреба в чіткому розмежуванні підстав та умов набуття земельних ділянок у власність громадян, аби уникнути термінологічної плутанини та неузгодженості між такими поняттями, як «підстави» та «умови» виникнення права власності на землю, оскільки кожна із цих категорій має самостійне значення в аспекті набуття прав на землю. Законодавцю необхідно конкретизувати умови виникнення прав на землю і систематизувати їх до певної системи в Земельному кодексі України. В основі оновлення земельного законодавства повинні бути якісні

закони, тому потрібне наукове забезпечення законотворчості в галузі земельного законодавства. Установлено специфічні риси, що характеризують виникнення права власності на земельні ділянки і права користування ними. Земельні правовідносини є одним із вагомих суспільних взаємозв'язків, які створюють поштовх для подальшого вдосконалення правового регулювання. Саме реалізація відповідних правовідносин в житті показує ефективність прописаних норм в законах. Правове регулювання земельних відносин спрямовує учасників до правильного використання земельних ресурсів у відповідності до цільового призначення.

3. Оволодіння знаннями у галузі земельного права з прискоренням реформування земельних правовідносин, зміцненням, розвитком та становленням державності в Україні. Законодавче регулювання земельних відносин є найважливішим (але не єдиним) важелем вирішення земельних проблем і одночасно одним з найважливіших чинників правової дійсності України, вирішальним моментом її правового поля. Забезпечення цілісності й узгодженості земельного законодавства може бути досягнуто удосконаленням чинних законів, виявленням і заповненням прогалин в чинному земельному законодавстві, розробкою рекомендацій з подальшого розвитку земельного законодавства, пошуком шляхів оптимізації земельного законодавства і приведення його у відповідність до Конституції України. Високий рівень якості земельного законодавства має забезпечуватися наявністю ряду чинників, які можна умовно розділити на матеріальні і спеціально-юридичні. До матеріальних чинників слід віднести сталість соціально-економічних і державно-політичних взаємозв'язків, своєчасне законодавче реагування на важливі процеси з урахуванням перспектив їх розвитку, об'єктивність і обґрунтованість перетворень у галузі земельних відносин, прогнозування необхідності їх юридичного опосередкування у майбутньому. Спеціально-юридичні чинники включають в себе відповідність земельного законодавства Конституції України, видання підзаконних нормативно-правових актів на основі прийнятих законів та спрямованих на

виконання їх положень, досконалість законодавчої техніки, юридично усвідомлене використання прийнятого нормативно-правового акта тощо. Суперечності між правовими приписами пронизують сьогодні всю систему земельного законодавства України. У його структурі виразно простежується ряд негативних тенденцій — зайва множинність актів при регулюванні одних земельних відносин і водночас їх недостатність при регулюванні інших земельних відносин, незбалансованість законодавчого процесу, численні порушення процедури прийняття законів і правил законодавчої техніки. Закон завжди вважався найбільш стабільною і консервативною формою правового регулювання суспільних відносин через складну, детально формалізовану процедуру його прийняття та внесення змін. Проте якісним елементом сучасної земельної правотворчості, зокрема законотворчості, є внесення великої кількості змін і доповнень до нормативно-правових актів

4. Подано особливості виникнення прав на землі загального користування, які існують з моменту народження людини та не вимагають особливого оформлення, а також специфіки виникнення права при тимчасовому зайнятті земельних ділянок. Законодавство України стосовно права на землю оновляється, при цьому доповнює деякі положення щодо підстав набуття права власності на землю. Переважна більшість випадків набуття права власності на землю пов'язана із суб'єктивними правами та діями самого власника землі.

5. Вивчено та проаналізовано зміст ст. 120 ЗК України в частині визначення моменту виникнення земельних прав. Положення статті спрямовані на впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Цей принцип впливає із самої природи речей: незалежно від того, хто "на папері" є власником земельної ділянки, фактично володіє, користується і навіть розпоряджається ділянкою той, кому належить право власності на відповідний будинок, будівлю або споруду. Тому допускати "розщеплення" власності на земельну ділянку та розташовані на ній об'єкти нерухомості

означає просто називати речі не своїми іменами, а водночас - і породжувати масу практичних проблем.

6. Конкретизовано умови виникнення прав на землю і систематизувати їх до певної системи в Земельному кодексі України. Якість земельного законодавства являє собою стійку сукупність якостей, інструментально-правових і техніко-юридичних властивостей окремих законів, що в сукупності створює передумови ефективності земельного законодавства відповідно до його мети і завдань.

7. Досліджено механізми подолання незгодженості між сторонами в процесі використання земельних ділянок. В процесі використання земельних ділянок часто виникають незгодженість між сторонами, що призводить до розвитку земельного законодавства. Так, при виникненні непередбачуваних ситуацій (стихійні лиха), орендар має право вимагати зміни умов договору у разі зміни стану землі. Отож, можемо стверджувати, що є можливість змінювати правовий статус особи, що користується землею.

