

К. О. Настечко

**ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ
НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**



ЮРІНКОН ІНТЕР

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ІМ. В. М. КОРЕЦЬКОГО

К. О. Настечко

ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Монографія

Київ
Юрінком Інтер
2012

УДК 349.41
ББК 67.9(4УКР)307
Н51

Науковий редактор

В. І. Семчик — доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАН України, академік НАПрН України

Рецензенти

В. В. Носік — доктор юридичних наук,
професор кафедри земельного та аграрного права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

А. Г. Бобкова — доктор юридичних наук, професор,
зав. кафедри господарського права
Донецького національного університету

*Рекомендовано до друку Вченою радою
Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України
(протокол № 15 від 15 листопада 2011 року)*

Відтворення всієї книги чи якої-небудь її частини
будь-якими засобами або в якій-небудь формі, у тому числі в Інтернеті,
без письмового дозволу видавництва та автора забороняється

Настечко К. О.

Н51 Оформлення прав на земельні ділянки : монографія /
К.О.Настечко. — К. : Юрінком Інтер, 2012. — 240 с.
ISBN 978-966-667-512-8.

Монографія присвячена питанням оформлення прав на земельні ділянки. Автор досліджує правову природу «оформлення права на земельну ділянку», його особливості, складові та висвітлює вирішення питань його реалізації в Україні. У роботі визначено роль та особливості погодженої взаємодії суб'єктів оформлення права на земельну ділянку, охарактеризовано зарубіжний досвід оформлення такого права. Виділені особливості та запропоновані можливі вирішення колізійних питань оформлення права власності, права користування та інших прав (сервітут, емфітевзис, суперфіцій) на земельну ділянку в Україні. Розроблено пропозиції щодо вдосконалення законодавства у сфері оформлення прав на земельні ділянки в Україні.

Для юристів-практиків, науковців, науково-педагогічних працівників, юрисконсультів підприємств, представників органів державної влади та самоврядування в Україні, суддів, прокурорів, адвокатів, працівників правоохоронних органів, студентів вищих навчальних закладів, аспірантів, здобувачів наукового ступеня та інших зацікавлених осіб.

УДК 349.41
ББК 67.9(4УКР)307+67.307

ISBN 978-966-667-512-8

© Настечко К. О., 2012
© Юрінком Інтер, 2012

ПЕРЕДМОВА

Україна є демократичною, правовою державою, яка перебуває у процесі еволюційного розвитку. Тривалий час увага держави була зосереджена на розвитку та відновленні таких галузей господарства, як металургія, промислове господарство, текстильна промисловість тощо. Однак не слід забувати, що історично Україна мала саме аграрною державою, в якій провідна роль має бути відведена сільському господарству. Саме тепер настає час для інвестування коштів державного бюджету в розвиток аграрного та земельного секторів економіки України, які мають стати потужною базою, що забезпечить потреби держави в продуктах харчування, сировині для промисловості.

Сьогодні громадяни України мають право приватизовувати земельні ділянки один раз за кожним видом використання відповідно до статей 118, 121 Земельного кодексу України, активно здійснюється будівництво на землях України. Зазначене зумовлює численні питання стосовно оформлення прав на земельні ділянки, які потребують негайного вирішення. Викладене свідчить про актуальність обраної теми дослідження, що має як теоретичне, так і прикладне значення для вироблення подальшої стратегії державного будівництва та формування розвинутого правового середовища у незалежній Україні.

Дослідниця вивчає правову природу поняття «оформлення права на земельну ділянку», його особливості, складові, висвітлює проблеми вказаного оформлення в Україні. У праці виділено особливості та запропоновані можливі вирішення колізійних питань оформлення права власності, права користування та інших прав (сервітут, суперфіцій, емфітевзис тощо) на земельну ділянку в Україні. На підставі проведеного дослідження розроблено пропозиції щодо вдосконалення законодавства у сфері оформлення прав на земельні ділянки в Україні.

Автор розглядає питання погодженої взаємодії органів державної влади та місцевого самоврядування, що здійснюють оформлення прав на земельні ділянки. Слід підкреслити, що має бути забезпечена комплексність інформації, яку вони опрацю-

вують для прийняття рішення на кожному з етапів зазначеного оформлення, що сприятиме підвищенню ефективності як оформлення прав на земельні ділянки зокрема, так і правової системи в Україні в цілому.

Сьогодні особливу важливість набувають наукові дослідження. Еволюція науки повною мірою залежить від еволюції науковця. Якщо буде розвиватися наука, буде вдосконалюватися і практика — обумовлюючи одна одну вони у сукупності сприятимуть прогресу суспільства.

Автору наукового дослідження вдалося знайти відповіді на важливі питання оформлення прав на земельні ділянки в Україні, запропонувати нове бачення удосконалення земельного законодавства в Україні та покращення узгоджувальних і дозвільних процедур при оформленні прав. Дослідниця приділяє значну увагу екологізації земельного законодавства та вивченню зарубіжних юридичних джерел.

На нашу думку, ця наукова праця пропонує нові рішення актуальних питань оформлення прав на земельні ділянки в Україні та викличе інтерес у юристів-практиків, науковців, представників органів державної влади та самоврядування в Україні, юрисконсультів підприємств, аспірантів, студентів та інших зацікавлених осіб.

*Доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАН України,
академік НАПрН України*

В. І. СЕМЧИК

*Моїм батькам,
Настечку Олександрю Олексійовичу
та Настечко Тетяні Леонідівні,
присвячую*

ВСТУП

Рівень правового регулювання відносин власності та користування землею в Україні є одним із факторів, який відображає загальний рівень розвитку країни, прагнення до раціонального та ефективного використання земельних ділянок і ставлення до природних ресурсів у цілому. Реформування відносин власності на землю в Україні супроводжується відповідним реформуванням системи оформлення прав на земельні ділянки, внесенням змін до форми документів, які посвідчують права на земельні ділянки.

Відповідно до ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Земельним кодексом України 2001 року (далі – ЗК) передбачені різні процедури набуття прав на землю, зокрема набуття права власності, права користування, сервітутних та інших прав на земельні ділянки. Кожна процедура має відповідні стадії, згідно з якими відбувається документальне оформлення вчинених особою, землевпорядними організаціями та органами державної влади дій правового та організаційного характеру. У процесі оформлення прав на земельні ділянки мають місце певні законодавчі колізії, що потребують теоретичного дослідження для їх усунення. Підвищення ефективності реалізації конституційного права на землю пов'язане з удосконаленням регулювання оформлення прав на земельні ділянки як складової земельних відносин в Україні в цілому. Зазначене свідчить про актуальність обраної теми дослідження.

Комплексного дослідження оформлення прав на земельні ділянки за законодавством України не провадилася. Науковою основою пропонованої монографії стали праці українських

вчених у галузі земельного, аграрного та екологічного права — В. І. Андрейцева, Г. І. Балюк, А. Г. Бобкової, Д. В. Бусуйок, О. А. Вівчаренка, О. В. Гафурової, А. П. Гетьмана, С. В. Гринька, В. К. Гуревського, В. М. Єрмоленка, Л. П. Заставської, І. І. Каракаша, Т. О. Коваленко, Т. Г. Ковальчук, В. В. Костицького, П. Ф. Кулиничка, Н. Р. Малишевої, Р. І. Марусенка, А. М. Мірошниченка, В. Л. Мунтяна, В. В. Носіка, О. О. Погрібного, О. А. Поліводського, О. А. Самончик, В. І. Семчика, Ю. С. Шемшученка, М. В. Шульги, В. З. Янчука та ін. Автор дослідила також праці російських вчених — Г. Є. Бистрова, С. А. Боголюбова, А. К. Голіченкова, Б. В. Єрофєєва, І. О. Іконицької, О. М. Козиря, білоруських вчених — Н. А. Шингель, Н. Г. Станкевич та ін.

Перш за все слід відмітити складність процедури та численність документів, які необхідно оформити для отримання правовстановлюючого документа на земельну ділянку та його державної реєстрації. Певні позитивні зміни у напрямку удосконалення оформлення прав на земельні ділянки були зроблені у 2008–2009 рр. із прийняттям законів України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 р., «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 р., постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України у 2009 році» від 5 серпня 2009 р. Кроком вперед стало прийняття у 2011 р. Закону України «Про державний земельний кадастр». Деякі закони фактично не застосовуються, що породжує невизначеність і неоднозначність. У зв'язку з прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р. запроваджується нова система державної реєстрації прав на землю та правочинів щодо земельних ділянок. Основним документом, відповідно до якого особа визнається суб'єктом права власності на землю, є Свідоцтво про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку. У цьому зв'язку необхідно визначити правову природу державного акта на право власності на землю.

У контексті останніх наукових досліджень вагомим значення набуває питання про право власності Українського народу на землю. Невирішеними залишаються питання розмежування комунальної та державної власності, оформлення прав на ко-

ристування земельними ділянками, потребує більш детального дослідження оформлення обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки.

Для більш глибокого аналізу досліджуваної проблематики слід звернутися до міжнародних джерел, які регулюють оформлення прав на земельні ділянки, щоб визначити їх переваги та недоліки.

Автор висловлює подяку: науковому керівнику — **СЕМЧИКУ Віталію Івановичу**, доктору юридичних наук, професору, члену-кореспонденту НАН України, академіку НАПрН України; **ШЕМШУЧЕНКУ Юрію Сергійовичу** — директору Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, доктору юридичних наук, професору, академіку Національної академії наук України; опонентам — **ШУЛЬЗІ Михайлу Васильовичу**, доктору юридичних наук, професору, члену-кореспонденту Академії правових наук України, завідувачу кафедрою екологічного права Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого; **КОВАЛЕНКО Тетяні Олександрівні**, кандидату юридичних наук, доценту, докторанту, доценту кафедри трудового, земельного і екологічного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка; **КУЛИНИЧУ Павлу Федотовичу**, кандидату юридичних наук, старшому науковому співробітнику Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України — за цінні рекомендації та поради; **МІРОШНИЧЕНКУ Анатолію Миколайовичу**, доктору юридичних наук, заступнику декана з міжнародних зв'язків, професору, завідувачу кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка — за ґрунтовні знання із земельного права, почерпнуті з його лекцій та публікацій; **НОСІКУ Володимирі Васильовичу**, доктору юридичних наук, професору кафедри трудового, земельного і екологічного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка — за корисні поради під час написання дослідження та цікаві запитання під час захисту і всім членам Спеціалізованої Вченої Ради Д 26.236.02 Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, співробітникам відділу проблем аграрного, земельного та екологічного права — за поради та рекомендації під час підготовки дослідження та видання даної монографії, адміністративному персоналу, а також співробітникам інших відділів Інституту.

Перелік умовних скорочень

ВК – Водний кодекс України

Держкомзем – Державний комітет по земельних ресурсах

ЖБК – житлово-будівельний комплекс

ЗК – Земельний кодекс України

ЛК – Лісовий кодекс України

КМУ – Кабінет Міністрів України

ОСГ – особисте селянське господарство

ПЗФ – природно-заповідний фонд

Центр ДЗК – Центр державного земельного кадастру при Державно-му комітеті України по земельних ресурсах

ЦК – Цивільний кодекс України

Розділ 1

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

1.1. Історіографічний огляд літератури

Оформлення прав на земельні ділянки — комплексний інститут, дослідження якого є неможливим без вивчення проблем, які супроводжують у сучасній науці визначення поняття земельної ділянки, дослідження природи юридичного факту та юридичного складу, визначення земельних прав, суті та змісту земельних правовідносин, з'ясування значення оформлення прав, а також з'ясування можливості існування неоформленого земельного права тощо.

Загальнонотеретичні основи, які є базою для формування уявлень про земельне право як про галузь права та наукову дисципліну і сформували напрямок даного дослідження, були почерпнуті з підручника для студентів юридичних спеціалізованих вищих навчальних закладів «Земельне право України»¹. Серед інших джерел слід відмітити навчальний посібник А. М. Мірошніченко «Земельне право України»², навчальний посібник за редакцією О. О. Погрібного, І. І. Каракаша «Земельне право України»³.

Особливо слід відзначити наукові праці та статті, які склали основу нашого дослідження та дозволили дійти висновків нау-

¹ Семчик В. І. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.

² Мірошніченко А. М. Земельне право України : навч. посіб. / А. М. Мірошніченко. — К. : Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2007. — 432 с.

³ Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — 448 с.

кового та практичного характеру. Загальнотеоретичні аспекти визначення права на землю викладені у монографії Н. Суханова «Право на землю»¹. Поняття природного земельного права розкрито у статті В. М. Шульги «Природне земельне право в системі прав людини»². Поняття земельної ділянки, земельно-процесуальних правовідносин були предметом досліджень В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич³, В. І. Андрейцева⁴, Д. В. Ковальського⁵ та інших.

