

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В УКРАЇНІ

У статті розкрито особливості права приватної власності на землю в Україні. Зокрема, проаналізовано види приватного землеволодіння; виявлено цивільно-правові підстави набуття права приватної власності на землю; розглянуто підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю.

Ключові слова: право приватної власності на землю, приватне володіння, суб'єкти право приватної власності, об'єкти права приватної власності.

Ю. В. Корнєєв

Правовое регулирование права частной собственности на земельные участки в Украине

В статье раскрыты особенности права частной собственности на землю в Украине. В частности, проанализированы виды частного землевладения; обнаружено гражданско-правовые основания приобретения права частной собственности на землю; рассмотрено основания и порядок возникновения права частной собственности на землю.

Ключевые слова: право частной собственности на землю, частное владение, субъекты право частной собственности, объекты права частной собственности.

Yu. Korneev

Legal regulation of the right of private ownership to land plots in Ukraine

The features of private ownership of land in Ukraine are considered. In particular, types of private ownership are analyzed; civil grounds of acquisition of private land ownership are identified; grounds and procedure of the appearance of the right of private land ownership are proved.

Key words: right to private land ownership, private ownership, private ownership subjects, objects of private property rights.

Постановка проблеми та її актуальність.

Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить певному громадянину або юридичній особі. Особливістю набуття права приватної власності на землю є суб'єкти, які це право реалізують. Громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства мають різні за обсягом права щодо набуття землі у власність. Так, громадяни України можуть мати у власності будь-які землі, передача яких у власність передбачена ЗК України. Іноземні особи та особи без громадянства не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Якщо землі сільськогосподарського призначення вони прийняли у спадщину, то протягом року ці землі підлягають відчуженню. Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна,

можуть перебувати у цих осіб на праві приватної власності [1].

Юридичні особи, як було зазначено вище, теж можуть бути суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки. Земельні ділянки згідно зі ст. 82 ЗК України набувають у власність для здійснення підприємницької діяльності у разі придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом. Зазначені особи мають право володіти, користуватися і розпоряджатися належною їм земельною ділянкою. Згідно з ч. 1 ст. 81 ЗК України громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі: придбання за договорами купівлі-продажу, да-

рування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю). Їх право на земельну ділянку посвідчується відповідними документами (договором купівлі-продажу, свідоцтвом про спадщину, державним актом про право власності на землю, рішенням суду тощо), і набуває чинності після державної реєстрації земельної ділянки.

Аналіз досліджень і публікацій. Окремі наукові та практичні аспекти права приватної власності на землю вже знайшли своє відображення у працях таких науковців: П. Кулинич, І. Каракаша, М. Ковтуна, В. Курила, Т. Моторіна.

Метою статті є узагальнення науково-теоретичних підходів до визначення особливостей права приватної власності на землю.

Виклад основного матеріалу. Приватизація земельних ділянок, наданих раніше громадянам у користування, як підстава набуття права приватної власності на землю згідно із ЗК України може здійснюватися при одержанні земельних ділянок членами фермерських господарств. Особливістю права приватної власності на землю є те, що громадяни України мають право на одержання у власність земельних ділянок лише для визначених законодавством конкретних цілей, а саме [2]:

- ведення селянського (фермерського) господарства;
- ведення особистого підсобного господарства;
- будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- садівництва;
- дачного і гаражного будівництва;
- здійснення підприємницької діяльності без створення юридичної особи.

Цей перелік видів приватного землеволодіння не є вичерпним, оскільки використання земельних ресурсів на підставі права приватної власності передбачено, по суті, для всіх категорій зе-

мель [3]. Передача земель у приватну власність безоплатно здійснюється в порядку і в процесі приватизації місцевими радами, на території яких розташовані ці земельні ділянки. При цьому власники земельних ділянок, переданих для ведення селянського (фермерського) господарства, не мають права протягом шести років з часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або місцевій раді на тих самих умовах, на яких її було їм передано.

Земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність:

- за плату у місцевих рад для ведення фермерського господарства понад площу, що передається безоплатно. Таку передачу землі у власність проводять за ціною, що визначається на основі грошової оцінки ділянки. Рішення відповідної ради з цього питання є підставою для укладання договору купівлі-продажу ділянки з посвідченням у нотаріальному порядку [4];

- за договором купівлі-продажу земельних ділянок, що перебувають у приватній власності. Договір купівлі-продажу посвідчується у нотаріальному порядку.

Право приватної власності на земельну ділянку або її частину припиняється з таких підстав:

- добровільної відмови від земельної ділянки;
- відчуження земельної ділянки місцевій раді;
- викупу земельної ділянки для державних або громадських потреб;
- систематичного невнесення земельного податку у строки, встановлені законодавством України;
- використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їхніх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;
- використання землі не за цільовим призначенням;
- невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб;
- у разі визнання недійсними угод, укладених власниками землі з порушенням установленого

для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок.

Передачу земельних ділянок державної власності у комунальну власність передбачає ст. 117 ЗК України. Право комунальної земельної власності може бути розширено внаслідок викупу земельних ділянок фізичних і юридичних осіб для суспільних потреб або придбання їх на інших засадах, передбачених законом.

Згідно з ч. 2 ст. 83 ЗК України у комунальній власності перебувають усі землі у межах населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки за їхніми межами, на яких розташовано об'єкти комунальної власності. Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності, управління якими здійснюють районні або обласні ради. Отже, землі комунальної власності у загальному вигляді визначаються шляхом виключення їх зі складу земельних ресурсів державної власності та відмежування від земельних ділянок права приватної власності [5].

Земельне законодавство визначає землі, які можуть перебувати лише у комунальній власності і не можуть передаватися у приватну власність. Це землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо); землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту; землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення; землі лісового та водного фондів, крім випадків, визначених ЗК України; земельні ділянки, які використовують для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Підставами набуття права комунальної власності на землю є: передача територіальним громадам земельних ділянок державної власності; викуп їх для суспільних потреб та примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності; прийняття спадщини, умовою якої є передача цих ділянок територіальним громадам; набуття у власність земельних ділянок за договорами купі-

влі-продажу, дарування, міни та іншими цивільно-правовими угодами; виникнення інших підстав, передбачених законом (наприклад, добровільної відмови фізичної або юридичної особи від права власності на земельну ділянку на користь територіальної громади або примусове вилучення ділянки за позовами органів місцевого самоврядування у передбачених законом випадках). Наведений перелік підстав набуття права власності на землю не є вичерпним.

Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади. Так, відповідно до ч. 1 ст. 83 ЗК України комунальна власність на землю належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст. Визначення поняття територіальної громади, її правосуб'єктність, основні функції та повноваження, у тому числі правомочності власності, а також умови і порядок їх здійснення закріплено у Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року.

У державній власності перебувають усі землі України, за винятком земель, переданих у приватну і комунальну власність. Об'єктами права державної власності є не лише конкретні ділянки, а й усі землі відповідних категорій у просторових межах держави, не віднесені до комунальної і приватної власності. Відокремлення земельних площ державної власності не за ознаками місць розташування конкретних ділянок і встановлення їхніх меж на земній поверхні, а за ознаками меж державного кордону забезпечує відмежування їх від земель сусідніх держав (зовнішнє) і від земель комунальної і приватної власності (внутрішнє) [6].