8. Розкрито суть всіх видів земельних відносин, які формують єдину систему правових відносин, що у своїй різноманітності покликані реалізувати потреби суб'єктів права шляхом раціонального використання земель, їх охорони і державного регулювання. Виокремлено види земельних прав. Зокрема, як ми могли помітити та дійти висновку, на практиці земельні правовідносини виявляються як складне співвідношення різних видів. Всі види земельних відносин формують єдину систему правових відносин, які у своїй різноманітності покликані реалізувати потреби суб'єктів права шляхом раціонального використання земель, їх охорони і державного регулювання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні проблеми практичної теорії. – Київ: Знання, С. 2005, - 445.
2. Беляева О.А. Аукционы и конкурсы. Комментарий судебноарбитражной практики / О. А. Беляева. – М. : Юр. Фирма «Контракт ; Волтерс Клувер, 2010. С. 304.
3. Буракова А.М. Земельні спори із суб'єктом владних повноважень [Текст] / А. М. Буракова // Сучасні досягнення наук земельного, аграрного та екологічного права: зб. матер. круг. столу (24 травня 2013 р.) / за ред. Шульги М. В., Саннікова Д. В. – 2013. – Нац. ун-т «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», Нац. академія правових наук України. – С. 67-68.
4. Волков Е. К. Земельна ділянка як об'єкт спадкових відносин / Е. К. Волков // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2014. – Вип. 5. – Т. 1. С. 150–154.
5. Горяйнов А. М. Примусове припинення права власності, № 3(16), 2009. С. 72.
6. Даугуль В., Алексенко А.. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування / Практичний посібник. 2018. С. 176.
7. Дремлюга К.О. Набуття права оренди земельної ділянки: правове регулювання [Текст] / К. О. Дремлюга // Університетські наукові записки. – 2007. – № 4 (24). – С. 276-278.
8. Євграфов О. Є. Державне регулювання раціонального використання земельних ресурсів в умовах проведення земельної реформи : автореф. дис. канд. держ. упр. : 25.00.02 «Механізми державного управління» / О. Є. Євграфов ; Класичний приватний університет. Запоріжжя, 2009. С. 20

9. Загальна теорія держави і права: Навч. посіб. / А.М. Колодій, В.В. Копейчиков, С.Л. Лисенков та ін.; За ред. В.В. Копейчикова. – Стер. вид. – Київ: Юрінком Інтер, 2001. – 320с. - Бібліогр.: С. 312.
10. Земельне право України. Підручник для студентів юрид. спеціальностей вищих навч. закладів / За ред. В.І Семчика і П.Ф Кулинича. – Київ: Видавничий дім „Ін Юре”, 2001. С. 424 .
11. Земельне право України: підручник / М.В.Шульга (кер. авт. кол.) Г.В Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман. Та ін. За заг. ред. М.В.Шульги. - Київ: Юрінком Інтер, С. 2004. -368.
12. Земельний кодекс України. Наук. практ. Коментар / За ред. Семчика В.І. - Київ: Концерн „Вид. дім ”Ін Юре”, С. 2003.- 676.
13. Земельний кодекс України: науково практичний коментар [Текст] / А.В. Григоренко, Л.С. Григоренко, В. І. Курило та ін. – Київ: «Центр учбової літератури» 2014. С. 608.
14. Земельний кодекс України: прийнятий Верховною Радою України від 25.10.2001р. № 132/94-ВР. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.
15. Зигрій О. Законодавче забезпечення процесу становлення та функціонування ринку землі в Україні. Актуальні проблеми правознавства. 2019. № 2. С. 117–122.
16. Зигрій О., Копча С. Земельне законодавство в сфері регулювання земельних прав в Україні та в західноєвропейських країнах, Актуальні проблеми правознавства. 2020. №1. С. 152-157.
17. Зигрій О. Особливості позитивних дії держави в контексті розуміння прав людини. *Guarantee and Protection of Fundamental Human Rights as an Integral Element of the Integration of Ukraine in the EU*. Olsztyn, 2019. С. 403–410.
18. Ігнатенко В.В. Правовое качество законов об административных правонарушениях: теоретические и прикладные проблемы : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.02 / В. В. Ігнатенко. — Екатеринбург, 1999. С. 36.