Визначення правової природи права власності Українського народу останнім часом становить особливий інтерес українських вчених. В. І. Семчик у статті «Український народ як суб'єкт права власності на землю» зазначає, що Український народ є суб'єктом права власності на всі землі, що складають територію країни, відмежовану від інших держав, на яку поширюється суверенітет України, незалежно від форм власності на землі, які мають місце на території України. Навіть якщо окремі земельні ділянки відповідно до ЗК належать іноземцям, то все одно — це українська земля, на яку поширюється правовий режим земель України, в тому числі віднесення їх як території до об'єкта права власності Українського народу⁶. Наведене твердження поставило перед нами питання, чи всі права мають бути оформлені, зокрема, чи підлягає оформленню право власності Українського народу на землю. Питання права власності Українського народу дослі-

¹ Суханов Е. В. Российский закон о собственности : науч.-практ. комментарий / Е. В. Суханов. — М. : БЕК, 1993. — 154 с.

² Шульга В. М. Естественное земельное право в системе прав человека / В. М. Шульга // Проблемы законности : Респ. міжвідом. наук. зб. — Х. : Нац. юрид. акад. України, 1998. — Вип. 36. — С. 117—126.

³ Земельне право : підруч. для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинич. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 111.

⁴ Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України / В. І. Андрейцев // Наук.-практ. коментар / гол. ред. В. В. Копейчиков. — К. : ТОВ «Український інформаційно-правовий центр», 2002. — № 2. — С. 3—15.

⁵ Ковальський Д. В. Земельно-процесуальні правовідносини : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Ковальський. — Х., 2006. — 17 с.

⁶ Семчик В. І. Український народ як суб'єкт права власності на землю / В. І. Семчик // Вісник до 10-річчя Академії правових наук України. — 2003. — С. 565.

дужувалися В. В. Носіком у монографії «Право власності на землю Українського народу»¹, А. М. Мірошніченком, М. В. Шульгою² та іншими вченими.

Дослідженням проблематики набувальної власності на земельні ділянки займалися А. К. Голиченков та О. М. Козир³, Р. І. Марусенко⁴, С. В. Гринько⁵ та інші вчені. Дослідження такого явища, як самовільне зайняття земельної ділянки, було предметом розгляду О. Вівчаренка⁶, Ю. С. Шемшученка⁷.

Всебічне дослідження поняття «оформлення права на земельну ділянку» неможливе без з'ясування правової природи близьких до нього понять (наприклад «набуття права на земельну ділянку», «виникнення права на земельну ділянку» тощо), визначення їх співвідношення з поняттям «оформлення права на земельну ділянку», складових поняття «оформлення права на земельну ділянку». Дослідження у цій сфері здійснювалися такими науковцями, як В. І. Андрейцев⁸, П. І. Бобін⁹, С. В. Гринь-

¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 544 с.

² Семчик В. І. Український народ як суб'єкт права власності на землю / В. І. Семчик // Вісник до 10-річчя Академії правових наук України. — 2003. — С. 558—566.

³ Голиченков А. К. Концепция Федерального закона о земле / А. К. Голиченков, О. М. Козырь // Государство и право. — 2004. — № 7. — С. 60—70.

⁴ Марусенко Р. І. Занитуєте — відповідаємо. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність) / Р. І. Марусенко // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 43—47.

⁵ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / Гринько С. В. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». 2004. — 172 с.

⁶ Вівчаренко О. Юридична відповідальність за порушення гарантій права власності на землю в Україні / О. Вівчаренко // Право України. — 2008. — № 8. — С. 81—86.

⁷ Шемшученко Ю. С. Вибране / Ю. С. Шемшученко. — К. : Юридична думка, 2005. — С. 273.

⁸ Екологічне право. Особлива частина : підручник для студ. юрид. факультетів / В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, А. Г. Бобкова, Т. Г. Ковальчук, М. В. Краснова ; ред. В. І. Андрейцев. — К. : Істина, 2001. — С. 274.

⁹ Бобін П. Н. Про переоформлення прав постійного (безстрокового) користування земельними ділянками / П. Н. Бобін // Закон. — 2007. — № 1. — С. 95—97.

ко¹, І. І. Каракаш², М. С. Кошер і М. С. Кузнєцов³, Т. Г. Ковальчук⁴, В. В. Носік⁵, М. В. Шульга⁶ та ін.

Визначення та дослідження повноважень органів, які здійснюють оформлення прав на земельні ділянки, входили до кола наукових інтересів С. А. Боголюбова⁷, І. Іконицької⁸, П. Ф. Кулинич⁹, А. М. Мірошніченка¹⁰, В. Х. Улюкаєва¹¹, М. В. Шульги¹².

¹ Гринько С. В. Знач. праця.

² Каракаш І. І. Право собственности на землю и землепользования в Украине : науч.-практ. пособ. / И. И. Каракаш. — К. : Истина, 2004. — С. 99—102.

³ Кузнєцов М. С. Довідник з інвентаризації та реєстрації права власності на земельні ділянки / М. С. Кузнєцов, А. Ю. Кошер. — О. : Юрид. літ., 2004. — С. 16.

⁴ Ковальчук Т. Г. Окремі аспекти права власності громадян України на земельні ділянки за новим Земельним кодексом України / Т. Г. Ковальчук // Вісник КНУ імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2002. — № 48. — С. 251.

⁵ Носік В. В. Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81—82.

⁶ Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман [та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 74.

⁷ Земля и право : пособие для российских землевладельцев / отв. ред. С. А. Боголюбов. — М. : Издательская группа НОРМА-ИНФРА, 1998. — 348 с.

⁸ Право собственности на землю в Российской Федерации / отв. ред. И. А. Иконицкая. — М. : Ин-т государства и права РАН, 1996. — С. 248.

⁹ Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика — 2006. — № 9. — С. 30—39.

¹⁰ Мірошніченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин / А. М. Мірошніченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 7 (45). — С. 64.

¹¹ Улюкаєв В. Х. Земельное право и земельный кадастр / В. Х. Улюкаєв, А. А. Варламов, Н. Е. Петров. — М. : Колос, 1996. — С. 297.

¹² Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях : монографія / М. В. Шульга. — Х. : Консум, 1998. — С. 319.

Дослідження зарубіжного досвіду та вітчизняної практики перерозподілу земельних ресурсів здійснювалося А. Н. Пяткіним, В. Г. Брижко¹. Порівняльно-правовий аналіз правових перешкод для ефективних сільських земельних відносин у Східній та Центральній Європі здійснений фахівцями Всесвітнього банку у 2000 р². Аналітичний огляд нерухомості, кадастру та світових систем реєстрації прав на нерухоме майно проведений П. Н. Ніконовим, Н. Н. Журавським у 2006 р³. Фундаментальне дослідження державного регулювання земельних відносин за кордоном здійснено під керівництвом Л. І. Кошкина⁴. Одне з найбільш ґрунтовних досліджень належить Г. Є. Быстрову⁵.

Особливості оформлення права власності у РФ досліджені І. А. Іконицькою⁶ та ін. Н. Т. Разгельдеев, С. С. Шерстньов дослідили особливості орендних правовідносин у РФ⁷. Земельні сервітутні відносини у РФ були предметом дослідження В. Ш. Худоянц⁸ та ін. Уявлення про публічний сервітут сфор-

¹ Пяткин А. Н. Анализ зарубежного опыта и отечественной практики перераспределения земельных ресурсов / А. Н. Пяткин, В. Г. Брижко. — Екатеринбург : Ин-т экономики, 2003. — 53 с.

² Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ : технический доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : Весь Мир, 2000. — 312 с.

³ Никонов П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество : аналит. обзор / П. Н. Никонов, Н. Н. Журавский. — СПб., : Изд-во А. Сазонова, Редакционно-издательская фирма «Роза мира», 2006. — С. 19.

⁴ Кошкин Л. И. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом : учеб. пособ. / Л. И. Кошкин. — М. : ВШПП, 2001. — С. 90–91.

⁵ Быстров Г. Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы : монография / Г. Е. Быстров. — Минск : БГЭУ, 2001. — С. 30.

⁶ Право собственности на землю в Российской Федерации / отв. ред. И. А. Иконицкая. — М. : Ин-т государства и права РАН, 1996. — С. 92.

⁷ Разгельдеев Н. Т. Земельные арендные правоотношения в России : монография / Н. Т. Разгельдеев, С. С. Шерстнев. — Саратов : Саратовская гос. акад. права, 2005. — С. 66.

⁸ Худоянц В. Ш. О праве на землю и сервитуте / В. Худоянц. — Краснодар : Краснодар известия, 2005. — С. 144–145.

мульоване на підставі дисертаційного дослідження Ж. Я. Резник¹.

Правовий режим земель у Республіці Білорусь, особливості оформлення земельних ділянок різного цільового призначення, особливості укладення угод, предметом яких є земельні ділянки, охоплюються колом правових інтересів Н. А. Шингель², Н. Г. Станкевич³. Вивченню правового режиму земель водного фонду у Республіці Казахстан присвячена дисертація Д. Калдарбека⁴. Б. Ж. Абраїмовим та С. А. Боголюбовим здійснено порівняльне дослідження земельного права Росії та Казахстану, основна увага дослідників сконцентрована на проблемах розвитку галузі⁵.

Г. Мамедов провів дослідження земельної реформи в Азербайджані, результати якого були викладені у дисертації «Земельна реформа в Азербайджані: правові і науково-екологічні питання». О. Є. Совінська дослідила правове регулювання кадастру у Чеській Республіці⁶. Державне регулювання ринку землі в Німеччині та Україні досліджено М. Закусило та викладено в однойменній статті⁷. Жан-Жак Ерве виклав власне ставлення до продовження мораторію в Україні у статті «Найкраще для

¹ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право» / Ж. Я. Резник. — Казань, 2007. — С. 7.

² Шингель Н. А. Правовой режим земель в Республике Беларусь : курс лекций / Н. А. Шингель. — Минск : ГИУСТ БГУ, 2006. — С. 314.

³ Станкевич Н. Г. Земельное право : учеб. пособ. / Н. Г. Станкевич. — Минск : Книжный Дом, 2003. — С. 281.

⁴ Калдарбек Д. Правовой режим земель водного фонда в Республике Казахстан : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. Калдарбек. — Алматы, 2007. — С. 10.

⁵ Абраимов Б. Ж. Земельное право России и Казахстана: проблемы развития, процессуальные формы реализации / Б. Ж. Абраимов, С. А. Боголюбов. — М. : Юрист, 2007. — С. 363.

⁶ Совінська О. Є. Правове регулювання кадастру в Чеській Республіці / О. Є. Совінська // Проблеми вдосконалення земельного законодавства та правового забезпечення аграрного виробництва : матер. міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої 5-річчю заснування юридичного факультету Білоцерківського нац. аграрного ун-ту (Біла Церква, 17–18 квітня 2008 р.). — Біла Церква : Сектор оперативної поліграфії РВІКВ БНАУ, 2008. — С. 65.

⁷ Закусило М. Державне регулювання ринку землі в Німеччині та Україні / М. Закусило // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 3. — С. 15–18.

України сьогодні — продовжувати мораторій, допомагати фермерам і визнати різні типи підприємств». У цій самій статті він інспірує досвід Франції у галузі регулювання земельних відносин¹. Регулювання земельних та аграрних відносин в Італії стало предметом дослідження М. Раджоньєрі та М. Валетти². Законодавство у сфері нерухомості та досвід Швеції у сфері регулювання земельних відносин викладено у практичному посібнику, в якому досвід Швеції³ у вищевказаних сферах досліджується з використанням порівняльно-правового методу. Зокрема, автори порівнюють регулювання земельних відносин у Швеції з регулюванням аналогічних відносин у Білорусі, визначають переваги та недоліки такого регулювання у кожній з країн. Огляд досвіду зарубіжних країн у створенні земельних реєстраційних систем здійснений Г. Черемшинським⁴.

Серед інших зарубіжних джерел слід зазначити дослідження у галузі регулювання земельних відносин, проведені Міжнародним Банком Реконструкції та Розвитку, Дослідницьким Інститутом Соціального Розвитку ООН та іншими міжнародними організаціями та установами. Серед цих досліджень слід відмітити праці Джона Брюса «Реформа земельного права: розвиток стратегії досягнення мети»⁵, Пітера Хо «Проблеми розвитку земельної реформи та організаційні зміни у Китаї»⁶ тощо. Світовий Банк ґрунтовно дослідив особливості правового регулювання земельних відносин у різних країнах, зокрема оформ-

¹ Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 26–27.

² Раджоньєри М. Агроэкологическое право Европейского Союза и Италии / М. Раджоньєри, М. Валетта ; отв. ред. Д. О. Тузов. — М. : Статут, 2006. — С. 109.

³ Недвижимость в Швеции (законодательство и сравнительный анализ) : практ. пособ. / В. А. Дорошкевич, В. М. Зарьков, С. А. Шавров, А. П. Колонгай ; под ред. Г. В. Дудко, М. В. Ковбасы. — Минск : Оргстрой, 2001. — С. 151–156.

⁴ Черемшинський Г. Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем. — К. : Укргеодезкартография [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.geo-garant.ru/cgi-bin/content.pl?p=52>.