Важливою особливістю права державної земельної власності є й визначення у законодавчому порядку земель, що не підлягають передачі у комунальну власність. Відповідно до ч. 3 ст. 84 ЗК України до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать: землі атомної енергетики та космічної системи; землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення; землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають націо-

нальне і загальнодержавне значення; землі під водними об'єктами загальнодержавного значення; земельні ділянки, що їх використовують для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України та інших органів державної влади. Зазначені землі призначені для виконання державою її внутрішніх і зовнішніх функцій. Їх використовують для задоволення інтересів усього суспільства і виконання загальнодержавних завдань. Ці землі не обмежені ні категоріями, ні розмірами площ, ні місцем розташування. Слід зазначити, що, беручи до уваги функціональне призначення використання даних земель, перелік земельних ресурсів, які не можуть передаватися у комунальну власність, не є вичерпним. Тому дедалі актуальнішою стає проблема розмежування земель державної і комунальної власності на законодавчому рівні [7].

Компетенцією щодо розпоряджання державними землями наділено Кабінет Міністрів України. Згідно зі ст. 116 Конституції України він здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону. Як вищий орган виконавчої влади Кабінет Міністрів може делегувати частину своїх повноважень щодо управління державною власністю, в тому числі і землями, відповідним органам державної виконавчої влади, зокрема міністерствам і відомствам, місцевим державним адміністраціям, а також органам місцевого самоврядування.

Рівність прав власності на землю найістотніше характеризує положення ч. 2 ст. 14 Конституції України про набуття і реалізацію права власності на землю державою нарівні з громадянами і юридичними особами виключно відповідно до закону. Цей конституційний принцип закріплено у земельному законодавстві. Так, відповідно до ч. 5 ст. 84 ЗК України держава набуває права власності на землю у таких випадках: відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності для суспільних потреб; придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; прийняття спадщини; передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними грома-

дами; конфіскації земельних ділянок. Українській державі можуть належати на праві власності й земельні ділянки, розташовані за її територіальними межами. Так, згідно з ч. 3 ст. 18 ЗК Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

Суб'єктом права власності на державні землі та конкретні земельні ділянки, що входять до їхнього складу, завжди залишається держава як політико-правова організація суспільства. Землі державної власності належать державі з усіма соціальними і юридичними наслідками, що випливають з цього, а не органам представницької або виконавчої влади, які здійснюють правомочності, пов'язані з володінням, користуванням і розпоряджанням ними у встановлених межах від імені та в інтересах держави.

Таким чином, відносини державної та комунальної власності на землю регулюються публічним правом, а відносини приватної власності – суб'єктами. Суб'єктами права державної власності на землю виступають органи державної влади у межах, встановлених законодавством України, та юридичні особи, а комунальної власності – територіальні громади села, селища, міста, які здійснюють правомочності власника як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування у порядку, встановленому законом.

Суттєвим положенням ЗК України є право спільної власності на землю, що являє собою відносини, коли кілька суб'єктів права об'єднують свої земельні ділянки в один земельний об'єкт.

Так, згідно з ч. 1 ст. 86 ЗК України земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників цієї власності (спільна часткова власність) або без визначення часток (спільна сумісна власність).

Право спільної часткової власності виникає за таких умов: при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; придбанні у власність земельної ділянки двома або більше особами за цивільно-правовими угодами; прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; за рішенням суду. Договір

про спільну часткову власність має бути укладено в письмовій формі та посвідчено нотаріально. Правовий режим спільної часткової власності на земельну ділянку залежить від узгодження волі її учасників, а також від порядку та способу її набуття. Найбільш поширеним способом виникнення спільної часткової власності є об'єднання власниками належних їм земельних ділянок. Наприклад, згідно із п. 1 ст. 31 ЗК України землі фермерського господарства можуть складатись із земельної ділянки, що належить господарству як юридичній особі. Пунктом 1 статті 25 ЗК України встановлено, що у випадку приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, а також пенсіонерам з їх числа з виділенням кожному з них земельної частки (паю).

