

**ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІНСТИТУТУ ВЛАСНОСТІ НА
ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В УКРАЇНІ.**

Зінаїда БІЛОШКУРСЬКА

*кандидат юридичних наук, доцент,
Уманський національний університет.
Умань. Україна.*

Земля – це дуже важливий ресурс, без якого неможливе життя на нашій планеті. Бережливе ставлення до землі важливе для нинішнього і майбутніх поколінь.

Інститут права власності є одним з основних правових інститутів земельного права, тому що відносини власності виступають передумовою виникнення будь-яких інших правовідносин стосовно землі¹.

Право власності на землю є юридичним вираженням, формою закріплення економічних відносин власності і являє собою врегульовані законом суспільні відносини по володінню, користуванню та розпорядженню земельними ділянками.

Однак шлях становлення і розвиток інституту права власності на землю в Україні був довгим і неоднозначним.

Вперше згадування про право власності було знайдено у римському праві (Закон Спурія Торія) ще у III столітті до нашої ери і мало назву – право власності на землю². На тлі цього права зростали системи цивільного права багатьох держав світу. Держави Західної і Центральної Європи формувалися під впливом досвіду Римської держави. У держав Східної Європи тільки у XVIII столітті виникає проблема необхідності впровадження земельної власності.

На землях України поняття «право власності на землю» офіційно не реалізовувалося, не дивлячись на те, що починаючи з XI століття до XVII (минуло шість століть), держава Київська Русь досягла найвищого розвитку. Вважаємо, що не було необхідності впроваджувати це право на землях Київської Русі тому, що скрізь велику кількість вільної землі на Русі, на початку історії нашого народу, її захоплював всякий, хто хотів, хто бажав цього, і ставлення до цієї вільної землі визначалося словами: «куди сокира, соха та коса ходили»³.

¹ Носік В.В. Право власності в Україні: Навч. посіб. / О.В.Дзера, Н.С.Кузнецова, О.А.Підпригора та ін.; За заг. ред. О.В.Дзери, Н.С.Кузнецової.- К.: Юрінком Інтер, 2000.- С. 432-441;
Екологічне право України: Підручник / В.К.Попов, А.П.Гетьман, С.В.Разметаєв та ін.; За ред. В.К.Попова, А.П.Гетьмана.- Харків: Право, 2001.- С. 83-88

² Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – М.: Юристъ, 2004. – С. 25. Иоффе О. С., Мусин В. А. Основы римского гражданского права. – Л.: Издво Ленингр. ун-та, 1974. – С. 12.

³ Васильченко В. Економічні основи землевпорядкування,-К., 1926. - С. 3.

У третій редакції «Руської правди» («Пространній правді») визначено власників землі, наприклад стаття 72: «Аже межю перетнесь, бортную или ролейную разореть или дворную тином перегородить межю, то 12 гривен продажи». До цього слід додати: «Пространна правда» у даний час вважається зведенням положень розвиненого феодального права⁴.

З аналізу феодально правової системи можна зробити припущення того, що великі князі – автори першого законодавчого зведення – мали уяву про зміст поняття права власності на землю, однак не вбачали необхідності у запровадженні цього права та поширенні його на різні категорії населення з економічних і політичних міркувань. Унаслідок цього й гальмувалися феодалами процеси розвитку формування земельної власності і взагалі земельних відносин.

Перший український Земельний кодекс України набув чинності у березні 1991 року. На той час, умовою прийняття кодексу з приватною власністю на землю була вимога щодо запровадження мораторію на відчуження земельних ділянок на 6 років. Це було реалізовано в новій редакції Земельного кодексу України в березні 1992 року, зокрема ст. 17 передбачала, що власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не вправі протягом шести років з часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або Раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була їм передана.

До Земельного кодексу були внесені деякі зміни, затверджені Законом України № 2126-12.