⁵ John W. Bruce. Land Law Reform: achieving development policy objectives The International Bank for Reconstruction and Development, 2006. — P. 29.

⁶ Peter Dorner. Latin American Land Reforms in Theory and Practice: a retrospective analysis Printed in USA. The Board of Regents of the University of Wisconsin System, 1992. — P. 126–125.

лення прав на земельні ділянки в Африці, що має своїм результатом Документ Світового Банку «Консенсус, протиріччя та розбіжності. Деякі питання земельної реформи в Африці на південь від Сахари»¹.

Слід відмітити, що уявлення про право власності на земельні ділянки нами було сформовано на підставі монографії В. І. Семчика «Право власності за Конституцією України»², дисертаційного дослідження Л. П. Заставської «Право власності на землю в Україні»³ та науково-практичного посібника І. І. Каракаша «Право власності на землю і землекористування в Україні»⁴.

Питання інвентаризації земельних ділянок, визначення їх якості розглядалися В. Л. Мунтяном у монографії «Правова охорона природи Української РСР», в якій підкреслюється, що у вирішенні завдань охорони земельних ресурсів від нераціонального використання і розбазарювання значну роль відіграє земельний кадастр, за допомогою якого здійснюється державний облік земель. Складовими земельного кадастру є: а) державна реєстрація землекористувань, тобто наявність точних даних про розміри і межі того чи іншого землекористування; б) інвентаризація землі, тобто облік не тільки кількості, а й якості землі; в) економічна оцінка землі, тобто дані про те, наскільки та чи інша земля краща чи гірша за іншу⁵.

Правова природа реєстрації прав на землю, особливості реєстрації прав в Україні та досвід зарубіжних країн у вказаній сфері досліджені С. В. Гринька. Зокрема, автор надав визначення реєстрації прав на землю, дійшов висновку про існування первинних і вторинних документів, що задіяні у процесі реєстрації прав на землю, встановив, що більш наглядно реєстрацію прав на земельні ділянки можна визначити за формулою: реєстрація прав на землю = здійснення окремих земельно-кадастрових ро-

¹ Consensus, Confusion and Controversy Selected Land Reform Issues in Sub – Saharan Africa. The World Bank Paper No. 71, Washington, D. C., 2006. – P. 40–41.

² Семчик В. І. Право власності за Конституцією України / В. І. Семчик. – К. : Ін Юре, 1997. – С. 18.

³ Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Л. П. Заставська. – К., 2003. – 19 с.

⁴ Каракаш І. І. Зазнач. праця.

⁵ Мунтян В. Л. Правова охорона природи Української РСР : монографія / В. Л. Мунтян. – К. : Вид-во Київського університету, 1966. – С. 35.

біт + легалізаційні наслідки стосовно земельно-правового статусу заявника (землевласник або землекористувач)¹.

Необхідність запровадження ринкового обігу земельних ділянок стверджують О. В. Гафурова², В. В. Носік³. Ю. С. Шемшученко зазначає, що існує гостра потреба у розробці та обґрунтуванні правової моделі функціонування ринку земель в Україні, яка передбачала б збалансоване поєднання застосування як власне ринкових, так і адміністративних (державно-правових) важелів регулювання обігу земельних ділянок у нашій країні⁴.

Деякі особливості укладення окремих правочинів щодо земельних ділянок досліджені у О. В. Глової⁵, К. І. Кучерук «Договір купівлі-продажу земельної ділянки»⁶, у наукових статтях П. Ф. Кулинич⁷.

¹ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 29–39.

² Гафурова О. В. Правові аспекти розвитку ринку землі в Україні / О. В. Гафурова // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 107.

³ Носік В. В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок / В. В. Носік // Земельне право України : підручник / за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 65–66.

⁴ Шемшученко Ю. С. Стан та перспективи розвитку аграрного ринку в Україні / Ю. С. Шемшученко // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : зб. тез доповідей і наук. повідомлень на наук.-практ. конф., 8 липня 2003 р. / відп. ред. В. І. Семчик. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. — С. 2–6.

⁵ Гловова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Гловова. — К., 2003. — С. 12–13.

⁶ Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.03 / К. І. Кучерук. — К., 2002. — 17 с.

⁷ Кулинич П. Ф. Что такое земельный сервитут? Реанимация земельных сервитутов — объективное следствие земельной реформы / П. Ф. Кулинич // Юридическая практика. — 2003. — № 24 (286). — С. 29; Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти / П. Ф. Кулинич // Земельне право України; теорія і практика. — 2006. — № 4. — С. 38.

Нами досліджено низку наукових статей, присвячених визначенню особливостей права загального землекористування, постійного землекористування, авторами яких є Т. М. Гапотченко, Г. А. Зорич, І. О. Костяшкін та інші. Окремі аспекти оформлення орендних відносин із земельними ділянками почерпнуті із статей Т. О. Коваленко¹, М. В. Шульги², інших науковців.

Поняття прав на чужі речі було предметом наукового дослідження О. С. Йоффе та В. А. Мусіна³, О. А. Підопригори⁴ та ін. Серед останніх праць слід відмітити проведене Центром вивчення римського права дослідження «Речові права на землю», що охоплює найбільш цікаві тематичні зібрання фрагментів із Дигест Юстиніана⁵. Обмеження та обтяження на земельні ділянки досліджувалися у дисертації Д. В. Бусуйок. Автор дійшла аргументованого висновку, що обтяження прав на землю є різновидом обмежень прав на землю. Визначена суть останніх, яка полягає у тому, що вони встановлюються при виникненні щодо земельних ділянок, які перебувають у власності та користуванні громадян та юридичних осіб, прав інших осіб⁶. Проблематика введення до українського законодавства інституту земельного сервітуту ортримала відображення у дисертаційному дослідженні Р. І. Марусенка⁷.

¹ Коваленко Т. О. Чи підлягає нотаріальному посвідченню договір оренди земельної ділянки? / Т. О. Коваленко // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 11–12. — С. 78–79.

² Шульга М. В. Правовое обеспечение отношений аренды земли / М. В. Шульга // Предпринимательство, хозяйство и право. — 1997. — № 4. — С. 25–29.

³ Йоффе О. С. Основы римского гражданского права / О. С. Йоффе, В. А. Мусин. — Л.: Изд-во Ленинградского ун-та., 1975. — 156 с.

⁴ Подопригора А. А. Основы римского гражданского права / А. А. Подопригора. — К.: Вентури 1995. — 288 с.

⁵ Вещные права на землю в избранных фрагментах из Дигест Юстиниана / пер. с латинского; отв. ред. Л. Л. Кофанов. — М.: Статут, 2006. — С. 118–197.

⁶ Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2006. — С. 7.

⁷ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — 19 с.

У запропонованому дослідженні були використані праці науковців-цивілістів і фахівців у галузі кримінального права та процесу. Вивчені, серед інших, праці: «Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні», авторами якої є Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко¹, «Завдання і дія кримінального закону» П. А. Вороб'я, М. Й. Коржанського, В. М. Щупаковського² тощо. Опрацьовані матеріали судової практики, викладені у збірнику «Судова практика із земельних спорів»³ та окремі рішення судів із земельних спорів.

При оформленні прав обов'язково мають бути дотримані екологічні нормативи та вимоги, встановлені законодавством. У зв'язку з цим серед інших джерел проаналізовані праці вчених-екологів. Так, В. В. Костицький у своєму дисертаційному дослідженні запропонував розробити «Концепцію «екологічного дерева», якій слід приділити увагу при розробці як земельного, так й екологічного законодавства України. Серед її положень: необхідність взаємодії та розмежування галузей права; створення так званої критичної маси законів, щоб «запрацювала» вся система права (навіть у межах однієї галузі права важко домогтися ефекту без прийняття відповідних новацій в інших галузях права); переорієнтація системи законотворення на прийняття актів законодавства прямої дії з подальшим проведенням на основі сформованого «екологічного дерева» кодифікації екологічного законодавства, яка має завершитися прийняттям Екологічного кодексу України⁴.

На необхідність посилення ролі екологічної функції держави у процесі оформлення прав на земельні ділянки у різні часи

¹ Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні / Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко [та ін.]. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — 456 с.

² Воробей П. А. Завдання і дія кримінального закону / П. А. Воробей, М. Й. Коржанський, В. М. Щупаковський. — К. : Генеза, 1997. — С. 144—147.

³ Судебная практика по земельным спорам : в 3 ч. / кол. авторов : П. В. Крашенинников [и др.]. Серия «Судебная практика». — М. : Статут, 2004. — С. 144.

⁴ Костицький В. В. Економіко-правовий механізм охорони навколишнього природного середовища: теорія та практика : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Костицький. — К., 2004. — С. 6.

наголошували Ю. С. Шемшученко¹, С. В. Гринько², В. В. Носік³, Н. Р. Малишева⁴, В. Л. Мунтян⁵ та ін.

1.2. Поняття та складові оформлення права на земельну ділянку

Досліджуючи зміст поняття «оформлення права на земельну ділянку», слід визначити його складові, правову природу, роль у земельних правовідносинах, співвідношення з близькими за змістом поняттями.

Окремі складові цього поняття частково досліджувались при розробці наукових тем в Інституті держави та права імені В. М. Корецького НАН України. Після проголошення незалежності України у відділі правових проблем аграрного, земельного та екологічного права проблемною групою, яку очолював Ю. С. Шемшученко, серед інших досліджувалася тема «Проблеми права власності у сільському господарстві (1997—2000 рр.)». Після прийняття ЗК наукові пошуки фахівців відділу спрямовані на реалізацію його основних положень. Зокрема, у процесі розробки наукової теми «Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні» (2003—2004 рр.) творчий колектив, очолюваний В. І. Семчиком, вирішив теоретичні питання забезпечення створення організаційно-правових форм земельного ринку та ринкового обігу земельних ділянок за нормами земельного і цивільного права⁶.

Отже, щоб визначити поняття «оформлення прав на земельні ділянки», дослідимо його складові.

¹ Шемшученко Ю. С. Вибране / Ю. С. Шемшученко. — К. : Юридична думка, 2005. — 592 с.

² Гринько С. В. Зазнач. праця. — С. 295.

³ Носік В. В. Соціально-економічні та правові аспекти здійснення земельної реформи в Україні й інших державах європейської орієнтації / В. В. Носік // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — № 56—59. — С. 18—21.

⁴ Малишева Н. Р. Гармонізація екологічного законодавства в Європі / Н. Р. Малишева. — К. : Фірма КІТ, 1996. — 233 с.

⁵ Мунтян В. Л. Правова охорона природи Української РСР / В. Л. Мунтян. — К. : Вид-во Київського ун-ту, 1966. — С. 35—36.

⁶ Віталій Іванович Семчик: до 80-річчя від дня народження : бібліографія / відпов. ред. Ю. С. Шемшученко. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. — С. 27, 33—34.

Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗК земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами¹. ЗК не визначає земельну ділянку об'єктом земельних правовідносин. Такий підхід є неповним, оскільки земельна ділянка може фігурувати не тільки у відносинах власності, користування, а й у господарсько-ринковому обігу, в управлінських, охоронних та інших правовідносинах, що й обумовлює певні уточнення її характерних ознак². В. І. Андрейцев пропонує таке визначення земельної ділянки: земельна ділянка — це територіально-просторова, індивідуально визначена і юридично відособлена поверхнева частина (включаючи ґрунтовий покрив) відповідної категорії земель, межі якої встановлені на місцевості та зафіксовані у земельно-правових документах, що посвідчують її належність на підставі відповідного юридичного титулу власникам чи користувачам для цільового використання в якості операційної бази, засобу, умови та джерела життєдіяльності та задоволення матеріальних, соціальних, екологічних, духовних, інших потреб та інтересів особи³. Зважаючи на вищевказане визначення, слід відмітити, що «земельна ділянка» має й таку характеристику, яка визначає, що межі земельної ділянки мають бути встановлені на місцевості та зафіксовані у земельно-правових документах, що посвідчують її належність на підставі відповідного юридичного титулу власникам чи користувачам. Вважаємо такий підхід до визначення поняття «земельної ділянки» прогресивним. Наведене визначення дозволяє відмежувати поняття «земельна ділянка» від абстрактного поняття «земля», яке розкривається у Державному стандарті «Земля. Терміни і визначення»⁴:

¹ Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.

² Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України / В. І. Андрейцев // Науково-практичні коментарі / гол. ред. В. В. Копейчиков. — К. : Український інформаційно-правовий центр, 2002. — № 2. — С. 14—15.

³ Андрейцев В. І. Правовий режим землі як основного національного багатства: коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України / В. І. Андрейцев // Законодавство України. Науково-практичні коментарі. — 2002. — № 4. — С. 16—19.

⁴ ГОСТ 17.5.1.05-80. Охрана природы. Термины и определения [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v3453400-85>.