Згідно зі ст. 88 ЗК України володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку. Спільна сумісна власність характеризується тим, що земельна ділянка на такому праві може належати лише громадянам. Вона відрізняється від попереднього виду власності тим, що у ній не визначаються заздалегідь частки учасників земельної ділянки і права на неї. Відповідно до ч. 2 ст. 83 ЗК України у спільній сумісній власності можуть перебувати земельні ділянки подружжя, членів фермерського господарства (якщо інше не передбачено угодою між ними), співвласників житлового будинку. Цей перелік є вичерпним. Згідно з ч. 4 ст. 89 ЗК України співвласники земельної ділянки, що перебувають у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюється за законом щодо земельної ділянки подружжя (якщо інше не передбачено шлюбним контрактом), членів фермерських господарств (якщо інше не передбачене угодою між ними), співвласників багатоквартирних жилих будинків, а також належних до них будівель, споруд та прибудинкових територій [8].

Суб'єктивне право власності на землю виникає на підставах та у порядку, визначеному Земельним кодексом та іншими законами України, що регулюють земельні відносини. Підстави та порядок виникнення права власності на землю зумовлені формою власності на землю. Тому, на думку авторів підручника із земельного права за редакцією М. В. Шульги, їх доцільно класифікувати на дві основні групи: підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю і порядок та підстави виникнення права суспільної (публічної) власності на землю. Крім того, підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю можна поділити ще на дві самостійні підгрупи: підстави та порядок виникнення права приватної власності громадян на землю і підстави та порядок виникнення права власності юридичних осіб на землю. Що стосується виникнення права суспільної (публічної) власності на землю, то його підстави також можна поділити на дві групи – підстави та порядок виникнення права державної власності на землю і підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.

Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким закон пов'язує виникнення цього права. Згідно із ЗК України до юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать: рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність; цивільно-правова угода; успадкування земельної ділянки.

Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що за змістом вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають права власності на землю. Ці дії є складними за змістом, і вчинення їх регулюється правовими нормами, які у сукупності становлять порядок набуття права приватної власності на землю.

Проте порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим, оскільки залежить від підстав набуття землі у власність. Так, земельне законодавство встановлює порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом: приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації; приватизації зе-

мельної ділянки в розмірі земельної частки (паю); приватизації земельної ділянки за плату; придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність); придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору; успадкування земельної ділянки.

Порядок приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації. Відповідно до ст. 21 ЗК України право на безоплатну приватизацію землі мають лише громадяни України. Вони можуть претендувати на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у таких розмірах:

1) для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де перебуває фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано кілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. Якщо сільськогосподарських підприємств немає на території відповідної ради, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району [9];

2) для ведення особистого селянського господарства – не більше як 2,0 га;

3) для ведення садівництва – не більше як 0,12 га;

4) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше як 0,25 га, у селищах – не більше як 0,15 га, в містах – не більше як 0,10 га;

5) для індивідуального дачного будівництва – не більше як 0,10 га;

6) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше як 0,01 га.

Громадяни, заінтересовані одержати безоплатно у власність земельну ділянку із земель державної або комунальної власності із зазначеною метою, мають подати заяву до відповідного органу влади за місцем розташування земельної

ділянки, в якій зазначаються бажані розміри ділянки та мета її використання.

Висновки. Отже, процедуру набуття права власності шляхом приватизації земельної ділянки встановлено земельним законодавством. Якщо уповноважений орган відмовився передати земельну ділянку у власність або залишив заяву без розгляду, громадянин має право звернутися до суду із заявою про примушення відповідного органу влади до вчинення дій, необхідних для безоплатної приватизації земельної ділянки. Порядок приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю). Громадяни-працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, заінтересовані одержати безоплатно у власність земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотаннями про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. Підстави і порядок припинення права власності на землю. Підставами припинення права власності на землю є юридичні факти, з якими закон пов'язує припинення правовідносин права земельної власності. Земельний кодекс України визначає юридичні факти, що зумовлюють припинення права державної, комунальної і приватної власності на землю.

Підставами припинення права державної власності на землю є:

1) приватизація земель, які перебувають у власності держави;

2) розмежування земель державної і комунальної власності;

3) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність.