Земельний кодекс закріплював три форми власності на землю: приватну, колективну, державну. Всі форми були рівноправними. Він визначав права і обов'язки власників землі, захист і гарантії їх прав. Суб'єктами права на одержання земельних ділянок у приватну власність були громадяни України. Іноземцям та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передавалися. Право приватної власності на землю посвідчувалось державним актом.

Передача земельних ділянок громадянам України проводилася радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

Що стосується колишніх (до націоналізації) землевласників, то такі землі поверненню ні їм, ні їх спадкоємцям не підлягали.

Земельні ділянки, які перебували у приватній або колективній власності, могли бути придбані за договором купівлі-продажу. Такий договір підлягав обов'язковому нотаріальному посвідченню і наступній реєстрації у сільській, селищній, міській раді, на території якої розташована земельна ділянка.

Земельні ділянки для ведення фермерського господарства понад площу, яка передавалася безоплатно, могла бути придбана громадянами у місцевих рад за їх рішенням, на підставі якого укладався договір купівлі-продажу, котрий також підлягав обов'язковому нотаріальному посвідченню.

⁴ Російське законодавство X - XX ст. Т. 1. - К., С. 38.

Договір купівлі-продажу був підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку.

Земельний кодекс встановлював платність користування землею. І власники землі, і землекористувачі були зобов'язані щорічно сплачувати плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати. Плата була диференційованою залежно від якості земельної ділянки, її місцезнаходження виходячи з кадастрової оцінки земель. Плата за землю надходила до бюджетів тих сільських, селищних, міських рад, на території яких знаходилися земельні ділянки.

Власники земельних ділянок мали право самостійно господарювати на землі, використовувати у встановленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти; зводити будівлі і споруди за погодженням із сільською, селищною, міською радою, а на орендованих ділянках – і за погодженням з районною радою, іншим орендодавцем; мають право власності на посіви і посадки сільгоспкультур та насаджень, вироблену сільгосппродукцію і доходи від її реалізації та ін. Громадянин України, якому земельна ділянка належала на праві приватної власності, міг укласти договір застави з кредитною установою.

Аналізуючи Земельний кодекс України 1992 року можна зробити висновок, що він відіграв важливу роль у регулюванні земельних правовідносин. Водночас сучасна практика застосування положень даного документа показала, що чинний Земельний кодекс України перестав відігравати роль основного земельного закону України, оскільки після прийняття Конституції України і відповідно до неї інших законів України та указів Президента України, які регулювали земельні відносини, його положення в багатьох випадках не узгоджувались з пізніше прийнятими законами і кодексами України. Виникла необхідність прийняття нового Земельного кодексу України.

Остання редакція Земельного кодексу, яка була прийнята Верховною Радою в 2001 році.

Виходячи із системного тлумачення норм ЗК України зокрема, враховуючи численні положення кодексу про необхідність використання земельних ділянок за цільовим призначенням, право власності поширюється не лише на простір, необхідний для будівництва, а і на простір, необхідний для використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

Розуміння земельної ділянки як простору характерне для практики ООН: ділянка реєструється у кадастрі чи системі реєстрації нерухомого майна та зазвичай подається як частина площини, хоча фактично є певним об'ємом простору.

У деяких країнах Європи (див., напр., № 1 ст. 552 Кодексу Наполеона у Франції) законодавство розглядає поняття земельна ділянка (і, відповідно, земля) як таке, що охоплює простір від центру Землі до неба (включно з усіма об'єктами нерухомості, що розташовані в межах цього простору – рослинністю, водами,

будівлями тощо), хоча деякі країни встановлюють нижні та верхні межі поняття земельна ділянка. Саме до таких країн належить Україна⁵.

Ст.79 ЗК України передбачає, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах практично на всі природні ресурси. На перший погляд, це може вказувати, що саме поняття земельна ділянка охоплює не лише відповідний простір, а й розташовані в його межах природні ресурси та об'єкти. Проте системний аналіз чинного законодавства вказує, що це здебільшого не так.