земля — це найважливіша частина навколишнього природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, є головним засобом виробництва у сільському господарстві, а також просторовою базою для розміщення галузей народного господарства¹. Н. І. Титова вважає, що об'єктом земельного права слід вважати не «землю», а «землі». «Земля», виступаючи як специфічне майно об'єктом цивільного права, означає певну відокремлену від природного середовища працею людини частину (масу) речовини. Водночас, «землі» як об'єкт земельного та екологічного права — це органічний компонент екосистеми, не вилучений з довкілля, який тісно взаємодіє з іншими природними об'єктами (водами, лісами, атмосферним повітрям тощо)².

Отже, фактично землі є не оформленою документально матеріальною субстанцією. На даний час існують і земельні ділянки, права на які не оформлені у відповідних земельно-правових документах. Поняття «оформлення прав на земельну ділянку» невід'ємне від видачі земельно-правових документів на останню відповідно до законодавства.

Зважаючи на те, що обов'язковими умовами визначення земельної ділянки на місцевості та прав щодо неї є розроблення землевпорядної документації державними органами та реєстрація цих прав, визначення поняття земельної ділянки можна удосконалити таким чином: земельна ділянка — це виділена в натурі і на місцевості документально оформлена відповідно до чинного законодавства частина земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами та обов'язками.

Неодмінною умовою оформлення прав на земельні ділянки є наявність юридичного складу. У земельному праві юридичним складом є сукупність юридичних фактів, що стосуються земельних відносин, настання яких є необхідною умовою для виникнення передбачених законом наслідків³. Лише наявність юридичного складу, притаманного певній процедурі оформлення

¹ Андрейцев В. І. Зазнач. праця. — С. 3—15.

² Титова Н. І. Земельний кодекс України: позитиви та вади / Н. І. Титова // Універсум. — 2003. — № 3—4. — С. 113—114.

³ Земельне право : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничя. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 111.

прав на земельну ділянку, дозволяє визначити, чи правомірно виникло право на дану земельну ділянку, чи оформлено воно відповідно до законодавства України. Насамперед, юридичний склад ідентифікує це право (право власності, або право користування, або обмежене речове право). Підвищення ефективності оформлення прав на земельні ділянки має відбуватися через спрощення юридичних складів, які є складовою оформлення прав на земельні ділянки.

Слід підтримати думку В. Н. Синюкова, що юридичний факт є юридичною підставою настання правових наслідків, а створення науково обґрунтованої системи юридичних фактів може сприяти підвищенню ефективності правового регулювання, спрощенню та здешевленню юридичного процесу¹.

Досліджуючи юридичні склади, доходимо висновку, що оформлення прав на земельні ділянки — це процедура. Д. А. Ястребов визначає юридичну процедуру як систему, орієнтовану на досягнення конкретного правового результату, ієрархічно побудовану і таку, що складається з послідовних актів поведінки, постійно перебуває у динаміці, виступає засобом реалізації основного, головного для неї, правовідношення і має службовий характер². В. Н. Протасов вважає, що суттєвою ознакою процедури є наявність попередньо встановленої моделі (програми) відповідно до якої відповідається процедура. Ця модель є певним порядком, послідовністю у здійсненні дій, операцій, тобто свого роду алгоритмом, реалізація якого має привести до бажаного результату. Від того, як побудована модель процедури, що вона собою являє, і залежить досягнення поставлених цілей³. Якщо розглядати оформлення прав на земельну ділянку як процедуру, можна побачити, що вона складається з певної послідовності дій зацікавлених осіб та органів державної влади, кінцевим результа-

¹ Синюков В. Н. Юридические факты в системе общественных отношений : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.01 / В. Н. Синюков. — Свердловск, 1984. — С. 10.

² Ястребов Д. А. Значение юридической процедуры в сфере природопользования / Д. А. Ястребов // Современные проблемы права и управления в сфере природопользования : науч. труды МНЭПУ. — М. : Изд. МНЭПУ, 1998. — Вып. 1. Серия «Работы молодых учёных и студентов». — С. 79.

³ Протасов В. Н. Что и как регулирует право / В. Н. Протасов. — М. : Юристь, 1995. — С. 86.

том яких є встановлення права зацікавленої особи на земельну ділянку.

За характером і змістом відносини з оформлення прав на земельні ділянки слід віднести до земельно-процесуальних правовідносин. Земельно-процесуальні правовідносини — це врегульовані земельно-процесуальними нормами суспільні відносини, що складаються між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними і юридичними особами та іншими суб'єктами земельно-процесуальної діяльності, пов'язаної з реалізацією належних їм функцій, повноважень, прав і юридичних обов'язків у сфері застосування земельно-правових матеріальних норм¹. В українському земельному законодавстві немає окремого законодавчого акта у вигляді земельно-процесуального кодексу, отже, земельно-процесуальні відносини регулюються нормами ЗК та інших законодавчих актів. Щодо норм матеріального права, то слід підтримати думку Н. Давиденко, який вважає, що роль правових норм у виникненні правовідносин полягає в тому, що вони закріплюють за громадянами та юридичними особами, іншими суб'єктами саму можливість вступу у такі відносини². Таким чином, правова норма є основою для виникнення, зміни та припинення прав на землю.

Об'єктом оформлення прав є права на земельні ділянки. С. В. Гринько визначає права на землю як передбачену чинним законодавством сукупність суб'єктивних можливостей щодо земельних ділянок, яку становлять право власності (державної, комунальної, приватної) на індивідуально визначені земельні ділянки, право користування (право постійного користування та право оренди) зазначеними земельними ділянками, а також права відповідних осіб, обумовлені встановленими обтяженнями та обмеженнями³.

Що стосується реєстрації прав на земельну ділянку як складової оформлення цих прав, то С. В. Гринько вважає, що права

¹ Ковальський Д. В. Земельно-процесуальні правовідносини : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Ковальський. — Х., 2006. — С. 5—6.

² Давиденко Н. Щодо встановлення меж земельної ділянки / Н. Давиденко // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 2. — С. 67.

³ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / С. В. Гринько. — К., 2003. — С. 3, 8.

на землю є опосередкованим об'єктом реєстрації, адже право на землю виникає лише після реєстрації. Якщо під реєстрацією розуміти оформлення прав на землю, то до часу такого оформлення у особи, де-юре, ще не має суб'єктивного права на землю. Відтак, оформленню підлягає не право, а явище об'єктивної дійсності. За чинним законодавством (на підзаконному рівні) об'єктом реєстрації прав на землю виступають правопосвідчувальні документи¹.

У випадку оформлення прав на земельні ділянки законодавець визначає не фактичну належність права, яке ще, по суті, не належить особі, яка звертається за його оформленням, а процедуру, за якою має здійснюватися таке оформлення, наприклад «оформлення права власності», «оформлення права користування». До здійснення дії заявницького характеру (наприклад подання заяви або клопотання) немає підстав вести мову про виникнення права. Після здійснення такої дії особа набуває потенційне право на земельну ділянку, адже згідно з положеннями ЗК особа, яка має необхідну земельну правосуб'єктність, може звернутися за приватизацією земельної ділянки в межах певних розмірів або ж отримати її в постійне користування тощо, тобто реалізувати своє право мати земельну ділянку у власності або у користуванні. При цьому, відповідно до заявленого нею права (наприклад права власності або права користування), уповноважений орган або інша особа вчиняє певну сукупність дій, які у подальшому приводять до реалізації особою права, або вмотивовано відмовляють особі у реалізації права мати земельну ділянку у власності або у користуванні. Отже, юридичну конструкцію «потенційна можливість оформити право на земельну ділянку» (реалізація якої залежить від різних факторів), допоки особі не відмовлено в реалізації її права, ми не можемо називати по-іншому. Що стосується реєстрації права на земельну ділянку як окремої дії, то ми підтримуємо твердження, що об'єктом реєстрації прав на земельні ділянки виступають правопосвідчувальні документи, в яких право зафіксовано.

Слід встановити співвідношення діяльності з оформлення прав на земельну ділянку та діловодства. Під діловодством розуміється діяльність, яка охоплює документування та організацію

¹ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 28–30.

роботи з документами в процесі здійснення управлінських дій. Основними елементами діловодства є письмові документи і документування, а саме — створення документів.

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про інформацію» документ — це передбачена законом матеріальна форма одержання, зберігання, використання і поширення інформації шляхом фіксації її на папері, магнітній, кіно-, відео-, фотоплівці або на іншому носіїві¹.

Документ — це діловий папір, який підтверджує факт чи право, містить інформацію у зафіксованому вигляді і спеціально призначений для її передачі у часі та просторі. Сукупність документів, присвячених певному питанню, явищу, процесу, особі, установі, називається документацією. Класифікацією документів та встановленням способу їх створення займається докумен-тознавство.

Наводимо таку класифікацію документів:

1. За змістом: первинні та вторинні. Первинний документ — це документ, що містить вихідну інформацію. Вторинний документ — це документ, який є результатом аналітико-синтетичної та іншої переробки одного або кількох документів². С. В. Гринько зазначає, що прикладами первинного документа можуть слугувати державний акт на право власності на земельну ділянку, державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, договір оренди землі. Що стосується вторинного документа, то таким документом відповідно до ст. 202 ЗК є Державний реєстр земель, який, у свою чергу, складається з двох документів: Книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів і Поземельної книги³;

2. За способом створення: рукописні та печатні. До рукописних документів можна віднести заяви (хоча сьогодні заяви можуть бути написані і на примірному документі, який містить

¹ Закон України «Про інформацію» від 2 жовтня 1992 р. № 2657-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 48. — Ст. 650.

² Закон України «Про електронні документи та електронний документообіг» // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 275.

³ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 34.

незмінні реквізити). Прикладом печатного документа може слугувати державний акт на право власності на земельну ділянку. Слід відмітити, що з часом усе більше поширення отримують електронні документи;

3. За типом змісту: текстові та графічні. Зокрема, М. Третяк зазначає, що документація із землеустрою включає текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації¹.

4. За призначенням: входящі та виходячі. Зокрема, заяви та клопотання можуть бути віднесені до входящих документів, дозволи, правовстановлюючі документи на земельну ділянку — до виходящих.

С. В. Гринько підкреслює, що будь-який правопосвідчувальний документ для реєстрації прав на землю має бути офіційним документом. Згідно з пунктами 4.1, 3.13, 3.3 ДСТУ 2732-94 «Діловодство й архівна справа. Терміни і визначення» офіційним документом є матеріальний об'єкт, що містить у зафіксованому вигляді інформацію, оформлений у заведеному порядку, має відповідно до чинного законодавства юридичну силу, створений установою, підприємством, організацією або посадовою особою².

Документи є об'єктами документування. У свою чергу, документування є невід'ємною складовою оформлення прав на земельні ділянки. Діловодство визначає правила поводження з документами, роботу з ними, їх організацію та розташування у справі, в тому числі у земельній справі з оформлення прав на земельні ділянки. Останнє є процедурою з чітко визначеними етапами, кінцевий етап — видача правовстановлюючого документа на земельну ділянку та його державна реєстрація. Отже, діловодство, визначаючи умови і правила поводження з документами, відображає статичку відносин з документування, у той час як оформлення прав на земельні ділянки передбачає втілення цих правил на практиці — у конкретній процедурі такого оформлення і відображає динаміку документування.

Питання визначення функцій оформлення права на земельну ділянку як інституту в системі земельного права України не-

¹ Третяк А. М. Наукові основи землеустрою / А. М. Третяк. — К. : ЦЗРУ, 2002. — С. 257.

² Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 12.

розривно пов'язано із з'ясуванням питання, що слід вважати функціями самого земельного права. Відповідь на це питання дають автори підручника «Земельне право України», які відмічають, що активна роль земельного права дістає вияв у його функціях. Під ними розуміють основні напрями правового впливу на суспільні земельні відносини. Функції земельного права виражають соціальне призначення цієї галузі права і демонструють, яка предметна діяльність, які земельні відносини виникають, організуються, здійснюються та регулюються земельним правом. Дослідники відзначають наявність регулятивної, охоронної, запобіжно-виховної та запобіжно-стимулюючої функцій, функції з прогнозування розвитку земельного законодавства¹.

Що стосується оформлення права на земельну ділянку, то з огляду на вищезазначене його функції полягають у втіленні соціального призначення вищевказаного інституту та визначають правовідносини з такого оформлення у цілому. На нашу думку, оформленню прав на земельні ділянки притаманна *гарантуюча* функція. Зокрема, В. І. Андрейцев зазначає, що у системі гарантування права власності на землі та земельні ділянки варто виділити й такі засоби правового забезпечення: право земельного сервітуту; врегульований механізм набуття права власності на землю та земельні ділянки; час виникнення права власності на земельну ділянку; форми та зміст документів, що його посвідчують. Чільне місце відводиться позитивному правовому регулюванню придбання земельних ділянок у власність на підставі цивільно-правових угод, продажу земельних ділянок державної або комунальної власності суб'єктам підприємницької діяльності під забудову на конкурентних засадах тощо².