19. Коваленко Т. О. Земельний кодекс як правова цінність: *ab actu ad potentiam* // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2011. — № 1. — С. 50-57.
20. Конституція України, прийнята Верховною Радою України 28 червня 1996 р. Відомості Верховної Ради України. 1996. №30. Ст.141.
21. Кравцов І. Права власності в Україні. Київ, 2019. С. 47–48.
22. Кулинич. П.Ф. Земельні кодекси // Земельні відносини //Енциклопедія сучасної України : у 30 т / ред. кол. І. М. Дзюба [та ін.]; НАН України, НТШ, Координаційне бюро енциклопедії сучасної України НАН України. — Київ, 2003—2019. — ISBN 944-02-3354-X.
23. Лисенков С.Л. Про критерії визначення якості проектів нормативно-правових актів / / Державно-правова реформа в Україні: матеріали наук.-практ. конф., листопад 1997 року / Ін-т законодавства Верховної Ради України ; [редкол.: В. Ф. Опришко (голова) та ін.]. — К., 1997. — С. 69-72.
24. Лисенков С. Л. Про критерії визначення якості проектів нормативно-правових актів / / Державно-правова реформа в Україні: матеріали наук.-практ. конф., листопад 1997 року / Ін-т законодавства Верховної Ради України ; [редкол.: В. Ф. Опришко (голова) та ін.]. — К., 1997. — С. 69-72.
25. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О Бондар, А.П Гетьман, В.Г Гончаренко та ін.; За заг.ред. В.В. Медведчука. – Київ: Юрінком Інтер, 2004. С. 656.
26. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія /В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. С. 544.
27. Паліюк В. Врахування справедливості, добросовісності та розумності при вирішенні судами спорів з успадкування земельної частки (паю) / В. Паліюк // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 3. – С. 48–52.

28. Печений О. П. Проблемні питання спадкування прав на земельну ділянку / О. П. Печений, Л. В. Лещенко // Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі: матеріали «круглого столу» : зб. тез наук. доповідей (м. Харків, 13 червня 2014 р.) / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги; Нац. юрид. ун-т України ім. Ярослава Мудрого. – Х. : Оберіг, 2014. С. 144–146.

29. Полішко Н. Л. Особливості укладення договорів на торгах, аукціонах, конкурсах / Н. Л. Полішко // Юридична наука. – 2011. – № 4-5. С. 24-30.

30. Постанова Вищого адміністративного суду від 20.08.2014 р. по справі № К/9991/27687/12 // Судовий вісник. – 2014. – № 9 (101). – 25 вересня.

31. Постанова Касаційного адміністративного суду від 12 червня 2018 року по справі № 823/378/16 Провадження № 11-374ап18. 273

32. Постанова окружного адміністративного суду м. Києва від 23 квітня 2012 р. у адміністративній справі №2а-18270/10/2670 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/24060426>.

33. Правова доктрина України: у 5 т. – Т. 4: Доктринальні проблеми екологічного, аграрного та господарського права/ Шемшученко Ю.С., Гетьман А.П., Андрейцев В.І. [та ін.]; за заг. ред.Шемшученка Ю.С. – Х. : Право, 2013. С. 622.

34. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 р. // ВВРУ. – 2010. – № 1. – Ст. 2.

35. Про обіг земель сільськогосподарського призначення : проект Закону України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.

36. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України від

20 квітня 2004 р. // Електронний ресурс // Режим доступу:
<http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/E5DB134E2C2BE3D7C3256EB>.

37. Про Стратегію національної безпеки України : Указ Президента України від 26 травня 2015 р. // Офіційний вісник України. – 2015. – № 43. – Ст. 1353.

38. Про Стратегію сталого розвитку «Україна – 2020» : Указ Президента України від 12 січня 2015 р. // Офіційний вісник України. – 2015. – № 4. – Ст. 67.

39. Семчик В. І., Андрейцев В. І. Земельне право: Підручник. — К.: Ін-Юре, 2001. С. 42—44.

40. Скакун О.Ф. Теорія держави і права (Енциклопедичний курс): підручник / О. Ф. Скакун. – Харків: Еспада, С. 2006. – 776.

41. Спасибо І.А. Можливість набуття права власності на об'єкти самочинного та незавершеного будівництва / Вісник академії правових наук України. – 2012. – № 3 (70). С. 101-108.

42. Суєтнов Є.П. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Є.П. Суєтнов. – Харків, 2013. С. 20.

43. Теорія держави і права: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів / Кравчук М.В.– Терновіль, 2013. С. 607.

44. Улюкаєв В.Х., Чуркін В.Е., Нахратов В.В., Литвинов Д.В.. Земельне право, 2010.

45. Чернецова Євгенія, Припинення прав на землю за Законом № 552-ІХ: проблемні питання, №20, ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2020.

46. Шеремет А.П. Земельне право України: Навчальний посібник. – К.: Центр видавничої літератури, 2005. С.632.

47. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях: монография [Текст] / М. В. Шульга. – Харків: Консум, 1998. С. 224.

48. Шульга М.В. Земельне право України: підручник. [Електронний ресурс].