Частина 2 ст. 79 ЗК України передбачає, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на водні об'єкти, ліси, які на ній знаходяться. Крім того, ст. 13 ЛК України передбачає, що право власності на ліси посвідчується державним актом на право власності на землю, а право власності на ліси виникає з моменту одержання цього документа. На перший погляд, це свідчить про те, що поняття земля та земельна ділянка охоплюють не лише відповідний простір, а і згадані природні ресурси, що розташовані у відповідних межах. Проте нам видається, що процитовані положення законодавства слід тлумачити інакше. Оскільки води та ліси є окремими природними ресурсами, мають відмінний від землі правовий режим, для їх використання закон зазвичай вимагає отримувати спеціальні дозволи незалежно від наявності у користувача прав на земельну ділянку.

Вважаємо, що слід розмежовувати землі, земельні ділянки, з одного боку, та ліси та води – з іншого. Тому проголошення власника земельної ділянки автоматично власником зазначених природних ресурсів фактично є декларацією, не наповненою реальним змістом: власник земельної ділянки (за деякими незначними виключеннями, що підтверджують правило) не має можливості на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися водами та лісами, розташованими в межах земельної ділянки.

Згадана стаття ЗК України не описує співвідношення права власності на земельну ділянку із правом на надра в її межах. Ст. 23 Кодексу України про надра надає землевласнику та землекористувачу право без окремого дозволу та внесення плати здійснювати обмежене використання надр під його ділянкою: «землевласники і землекористувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів і прісні підземні води до 20 метрів та використовувати надра для господарських і побутових потреб».

На перший погляд, це також може означати, що надра є складовими земельних ділянок. Проте, на нашу думку, немає достатніх підстав навіть для того, щоб вважати надра не лише складовою, але хоча б приналежністю земельної ділянки. До такого висновку слід дійти на тій підставі, що надра можуть перебувати виключно у власності народу України (ст. 4 Кодексу України про надра), а право надрокористування землевласників та землекористувачів обмежується лише кількома видами обмеженого користування вичерпним переліком копалин. Термін же приналежність вживається зазвичай для того, щоб

⁵ Шермет А.П. Земельне право України: Підручник. Чернівці: ТОВ «Видавництво «Наші книги», 2008. – 632 с.

показати, що якийсь об'єкт (річ) має спільний правовий режим з основною річчю (ст. 186 ЦК України). У випадку із надрами та земельною ділянкою це не так, отже, надра не є приналежністю земельної ділянки.

24 березня 2022 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145–ІХ, який передбачає суттєві зміни до земельного законодавства, в т.ч. і до Земельного кодексу України. Зміни набули чинності 7 квітня 2022 року.

9 червня 2022 року набув чинності Закон України від 12.05.2022 № 2247-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану».

Висновок.

1. Із аналізу чинного законодавства (ст. 334 ЦК України, ст. 125 ЗК України) можна зробити висновок, що земельне законодавство прирівнює до фактичного панування над земельною ділянкою оформлення прав на неї.

2. Специфіка її як об'єкту права власності полягає у тому, що земельна ділянка є локалізованою у просторі, і фактичне панування над нею є умовністю.

3. Право власності на землю набувається та реалізується тільки на підставі діючих законодавчих актів. Якщо виникають відносини власності, які не врегульовані ЗК України, застосовуються загальні норми Конституції України про право власності, Цивільного кодексу України тощо, та інші законодавчі акти.

4. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Воно також розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд (ч.ч. 1, 3 ст. 79 ЗК України, ч. 3 ст. 373 ЦК України).

Список використаних джерел.

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.

2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. Відомості Верховної Ради України. 2003. № № 40-44. С. 356.

3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. С. 27.

4. Кодекс України про надра. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1994, № 36, ст.340. Редакція від 17.01.2025.

5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» № 2145–ІХ. <https://www.golos.com.ua/documents/z-2145-ix.pdf>.

6. Закон України від 12.05.2022 № 2247-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану».-2247-ІХ.