П. Ф. Кулинич відмічає, що державна реєстрація прав на нерухомість (реєстрація прав на землю є заключним етапом оформлення прав на земельну ділянку) — це складова *правоохоронної* функції держави. Державну реєстрацію прав на нерухоме майно слід розглядати як складову правоохоронної функції дер-

¹ Семчик В. І. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. — С. 31–35.

² Андрейцев В. І. Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю / В. І. Андрейцев // Вісник нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. — 2003. — № 53. — С. 57–58.

жави, а не як технічну операцію, якою вона, по суті, є в Україні сьогодні. Якщо виходити з інтересів справи, ключова особа державної реєстрації прав — державний реєстратор — повинен мати статус, близький до статусу судді, а установи з питань державної реєстрації прав на нерухоме майно мають бути установами юстиції¹. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 11 лютого 2010 р. систему органів державної реєстрації прав складають Міністерство юстиції України та його територіальні органи.

С. В. Гринько зазначає, що реєстрація прав на землю — це юридично визначена, поліфункціональна, вольова діяльність суб'єктів земельних реєстраційних правовідносин, спрямована на внесення передбачених законодавством належно отриманих даних до спеціально призначених для цього офіційних документів уповноваженими державою органами за встановленою процедурою з метою виникнення, зміни або припинення прав на землю у належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як суб'єктів вказаних легалізованих прав. Отже, оформлення прав на земельні ділянки має *правовстановлюючу* функцію².

Зважаючи на те, що у сучасних умовах екологічні проблеми мають бути пріоритетними при вирішенні будь-яких питань, пов'язаних з проведенням реформи як у сільському господарстві, так і в інших сферах економіки³, вважаємо доцільним виокремлення *екологічної* функції оформлення прав на земельні ділянки, яка передбачає забезпечення раціонального та безпечного використання земельних ділянок, запобігання погіршенню земельних ресурсів тощо. Позиція щодо врахування екологічних вимог при оформленні прав на земельні ділянки була підтрима-

¹ Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні / П. Ф. Кулинич // Земельне право України. — 2006. — № 9. — С. 31.

² Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: монографія / С. В. Гринько. — К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 24.

³ Носік В. В. Соціально-економічні та правові аспекти здійснення земельної реформи в Україні й інших державах європейської орієнтації / В. В. Носік // Вісник Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — № 56—59. — С. 21.

на О. І. Заєць¹, А. М. Третяком², М. В. Шульгою³. Навіть сучасна реєстрація прав на землю обумовлена екологічним фактором, що дозволяє відмежувати її від державної реєстрації підприємства та діловодної реєстрації⁴.

Оформленню прав на земельні ділянки притаманна *інформативна* функція. Законодавець повинен встановити, що землепорядна документація в обов'язковому порядку має враховуватися при розробці державних і регіональних цільових програм, місцевих цільових програм, схем і проектів соціально-економічного розвитку території та розміщення продуктивних сил тощо. Необхідно передбачити, що внесення змін до землепорядної документації допускається тільки з дозволу органу, який затвердив дану документацію⁵.

Дослідимо, чи є можливим існування неоформленого права. Відповідно до ст. 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону⁶. В. І. Семчик відмічає, що з цього приводу можуть бути висунуті заперечення, які зводяться до того, що теорія права власності не передбачає, щоб на один і той самий об'єкт мали право власності два або більше суб'єктів. І це правильно. Але,

¹ Заєць О. І. Розвиток сучасної правничої думки про право власності на природні ресурси та комплекси в Україні / О. І. Заєць // Вісник Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2005. — № 63—64. — С. 32—39.

² Третяк А. М. Зазнач. праця. — С. 125.

³ Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М. В. Шульга. — Х. : Консум, 1998. — С. 21.

⁴ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 10.

⁵ Третяк А. М. Зазнач. праця. — С. 278.

⁶ Конституція України // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.

землі та інші природні ресурси як об'єкти права, на відміну від майна, розглядаються в різних площинах. Український народ здійснює право власності на земельну територію України, оскільки територія України в межах існуючого кордону є цілісною і недоторканою (ст. 2 Конституції України). Це означає, що жодна з інших, в тому числі сусідніх держав, не має права посягати на територію України. Держава зобов'язана захищати всю територію України незалежно від того, у чийй власності перебувають земельні ділянки¹. Зважаючи на те, що у одного об'єкта не може бути двох власників, слід дійти висновку, що одна й та сама земельна ділянка не може бути оформлена двічі. Оформленню підлягають земельні ділянки, а не землі (земля). Отже, недоцільним є й оформлення права власності на землю Українського народу.

Право власності Українського народу не може бути оформлено і відповідними нормативно-правовими актами, які встановлюють лінію державного кордону України відповідно до Закону України «Про державний кордон України» від 4 жовтня 1991 р. № 1777-ХІІ², — адже призначення цих нормативно-правових актів полягає саме у визначенні державного кордону України, а не оформленні права будь-якого суб'єкта на землю, саме тому ЗК і не відносить їх до документів, які посвідчують права на земельні ділянки. Щодо визначення державного кордону України, то відповідно до затверджених Верховною Радою України документів (протоколу і планово-картографічних матеріалів стосовно делімітації державного кордону) розробляється спеціальна документація щодо визначення і закріплення в натурі (на місцевості) державного кордону. Державний кордон України визначається за рішеннями Верховної Ради України та міжнародними договорами.

У доктрині існують й інші підходи стосовно того, що саме вважати правом власності Українського народу на землю. П. Ф. Кулинич пропонує проголосити земельний фонд країни не власністю, а основним національним надбанням, В. В. Носік роз-

¹ Семчик В. І. Український народ як суб'єкт права власності на землю / В. І. Семчик // Вісник до 10-річчя Академії правових наук України. — 2003. — С. 558—566.

² Закон України «Про державний кордон України» від 4 жовтня 1991 р. № 1777-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 2. — Ст. 5.

виває конструкцію дворівневої власності на землю¹, М. В. Шульга вважає, що власність Українського народу на землю фактично є державною. А. М. Мірошніченко пропонує підхід, за яким право власності Українського народу може виступати у формі або державної, або комунальної власності на землю². Отже, якщо брати до уваги останні дві пропозиції, то відповідно до ст. 14 Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 р. № 1457-IV право комунальної власності на землю посвідчується державним актом³. Однак допоки не встановлено законодавчо, що власність Українського народу може виступати у формі державної або комунальної власності, треба вважати, що право власності на землю Українського народу ніяким чином не оформляється.

Відповідно до пунктів 10–12 Перехідних положень ЗК має відбутися розмежування земель державної та комунальної власності. Таке розмежування не відбулося й досі. Отже, за ст. 83 ЗК право існує, але воно ніяким чином не оформлено. Серед причин такого стану речей А. М. Мірошніченко називає відсутність стимулів для розмежування та об'єктивну відсутність матеріальних ресурсів, необхідних для розмежування⁴.

Дослідимо, чи може поширюватися на земельну ділянку цивілістичне положення про безхазяйну річ. За ст. 335 Цивільного кодексу України (від 16 січня 2003 р. № 435-IV; далі — ЦК), безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої невідомий. Безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих засобах масової інформації. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона, за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної

¹ Кулинич П. Ф. Конституційні аспекти правового статусу земельної власності в Україні / П. Ф. Кулинич // Правова держава. — 2006. — Вип. 17. — С. 273–284.

² Семчик В. І. Український народ як суб'єкт права власності на землю / В. І. Семчик // Вісник до 10-річчя Академії правових наук України. — 2003. — С. 558–566.

³ Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 35. — Ст. 411.

⁴ Мірошніченко А. М. Земельне право України : навч. посіб. / А. М. Мірошніченко. — К. : Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2007. — С. 97.

територіальної громади, може бути передана за рішенням суду в комунальну власність. Безхазяйні рухомі речі можуть набуватися у власність за набувальною давністю, крім випадків, встановлених статтями 336, 338, 341 і 343 ЦК¹.

В Україні визнається презумпція державної власності на землю. Відповідно до ст. 84 ЗК у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. А. А. Мінаєва з цього приводу зазначає, що на основі принципу обліку землі як основи життя і діяльності людини є закономірним розглядати презумпцію державної власності на землю в якості можливої основи виникнення права власності на земельні ділянки². Отже, якщо існує презумпція державної власності на землю, то не можна застосувати до земельної ділянки поняття «безхазяййна річ».

Відповідно до ст. 119 ЗК можливим є застосування набувальної власності на земельну ділянку. За змістом вищевказаної статті громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які свідчили б про наявність у них права на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування.

Зміст ст. 119 ЗК викликає більше запитань, ніж дає відповідей, тому користування закріпленим цією статтею правом фактично унеможливлено. Зокрема, Р. І. Марусенко зазначає, що не розкривається умова «добросовісності» користування земельною ділянкою. Можливо, мається на увазі усвідомлення особою того, що земельна ділянка не належить іншим особам, а користування ніби є правомірним і не порушує прав інших осіб. Виконання цієї вимоги фактично є неможливим відповідно до ч. 1 ст. 84 ЗК³.

¹ Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за відп. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К. : Юрінком Інтер, 2005. — Т. 1. — 2005. — С. 37—38, 557.

² Мінаєва А. А. Правоотношения собственности как основной и обязательный элемент правового режима земельного участка / А. А. Минаева // Экологическое право. — 2006. — № 6. — С. 4.

³ Марусенко Р. І. Запитуєте — відповідаємо. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність) / Р. І. Марусенко // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 43—47.

Що стосується «відкритого» та «безперервного» користування, то варто відмітити, що це оціночні поняття, які мають бути певним чином об'єктивовані, засвідчені. Порядок такого «засвідчення» законом також не передбачений. Щодо процедури набуття земельної ділянки за набувальною давністю застосовуємо ч. 2 ст. 119 ЗК, а після неї — ст. 118 ЗК. Отже, уповноважений на надання у власність земельної ділянки орган може прийняти як позитивне, так і негативне рішення про передачу у власність земельної ділянки. Виникає закономірне запитання, чи не простіше відразу звернутися за набуттям земельної ділянки відповідно до ст. 118 ЗК, яка визначає процедуру приватизації земельної ділянки, а не чекати 15 років¹. До того ж, ст. 118 ЗК України передбачає порядок спрощеної приватизації для громадян, зацікавлених у приватизації земельних ділянок, які перебувають у їх користуванні.

А. К. Голиченков, О. М. Козир вважають, що набувальна давність щодо земельної ділянки, на відміну від набувальної давності за цивільним правом, не може слугувати підставою виникнення прав на земельну ділянку, тобто громадянин чи юридична особа, яка не є власником земельної ділянки, хоч і володіє нею як своїм власним нерухомим майном добросовісно, відкрито та безперервно, не набуває права власності на цю земельну ділянку незалежно від строків володіння. Право власності на таку ділянку в даному випадку виникає на підставі угод щодо землі, передбачених законом, актів державних органів, судового рішення, в результаті набуття земельної ділянки з підстав, передбачених законом, у разі заподіяння шкоди через порушення земельного законодавства, внаслідок інших дій громадян та юридичних осіб, внаслідок обставин, з якими законодавство пов'язує виникнення земельних відносин².

Формулювання ст. 119 ЗК є недосконалим ще й тому, що незрозуміло, яким чином набувальна давність відрізняється від самовільного зайняття земельних ділянок. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. № 963-IV³ самовільне зайняття земельної ділянки — це будь-які дії, що свідчать про

¹ Марусенко Р. І. Зазнач. публікація.

² Голиченков А. К. Концепція Федерального закона о земле / А. К. Голиченков, О. М. Козырь // Государство и право. — 2004. — № 7. — С. 60—70.

³ Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.

фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Ю. С. Шемшученко зазначає, що у суб'єктивному аспекті самовільне зайняття земель завжди є умисним порушенням закону, спрямованим на заволодіння земельною ділянкою. Таким чином, використання землі для складування відходів, стоянки автомашин, проїзду, що не має на меті заволодіння землею, не є самовільним зайняттям. «Самовільне зайняття землі варто відрізнити від самоправства. Будучи, як і самоправство, дією, що вчиняється з порушенням встановленого законом порядку, самовільне зайняття, на відміну від самоправства, не має під собою ні дійсного, ні уявного права на земельну ділянку»¹.

О. Вівчаренко відмічає, що механізм реалізації норми п. «ї» ч. 1 ст. 211 ЗК «Ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостатньої інформації щодо них» ні на рівні законодавства про адміністративні правопорушення, ні на рівні кримінального законодавства не визначений, що обумовлює доцільність удосконалення чинного законодавства в даному контексті. За чинним Кримінальним кодексом України від 5 квітня 2001 р. № 2341-III кримінальна відповідальність за самовільне, тобто без належного дозволу, зайняття земельної ділянки не передбачається. Збереження старої редакції ст. 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення від 7 грудня 1984 р. № 8073-X, є неприпустимим. Склад проступку має бути доповнений кваліфікованим складом залежно від розміру шкоди, заподіяної власникові земельної ділянки². Р. Б. Шишка зазначає, що охорона здійснюється основним і допоміжним шляхом через визначення правового становища суб'єктів та правового режиму об'єктів³. П. Л. Фріс стверджує, що загальноза-

¹ Шемшученко Ю. С. Вибране / Ю. С. Шемшученко. — К. : Юридична думка, 2005. — С. 273.