Підставами припинення права комунальної власності визнаються:

1) приватизація земель, які перебувають у комунальній власності;

2) передача земельної ділянки комунальної власності у власність держави.

Загальною підставою припинення права державної і комунальної власності на землю є укла-

дання уповноваженими органами цивільно-правових угод про перехід права власності на земельну ділянку, у тому числі й відповідно до міжнародних договорів.

Право приватної власності на землю може бути припинене з підстав, передбачених ст. 140 ЗК України. Такими підставами є:

- 1) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- 2) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- 3) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- 4) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- 5) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- 6) конфіскація за рішенням суду;
- 7) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Література

1. *Земельне право*. Академічний курс: підручник / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничча. – К.: Видавничий дім «In Jure», 2001. – 242 с.
2. *Земельне право України: підручник* / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. – К.: Істина, 2003. – 448 с.
3. *Земельне право України: практикум: навч. посіб.* / В. І. Курило, І. М. Миронець, А. В. Харламович, Д. В. Ковальський; за заг. ред. В. І. Курило. – К.: Магістр ХХІ сторіччя, 2006. – 144 с.
4. *Земельний кодекс України: коментар.* – Х.: ТОВ «Одіссей», 2004. – 604 с.
5. *Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України.* – К.: Урожай. 1998. – 816 с.
6. *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України.* – К.: Юмана, 2001. – 208 с.

7. *Ковтун М. Г.* Земельне право / М. Г. Ковтун. – К.: Юмана, 2001. – 208 с.

8. *Корнеєв Ю. В.* Земельне право. Опорний конспект лекцій для студентів денної та заочної форми навчання спеціальності «Правознавство» / Ю. В. Корнеєв. – К.: КУТЕП, 2007. – 203 с.

9. *Курило В. І.* Основи земельного права України: навч. посіб. / В. І. Курило, Т. С. Моторіна; за заг. ред. В. З. Ярчука. – К.: Магістр ХХІ сторіччя, 2006. – 160 с.

References

1. *Zemel'ne pravo*. Akademichnij kurs: pidruchnik / za red. V. I. Semchika i P. F. Kulinicha. – K.: Vidavnichij dim «In Jure», 2001. – 242 s.
2. *Zemel'ne pravo Ukraini: pidruchnik* / za red. O. O. Pogribnogo, I. I. Karakasha. – K.: Istina, 2003. – 448 s.
3. *Zemel'ne pravo Ukraini: praktikum: navch. posib.* / V. I. Kurilo, I. M. Mironec', A. V. Harlamovich, D. V. Koval's'kij; za zag. red. V. I. Kurilo. – K.: Magistr NHI storichchja, 2006. – 144 s.
4. *Zemel'nij kodeks Ukraini: komentar.* – X.: TOV «Odissej», 2004. – 604 s.
5. *Zemel'ni vidnosini v Ukraini: Zakonodavchi akti i normativni dokumenti / Derzhkomzem Ukraini.* – K.: Urozhaj. 1998. – 816 s.
6. *Zemel'ni vidnosini v Ukraini: zakonodavchi akti i normativni dokumenti / Derzhkomzem Ukraini.* – K.: Jumana, 2001. – 208 s.
7. *Kovtun M. G.* Zemel'ne pravo / M. G. Kovtun. – K.: Jumana, 2001. – 208 s.
8. *Korneev Ju. V.* Zemel'ne pravo. Opornij konspekt lekcij dlja studentiv dennoi ta zaochnoi formi navchannja special'nosti «Pravoznavstvo» / Ju. V. Korneev. – K.: KUTEP, 2007. – 203 s.
9. *Kurilo V. I.* Osnovi zemel'nogo prava Ukraini: navch. posib. / V. I. Kurilo, T. S. Motorina; za zag. red. V. Z. Jarchuka. – K.: Magistr NHI storichchja, 2006. – 160 s.