² Вівчаренко О. Юридична відповідальність за порушення гарантій права власності на землю в Україні / О. Вівчаренко // Право України. — 2008. — № 8. — С. 83–84.

³ Шишка Р. Б. Охорона суб'єктів інтелектуальної власності у цивільному праві України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Р. Б. Шишка. — Х., 2004. — С. 13.

побігальний потенціал кримінального права полягає не у суворості покарання, а в його невідворотності, існуванні загрози його застосування¹. О. М. Литвак зазначає, що завдання громадського суспільства полягає у тому, щоб мінімізувати криміногенність влади та сприяти її антикримінальній діяльності через законодавство, застосування кримінально-правових норм і спеціально-кримінологічне попередження злочинів².

Отже, беручи до уваги різницю між термінами «використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів» та «самовільне зайняття земельної ділянки», треба зазначити, що набувальну давність неможливо віднести до «використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів». Таким чином, чіткої межі між самовільним зайняттям земельної ділянки та набувальною давністю, на нашу думку, не встановлено.

Можливо, для того, щоб встановити, що земельна ділянка використовується на підставі набувальної давності, слід було б розробити систему сповіщення про таке користування органів державної влади та місцевого самоврядування. З іншого боку, враховуючи появу такого виду «набуття земельних ділянок», як «земельне рейдерство» (фактично, його слід вважати правопорушенням) навряд таке сповіщення є доцільним.

Слід зазначити, що згідно з листом Верховного Суду України від 29 жовтня 2008 р. № 19-3767/0/8-08 ст. 119 ЗК щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з 1 січня 2017 р. відповідно до п. 1 розд. IX «Прикінцеві положення» ЗК³.

Стосовно використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів П. Ф. Кулинич відмічає, що значна кількість українських громадян цілком правомірно отримали за рішенням відповідних органів влади земельні ділянки і користуються ними, але так і не спромоглися з різних причин отримати

¹ Фріс П. Л. Кримінально-правова політика України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.08 / П. Л. Фріс. — К., 2005. — С. 2.

² Литвак О. М. Державний контроль за злочинністю (кримінологічний аспект) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.08 / О. М. Литвак. — Х., 2002. — С. 31.

³ Держкомзем роз'яснює щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 4. — С. 41.

державний акт на землю. Так, наприклад, значна частина селян у радянський період отримали у постійне користування присадибні земельні ділянки за рішенням правлінь колгоспів і наказами директорів радгоспів, побудували на них жилі будинки і продовжують використовувати землю за призначенням. Проте державних актів на землю вони не мають, оскільки земля надавалася їм не за рішенням органів влади, а за рішенням керівництва сільськогосподарських підприємств. Конституційний Суд України своїм рішенням від 22 вересня 2005 р. визнав п. 6 Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» неконституційним. Це означає, що особи, котрі розпочали фактично використовувати певні земельні ділянки ще до 1990 р., але не мають документів про право на такі ділянки, зобов'язані замовити виготовлення відповідних документів у прийнятні для них строки. І до отримання таких документів держава визнає їх право на землю.

Можна навести як приклад і Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 р., який дозволив спрощену приватизацію громадянами України земельних ділянок, наданих їм у користування. Спрощеність приватизації полягала в тому, що громадяни визнавалися власниками земельних ділянок не з моменту отримання державного акта на право власності на землю, а з моменту прийняття відповідною радою рішення про передачу громадянину земельної ділянки у власність. При цьому право власності підтверджувалося не державним актом (його отримання переносилося на не визначений у майбутньому час), а витягом з протоколу рішення відповідної ради¹. Постановою Вищого господарського суду України від 29 березня 2007 р. у справі № 11/354-06 визнано правомірність використання земельної ділянки на підставі ордеру. За матеріалами справи, відповідач використовував земельну ділянку під кіоском. Правомірність розміщення даного кіоску підтверджена ордером № 04-75к-1484, який був виданий управлінням споживчого ринку виконавчого комітету Харківської міської ради на підставі розпорядження від 10 вересня 2001 р. № 736

¹ Кулинич П. Ф. Державні акти на землю в системі виникнення земельних прав: минуле, сьогодення, майбутнє / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика — 2006. — № 5. — С. 29—39; Кулинич П. Ф. Посвідчити право власності треба, але як? / П. Ф. Кулинич // Юридична газета. — 2007. — № 24. — С. 4.

Ленінської районної ради м. Харкова відповідно до рішення виконавчого комітету Харківської міської ради «Про видачу ордерів на розміщення об'єктів дрібно-роздрібної торгівлі суб'єктам підприємницької діяльності» від 13 квітня 1994 р. № 156. Тобто відповідач здійснював роздрібну торгівлю з кіоску з 2001 р. на підставі ордера, виданого у період дії Земельного кодексу УРСР від 18 грудня 1990 р. № 562-ХІІ. На зворотній стороні вказаного ордера зазначено місце розташування вказаного кіоску на земельній ділянці¹.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV зареєстровані речові права та їх обмеження мають пріоритет над незареєстрованими в разі спору щодо нерухомого майна². А. М. Мірошниченко відмічає, що вказаний закон передбачає обов'язковість реєстрації права власності, однак не містить припису, що право власності виникає з моменту реєстрації. Більше того, він прямо допускає існування незареєстрованих прав³. П. Н. Ніконов, Н. Н. Журавський зазначають, що, зокрема, у Великій Британії земля, на яку відсутні зареєстровані права, належить Короні або просто не зайнята⁴. Однак, сьогодні у Великій Британії 80% прав на землю вже зареєстровані, отже, незареєстровані права на землю стають менш звичним явищем⁵. Треба прагнути до такого стану речей і в Україні.

С. В. Гринько стверджує, що, по-перше, незареєстроване право власності або користування на земельну ділянку — це категорія — абсурдна в Україні враховуючи історію розвитку земельно-правового регулювання на її території (земельні кодекси 2001, 1990, 1970, 1922 років і низка інших нормативно-правових актів земельного законодавства, що прямо або опосередковано виключають випадки існування на сьогодні прав на земельні ді-

¹ Юридичний вісник України. — 2008. — № 12.

² Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 51. — Ст. 553.

³ Мірошниченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин / А. М. Мірошниченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 7 (45). — С. 55–66.

⁴ Ніконов П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество : аналит. обзор / П. Н. Ніконов, Н. Н. Журавський. — СПб. : Изд-во А. Сазонова, Редакционно-издательская фирма «Роза мира», 2006. — С. 19.

⁵ Judith-Anne Mackenzie, Mary Phillips. Textbook on Land Law 12th edition. — Oxford University Press, 2008. — P. 28.

лянки за відсутності їх належного посвідчення з боку держави відповідно до вимог наведених актів). По-друге, подібні норми діють в окремих зарубіжних країнах, де система обов'язкової державної реєстрації прав на земельні ділянки вводилась поступово і існувала поряд з нетрадиційною системою, за якої держава не гарантувала право власності продавця на земельну ділянку, що зумовлювало для покупця необхідність самостійно проводити пошук всіх необхідних документів, які підтверджують право власності продавця. В Україні, навіть у радянські часи, система посвідчення прав на земельні ділянки базувалась на їх гарантуванні з боку держави з обов'язковим записом про це у відповідній документації¹. Вищезазначений Закон про реєстрацію не встановлює правила, за яким право власності чи користування виникає після державної реєстрації, таке правило міститься у ст. 125 ЗК. Але згадка про перевагу незареєстрованих прав над реєстрованими нівелює значення державної реєстрації, отже, відповідна норма має бути виключена із тексту Закону про реєстрацію.

Нами проаналізована можливість існування «неоформлених прав» на земельні ділянки в Україні та дана позитивна відповідь на це питання. З цього випливає висновок про існування в Україні «неоформлених прав» на земельні ділянки, які (права) визнаються легітимними. При цьому, якщо одні права не оформлені через принципову неможливість їх оформлення (право власності на землю Українського народу), то інші права не оформлені тому, що на даний момент не існує юридичної можливості здійснити таке оформлення (наприклад оформлення права комунальної власності на землю). Запропонована класифікація прав на земельні ділянки за критерієм їх оформлення, яка передбачає поділ прав на земельні ділянки на дві групи: оформлювані та неоформлювані права. У свою чергу, оформлювані права на земельні ділянки пропонуємо також поділити на дві підгрупи: оформлені і тимчасово неоформлені з об'єктивних причин. Обґрунтована доцільність розробки правового механізму оформлення тих прав на землю, які є неоформленими через відсутність їх ефективного нормативно-правового регулювання.

¹ Гринько С. В. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»: замість коментарю / С. В. Гринько // Вісник Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — К., 2005. — № 63–64. — С. 32–36.

У науці земельного права існує певна сукупність понять, які визначають різні етапи процедури набуття або придбання земельної ділянки у власність або у користування. Визначимо, як ці поняття співвідносяться з поняттям «оформлення права на земельну ділянку» і на основі проведеного дослідження дамо визначення останнього.

І. І. Каракаш вважає, що поняття *набуття* права власності на земельну ділянку можна визначити, аналізуючи гл. 19 ЗК, яка визначає підстави набуття права на землю відповідно до приватизаційних процедур, набуття права власності на земельну ділянку в разі переходу права на будівлю і споруду, а також раніше невідомі українському земельному законодавству умови набуття права власності на земельну ділянку, такі як порядок набуття права власності на земельну ділянку за давністю користування, на підставі цивільно-правових угод і на конкурентних засадах. У сукупності всі вищезазначені елементи і складають зміст набуття права власності на землю громадянами та юридичними особами¹.

В. І. Андрейцев вказує, що поняття *приватизації* земель і поняття набуття права власності на земельні ділянки не можна розглядати як такі, що мають спільну правову природу. Набуття прав на землю здійснюється поза межами процедурно-правового забезпечення приватизації земельних ділянок. Процес набуття прав на земельні ділянки має свої юридичні особливості, оскільки пов'язується з розпорядчою діяльністю органів центральної та місцевої виконавчої влади, що відрізняє вказаний процес від купівлі-продажу та інших форм відчуження земельних ділянок із диспозитивністю суб'єктів зазначених правовідносин².

На нашу думку, термін *набуття* слід застосовувати до визначених у гл. 19 ЗК процедур, у ситуації, коли земельні ділянки можуть бути отримані на диспозитивних началах, слід вживати термін *придбання*.

Поряд із терміном «набуття» вживається термін *виникнення* права власності на земельну ділянку. В. В. Носік зазначає, що

¹ Каракаш И. И. Право собственности на землю и землепользование в Украине : науч.-практ. пособ. / И. И. Каракаш. — К. : Истина, 2004. — С. 128.

² Екологічне право. Особлива частина : підруч. для студ. юрид. вузів і факультетів / В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, А. Г. Бобкова, Т. Г. Ковальчук, М. В. Краснова ; ред. В. І. Андрейцев. — К. : Истина, 2001. — С. 254.

набуття права власності на землю включає певну сукупність юридичних дій, з якими закон пов'язує виникнення, зміну і припинення правовідносин¹. Отже, у цьому випадку поняття «виникнення» за обсягом є вужчим за поняття «набуття» права власності на земельні ділянки і його слід сприймати як один з етапів набуття права власності на земельну ділянку.

Іноді поряд із терміном «набуття земельних ділянок» вживається термін *передача земельних ділянок*. Конституційний Суд України піддав тлумаченню останній. У своєму рішенні щодо тлумачення терміна «передача земельних ділянок» від 5 лютого 2004 р. № 1-5/2004 він визначив його як набуття (перехід) права власності на земельні ділянки на підставі відповідних юридичних актів, у тому числі за договорами купівлі-продажу, коли така передача дозволена ЗК². Відповідно до п. 2 ст. 116 ЗК набуття права (власності) на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність. Як підкреслює І. І. Каракаш, не слід плутати терміни «передача» і «надання» земельної ділянки. Адже перший з них вживається щодо набуття права власності на землю, а другий — щодо права користування земельною ділянкою³.

Яким чином вищеназвані терміни пов'язані з поняттям «оформлення прав на земельну ділянку»? Процедура оформлення прав на земельну ділянку, яка включає видачу юридично значущих і правовстановлюючих документів та реєстрацію останніх пов'язана і залежить від процедури отримання земельної ділянки (набуття, придбання земельної ділянки, встановлення сервітуту тощо).

На думку В. В. Носіка, за відсутності правового визначення «оформлення» слід проаналізувати філологічне тлумачення

¹ Носік В. В. Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81–82.

² Рішення Конституційного Суду України від 5 лютого 2004 р. № 2-рп/2004 у справі за конституційним поданням Світязької сільської ради Шацького району Волинської області про офіційне тлумачення терміна «передача», який вживається у підпункті 5.1.17 пункту 5.1 статті 5 Закону України «Про податок на додану вартість» (справа про тлумачення терміна «передача земельних ділянок») // Офіційний вісник України. — 2004. — № 6. — Ст. 338.

³ Каракаш І. І. Право собственности на землю и землепользования в Украине: науч.-практ. пособ. / І. І. Каракаш. — К.: Истина, 2004. — С. 93.

цього терміна. *Оформити* — означає надавати чому-небудь законної сили, робити щось шляхом виконання необхідних формальностей. Водночас, *переоформити* — означає оформляти ще раз, повторно або заново, по-іншому. Екстраполюючи наведені визначення цих термінів на здійснення прав на землю, можна стверджувати, що оформлення і переоформлення прав на земельні ділянки в юридичному значенні необхідно розглядати через призму підстав набуття права власності чи права оренди земельної ділянки.

У юридичному значенні переоформлення прав на земельну ділянку потребує виконання органами державної влади, місцевого самоврядування та заінтересованими юридичними та фізичними особами комплексу послідовних дій, з якими закон пов'язує виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою. Крім того переоформлення права може поєднуватися з діями особи щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, відмовою землекористувача від її частини, визначенням іншої конфігурації земельної ділянки, зміною розміру, суб'єкта права, встановленням нових обмежень щодо використання земельної ділянки, узгодженням меж із сусідніми користувачами чи власниками ділянки, вирішенням земельних спорів. Юридичне вирішення цих та інших питань безпосередньо визначає законність і обґрунтованість набуття права на землю та запобігає можливим ризикам визнання недійсними рішень органів державної влади та місцевого самоврядування щодо виникнення у особи права власності чи користування землею¹.

П. Н. Бобін вважає, що термін «переоформити» має не юридичне, а бюрократичне значення. Зокрема, при описі того чи іншого речового права використовуються такі поняття, як «виникнення» і «припинення», «перехід речового права». Наприклад, процедура так званого переоформлення права постійного (безстрокового) користування включає як мінімум два етапи: 1) відмова праволодільця від наявного у нього права; 2) набуття (виникнення) нового права на землю (оренди або права власності). Після відмови від права постійного (безстрокового) користування, поданої у письмовій формі, між організацією та орга-

¹ Носік В. В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 5. — С. 128.

ном влади має бути укладений договір оренди або купівлі-продажу земельної ділянки¹.

Поняття «переоформити» вживалося у п. 6 Перехідних положень ЗК і було визнано неконституційним². Наразі ЗК не оперує таким поняттям. Якщо проаналізувати зазначені вище дії, які можна віднести до переоформлення, слід визнати, що насправді відбуваються зміна або припинення певного правовідношення та виникнення нового правовідношення (з новим суб'єктом чи об'єктом або новим змістом прав та обов'язків). Отже, в юридичному значенні ці дії є оформленням права на земельну ділянку.

Треба з'ясувати, чи є «реєстрація права на земельну ділянку» та «нотаріальне посвідчення угод із земельними ділянками» складовими поняття «оформлення права на земельну ділянку». Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень — це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень³.

С. В. Гринько зазначає, що реєстрація прав на землю має основною метою настання правових наслідків, а саме — санкціонованого державою утвердження особи як офіційного, законного суб'єкта відповідного права на землю. Тому легітимация (тобто визнання або підтвердження законності якого-небудь права або повноваження) не є метою реєстрації прав на землю. Такою метою виступає легалізація, тобто надання законної сили, узаконення відповідних повноважень. На думку науковців І. Б. Дегтярьова, Л. В. Осипова, Є. Н. Колотинської, під «реєстрацією землекористування» слід розуміти оформлення прав на землю.

¹ Бобін П. Н. Про переоформлення прав постійного (безстрокового) користування земельними ділянками / П. Н. Бобін // Закон. — 2007. — № 1. — С. 95—97.

² Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 // Офіційний вісник України. — 2005. — № 39. — Ст. 2490.

³ Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» / Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 51. — Ст. 553.

На погляд С. В. Гринько, термін «оформлення», безперечно, є лаконічним, але його недоліком є певною мірою обмежене розкриття, пояснення правової природи реєстрації прав на землю — адже про оформлення може йтися у межах як легалізаційної, так і легітимаційної діяльності. Відповідно, даний термін не дає чіткої відповіді на питання правової природи та мети реєстрації. В. С. Гринько вважає його відносно недопустимим для застосування при реєстрації прав на землю у випадку, коли йдеться про узаконення, тобто легалізацію таких прав. Про оформлення може йтися у межах як видання правопосвідчувального документа, так і процедури реєстрації прав на землю, оскільки, по-перше, процедура видання правопосвідчувального документа розпочинається задовго до процедури державної реєстрації, а по-друге, суб'єкти видання таких документів і суб'єкти реєстрації на сьогодні не збігаються. Отже, «оформлення прав на землю» врешті-решт дістає вияв в оформленні відповідних документів — правопосвідчувальних документів¹. Таку думку підтримують М. С. Кузнецов, А. Ю. Кошер².

На наш погляд, оформлення прав на земельні ділянки передбачає видачу документів на всіх етапах набуття, отримання в користування, придбання, встановлення обмежень або обтяжень земельної ділянки на користь визначеної особи, так само як і отримання правопосвідчуючого документа на заключній стадії та його державної реєстрації. При цьому документи, які видаються на різних стадіях процедури отримання земельної ділянки у власність або у користування ми пропонуємо називати «юридично значущими документами».

Ми поділяємо думку С. В. Гринька, що термін «правопосвідчуючий документ» стосовно виданих (створених), але ще не зареєстрованих офіційних документів вживати некоректно, оскільки останні до моменту реєстрації не можуть згідно з чинним законодавством посвідчувати відповідне право, тому що суб'єктивне право на земельну ділянку до його реєстрації ще не виникає в силу вимог чинного законодавства. Іншими словами,

¹ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 15.

² Кузнецов М. С. Довідник з інвентаризації та реєстрації права власності на земельні ділянки / М. С. Кузнецов, А. Ю. Кошер. — О. : Юрид. літ., 2004. — С. 16.

не можна посвідчити те, чого немає. Отже, правопосвідчувальним документ стає лише з моменту реєстрації¹.

Поняття «оформлення права на земельну ділянку» включає ще й такі важливі фактори, як видача документів саме відповідно до визначеної законом процедури і залежно від змісту права, яке має бути оформлено. На нашу думку, це не лише діяльність уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування з видачі документів. Наприклад, оформлення прав часто розпочинається з подачі до уповноваженого органу заяви або клопотання про отримання земельної ділянки особою, на користь якої буде оформлено право. Саме наявність усіх юридично значущих документів і є підставою для видачі правовстановлюючого документа на земельну ділянку та його державної реєстрації.

Визначимо співвідношення понять «фіксація», «облік», «державна реєстрація» та «оформлення права на земельну ділянку». С. В. Гринько визначає, що будь-яка реєстрація — це облік. Отже, поняття «реєстрація» вужче за поняття «облік». Так само співвідносяться поняття «фіксація» та «облік», останнє з яких вужче попереднього². Ми з'ясували, що поняття оформлення права на земельну ділянку включає поняття державної реєстрації, отже, вищенаведені поняття співвідносяться таким чином — «фіксація», «облік», «державна реєстрація», «оформлення права на земельну ділянку»; кожне з них вужче попереднього.

Дослідимо, чи є «нотаріальне посвідчення угоди із земельною ділянкою» складовою оформлення прав на земельну ділянку у випадку укладення угоди та чи є ця складова обов'язковою. Наприклад, згідно з ч. 2 ст. 88 ЗК договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається у письмовій формі і посвідчується нотаріально. Відповідно до ч. 7 ст. 128 ЗК договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню, за ч. 3 ст. 132 ЗК угоди про перехід права власності на земельні ділянки вважаються укладеними з дня їх нотаріального посвідчення. Однак відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» (щодо

¹ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 15.

² Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 6.

земельних відносин) від 11 червня 2009 р. № 1509-VI скасовується обов'язковість нотаріального посвідчення договорів оренди земельних ділянок¹. Отже, нотаріальне посвідчення угоди щодо земельної ділянки може бути як обов'язковою, так і факультативною складовою оформлення права на земельну ділянку.

Підсумовуючи вищевикладене, зазначимо, що однорідність норм, які регулюють відносини з оформлення права на земельну ділянку, дозволяє внести пропозицію про формування інституту оформлення права на земельну ділянку в системі земельного права України. При цьому *оформленням права на земельну ділянку* слід вважати юридично визначену, вольову діяльність суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки з видачі й отримання юридичних і правовстановлюючих документів на право власності, право користування та інші земельні права, які виникають з встановлених обтяжень або обмежень, їх державної реєстрації та нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом.

1.3. Суб'єкти оформлення прав на земельні ділянки

У системі правового регулювання діяльності суб'єктів земельних відносин можна виокремити два рівні: правові інститути, які встановлюють правовий статус суб'єктів, які безпосередньо використовують землю, та інститути, що регулюють діяльність компетентних державних органів з державного управління землекористуванням. Д. Ковальський пропонує за основу класифікації суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин взяти їх поділ на безпосередньо зацікавлених у вирішенні земельно-правової справи і лідируючих суб'єктів. Перша група може бути позначена як основна (складається з громадян, юридичних осіб і держави), а друга — як допоміжна (складається з органів державної влади та місцевого самоврядування)². І. Іконицька вважає, що ці інститути являють собою основу, на якій будується правовий механізм, що забезпечує встановлення оптимальної

¹ Верховна Рада України ухвалила // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 6. — С. 3.

² Ковальський Д. В. Земельно-процесуальні правовідносини : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Ковальський. — Х., 2006. — 17 с.

рівноваги між автономією приватного власника землі та державним «втручанням» у цю автономію¹.

На нашу думку, суб'єкти земельних відносин і суб'єкти оформлення прав на земельні ділянки не збігаються. Відповідно до ст. 2 ЗК суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Слід погодитися з колективом авторів підручника «Земельне право України», які розширили коло суб'єктів земельних відносин. Суб'єктами земельних правовідносин вони визначають: Український народ, державу, Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим, обласні та районні ради, місцеві ради та органи місцевого самоврядування, а також вищі, центральні та місцеві органи виконавчої влади, громадян, юридичних осіб приватного права та юридичних осіб публічного права². До суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки відносяться зазначені суб'єкти, за винятком Українського народу, адже, на нашу думку, право Українського народу належить до «неоформлених прав».

Слід відмітити, що досі не вирішеним залишається питання визначення правосуб'єктності громадян як суб'єктів земельних правовідносин, зокрема, відносин із оформлення прав на земельні ділянки. Існує думка, що земельна правоздатність виникає з народженням, адже особа має природне право на землю³. Таким чином, законні представники неповнолітньої особи можуть звернутися до відповідного органу державної влади або самоврядування про надання земельної ділянки. Зрозуміло, що така особа не може нести юридичну відповідальність за порушення земельного законодавства. Наприклад, відповідно до ст. 12 Кодексу України про адміністративні правопорушення, адміністративній відповідальності підлягають особи, які досягли на момент вчинення адміністративного правопорушення шістнадця-

¹ Право собственности на землю в Российской Федерации / отв. ред. И. А. Иконникая. — М. : Ин-т государства и права РАН, 1996. — С. 118.

² Семчик В. І. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. — С. 120.

³ Бородіна О. М. Законодавчо-інституціональне регулювання земельних відносин: досвід країн ЄС та уроки для України / О. М. Бородіна // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні : в 2 ч. — К. : Національна академія наук України по вивченню продуктивних сил України, Київський ін-т земельних відносин. — Ч. 1. — 2006. — С. 39–42.

тирічного віку¹. Згідно із ст. 22 Кримінального кодексу України, кримінальній відповідальності підлягають особи, яким до вчинення злочину виповнилося шістнадцять років². В. В. Носік пропонує закріпити у чинному земельному законодавстві виникнення права використання земельної ділянки з 16 років, а саме з моменту, коли особа може нести всі види відповідальності, передбачені законодавством України³. Що стосується земельної дієздатності, то земельне законодавство виходить з того, що така дієздатність виникає з повноліття, тобто з 18 років, але правової норми, в якій би містився такий правовий припис немає⁴. На нашу думку, для вирішення цієї законодавчої невизначеності, враховуючи наведені пропозиції, Земельний кодекс України слід доповнити ст. 2¹ такого змісту:

«Стаття 2¹

1. Земельна правоздатність фізичної особи виникає у момент її народження і припиняється у момент її смерті.

2. Земельну дієздатність має фізична особа, яка досягла вісімнадцяти років (повноліття), крім випадків, передбачених законодавством України.

3. Неповнолітня особа (у віці від шістнадцяти до вісімнадцяти років) відповідає за шкоду, заподіяну нею земельній ділянці, самостійно на загальних підставах.

4. Земельна правоздатність юридичної особи виникає з моменту її створення і припиняється з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення.

5. Юридична особа набуває земельних прав та обов'язків і здійснює їх через свої органи, які діють відповідно до установчих документів і законодавства».

¹ Кодекс України про адміністративні правопорушення // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1984. — № 51. — Ст. 1122.

² Кримінальний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 2001. — № 25. — Ст. 131

³ Носік В. В. Соціально-економічні та правові аспекти здійснення земельної реформи в Україні й інших державах європейської орієнтації / В. В. Носік // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — № 56–59. — С. 18–21.

⁴ Мірошніченко А. М. Правові форми використання земель громадянами : курс лекцій / А. М. Мірошніченко. — К. : Київ. нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2006. — 28 с.; Носік В. В. Право власності на землю в Україні / В. В. Носік // Право власності в Україні : навч. посіб. / за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 2000. — С. 641–643.

Згідно з наказом Міністерства юстиції «Про внесення змін в Інструкцію про порядок здійснення нотаріальних дій нотаріусами України» від 9 вересня 2009 р. № 1625/5 абзац третій п. 40 даної Інструкції викладений у такій редакції: «Батьки малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки і піклування здійснювати такі угоди, які стосуються її майнових прав: укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та/чи державній реєстрації, в тому числі договори стосовно поділу чи обміну житлового будинку, квартири, видавати письмові зобов'язання від імені дитини про відмову від її майнових прав»¹.

До суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки слід віднести державні та інші землевпорядні організації, діяльність яких здійснюється відповідно до статей 185, 186 ЗК, Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. № 858-IV². Слід звернути увагу на правову невизначеність у взаємодії вищезазначених землевпорядних організацій з органами державної влади та місцевого самоврядування, зокрема регіональними філіями Центру ДЗК при Держкомземі України. Для усунення цієї невизначеності Держкомзем має прийняти накази про порядок взаємодії при виконанні робіт із землеустрою між землевпорядними організаціями та регіональними філіями Центру ДЗК і про порядок взаємодії при виконанні робіт із землеустрою між землевпорядними організаціями та органами державної влади та місцевого самоврядування.

Також треба розробити методичку виготовлення землевпорядної документації для видачі правовстановлюючих документів на земельну ділянку, яку також пропонується затвердити наказом Державного комітету по земельних ресурсах.

Слід підтримати позицію А. М. Третяка, згідно з якою внесення змін до землевпорядної документації допускається тільки з дозволу органу, який затвердив дану документацію. Законодавець повинен також встановити, що землевпорядна документація в обов'язковому порядку має братися до уваги при розробці державних і регіональних цільових програм, місцевих цільових програм, схем і проектів соціально-економічного розвитку території та розміщення продуктивних сил, розвитку інженерної та

¹ [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.minjust.gov.ua/0/22157>.

² Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.

соціальної інфраструктур, при містобудівному плануванні розвитку території, заходів з охорони природи та раціонального природокористування, при інших розробках — у частині використання даних про використання і охорону земель та про встановлення меж об'єктів землеустрою¹.

Д. В. Бусуйок зазначає, що органи державного управління землею є одним із передбачених у чинному законодавстві різновидів органів державного управління². На нашу думку, діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування з оформлення права на земельну ділянку повинна мати організаційний та дозвільно-контролюючий характер. Завданням органів державної влади при оформленні права на земельну ділянку має бути перевірка дотримання зацікавленою особою, яка звертається за оформленням права, норм чинного законодавства, прийняття рішення про оформлення права та сприяння в оформленні прав на земельну ділянку. На підтвердження нашої позиції наводимо деякі норми законодавства. Згідно з ч. 2 ст. 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Відповідно до ч. 10 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку. Згідно із ч. 3 ст. 2 Кодексу адміністративного судочинства України від 6 липня 2005 р. № 2747-IV у справах щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень адміністративні суди перевіряють, чи прийняті (вчинені) вони: на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України; з використанням повноваження з метою, з якою це повноваження надано; обґрунтовано, тобто з урахуванням усіх обставин, що мають значення для прийняття рішення (вчинення дії); пропорційно, зокрема з дотриманням необхідного балансу між будь-якими несприятливими наслідками для прав,

¹ Третьяк А. М. Наукові основи землеустрою : навч. посіб. / А. М. Третьяк. — К. : ЦЗРУ, 2002. — С. 278.

² Бусуйок Д. В. Види органів управління земельним фондом / Д. В. Бусуйок // Підприємництво, господарство і право. — 2009. — № 5 (161). — С. 92.

свобод та інтересів особи і цілями, на досягнення яких спрямоване це рішення (дія); з урахуванням права особи на участь у процесі прийняття рішення; своєчасно, тобто протягом розумного строку, та інших факторів¹.

Суб'єкти, які здійснюють владне регулювання різних за своєю юридичною природою суспільних відносин, є різними за своєю юридичною природою. Поряд із суб'єктами з вузькою, особливою, компетенцією мають місце суб'єкти, владна компетенція яких поширюється на всі чи більшість правовідносин, що виникають у суспільстві. Останні — це суб'єкти загального управління, у той час як перші — суб'єкти управління спеціальної компетенції².

ЗК відносить до органів загальної компетенції Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування (обласні ради, Київську та Севастопольську міські ради, районні ради, районні у містах ради, сільські, селищні та міські ради), місцеві державні адміністрації та державні органи приватизації, а до органів спеціальної компетенції — центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів тощо.

Повноваження вказаних органів встановлені главами 2 та 3 ЗК. На нашу думку, було б доцільно глави 2 та 3 об'єднати в одну главу під назвою «Повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування в галузі земельних відносин» і доповнити її статтями, що регулюватимуть повноваження органів спеціальної компетенції, уповноважених погоджувати висновки щодо надання земельних ділянок.

Є. Бердніков, І. Пашкевич вважають, що будь-яка дозвільна процедура, пов'язана з розпорядженням державою (територіальною громадою) власними активами, має відповідати кільком простим і зрозумілим критеріям: 1) забезпечувати ефективну реалізацію публічних прав та інтересів (економічних, соціальних, екологічних тощо); 2) бути найменш обтяжливою для інвестора (за кількістю етапів, ступенем централізації, часом, матеріальним на-

¹ Кодекс адміністративного судочинства України // Відомості Верховної Ради України. — 2005. — № 35—36, 37. — Ст. 446.

² Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — С. 42.

вантаженням тощо); 3) бути максимально захищеною від зловживань (корупції, негативних наслідків діяльності забудовника, дій третіх осіб); 4) забезпечувати гарантії надання земельної ділянки інвестору вже після одержання перших принципових дозволів¹.

Дозволи уповноважених органів треба отримувати, зокрема, і для здійснення господарської діяльності. Під господарською діяльністю розуміється діяльність фізичних і юридичних осіб, пов'язана з виробництвом чи реалізацією продукції (товарів), виконанням робіт чи наданням послуг з метою одержання прибутку (комерційна господарська діяльність) або без такої мети (некомерційна господарська діяльність)². Згідно з позицією Держкомзему погодження проектів відведення земельних ділянок, яке здійснюється виконавчими органами по земельних ресурсах відповідно до ч. 9 ст. 118, ч. 6 ст. 123 ЗК, п. 9 Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 677, не є документами дозвільного характеру, видача яких регулюється Законом України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» від 6 вересня 2005 р. № 2806-IV. З аналізу останнього випливає, що наведена позиція суперечить його положенням. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» документом дозвільного характеру є дозвіл, висновок, погодження, свідоцтво тощо, який дає суб'єктові господарювання право на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності, а об'єкт, на який видається документ дозвільного характеру, — це земельна ділянка, споруда, будівля, приміщення, устаткування, обладнання та механізми, що вводяться в експлуатацію або проектуються, окрема операція, господарська діяльність певного виду, робота та послуга³. Отже, вказаний За-

¹ Воскобійник М. В. Щодо підстав виникнення права комунальної власності на землю / М. В. Воскобійник // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 42.

² Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства про відповідальність за окремі злочини у сфері господарської діяльності» від 25 квітня 2003 р. № 3 // Бухоблік. — 2003. — № 38. — С. 42.

³ Стан впровадження Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» [Електронний ресурс] // Пріоритети

кон прямо відносить видачу дозвільних документів при оформленні прав на земельну ділянку до здійснення юридично значущих дій у межах дозвільної системи у галузі земельних відносин, визначаючи об'єктом, на який видається документ дозвільного характеру, земельну ділянку. ЗК також містить норми, які підтверджують наведене положення. Наприклад, відповідно до п. «г» ст. 6 ЗК до повноважень Верховної Ради України належить погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель.

Проаналізуємо окремі повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування, які стосуються оформлення прав на земельні ділянки та потребують вдосконалення.

Повноваження Верховної Ради України у галузі земельних правовідносин встановлені статтями 6, 129, 151, 174, 176 ЗК. Гимчасовим регламентом Верховної Ради України, затвердженим її Постановою «Про деякі питання нормативно-правового забезпечення порядку роботи Верховної Ради України» від 8 квітня 2008 р. № 247-VI, повноваження Верховної Ради України у галузі регулювання земельних відносин не передбачені. Одним із повноважень Верховної Ради України є прийняття законів, у тому числі, у галузі регулювання земельних відносин. Деякі важливі аспекти земельних відносин врегульовуються підзаконними нормативно-правовими документами — указами Президента України, які, однак, не встановлюють основоположних засад земельної політики держави. Це, зокрема, укази Президента України «Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок» від 25 липня 2006 р. № 644/2006, «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 19 серпня 2008 р. № 725/2008 тощо.

Слід відмітити відсутність визначення процедури погодження Верховною Радою України продажу земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам. Згідно із ст. 129 ЗК землі державної власності в Україні можуть бути продані

іноземним державам та іноземним юридичним особам КМУ і є предметом попереднього погодження такого продажу Верховною Радою України. Відповідно до ст. 84 ЗК у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Відповідно до п. 12 Перехідних положень ЗК до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, і земель, зазначених в абз. 3 цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади. А. М. Мірошніченко, наприклад, зазначає, що в таких випадках землю в межах міста можуть продати, зокрема, лише міські ради¹. Переконані, що незважаючи на це Верховна Рада України повинна погоджувати подібний продаж відповідно до ч. 1 ст. 129 ЗК.

На нашу думку, процедура погодження має бути такою: відповідний орган місцевого самоврядування, якому подано клопотання про продаж земельної ділянки іноземній державі або іноземній юридичній особі, після розгляду цього клопотання повинен подати його до Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин (далі — Комітет), який направляє клопотання на розгляд до підкомітету із земельних відносин, котрий повинен розглянути його протягом 5 днів та прийняти рішення про погодження або відмову в погодженні такого продажу. Висновок Комітету має бути підписаний головою Комітету та головою підкомітету із земельних відносин. Разом із погодженням Верховної Ради України необхідно отримати погодження й інших органів (зокрема відділу земельних ресурсів Департаменту біотичних ресурсів та екомережі Мінприроди), відповідно до п. 3 наказу Міністерства охорони навколишнього природного середовища України «Про затвердження Порядку погодження природоохоронними органами матеріалів вилучення (викупу) надання земельних ділянок» від 5 листопада 2004 р. № 434.

Повноваження Кабінету Міністрів України у сфері оформлення прав на земельні ділянки встановлені статтями 13, 64, 84, 97, 122, 123, 126, 128, 129, 136, 146, 149, 150, 151, п. 10 Перехід-

¹ Мірошніченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин / А. М. Мірошніченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 7 (45). — С. 64.

них положень ЗК, статтями 2, 20, 21 Закону України «Про Кабінет Міністрів України» від 21 грудня 2006 р. № 514-V, ст. 8 Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 р. № 1457-IV та іншими нормативно-правовими актами.

Слід відмітити відсутність уніфікованого механізму отримання погодження Кабінету Міністрів України у випадку набуття земельної ділянки відповідно до ст. 129 ЗК. Зокрема, у випадках продажу земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, та продажу земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам на аукціоні було запропоновано КМУ надавати таке погодження учаснику аукціону після його перемоги в останньому¹. Але ЗК встановив інше правило, яке є більш логічним, за яким КМУ не лише дає погодження на придбання земельної ділянки, а й попередньо перевіряє зацікавлену особу на предмет можливості її участі в аукціоні. Відповідно до ч. 6 ст. 129 ЗК розгляд клопотання і продаж земельних ділянок здійснюються сільськими, селищними, міськими радами або органами приватизації (у випадку продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти приватизації) після отримання погодження КМУ.

Законом України «Про Державний бюджет України на 2006 рік», від 20 грудня 2005 р. № 3235-IV ЗК був доповнений ст. 17¹, яка розширила перелік органів влади, що мають право передавати земельні ділянки у приватну власність, і додала до їх переліку державні органи приватизації, а саме — Фонд державного майна України та його місцеві органи. Суть нововведень до ЗК полягає у тому, що покупець державного підприємства набув можливості: 1) придбати у власність земельну ділянку одночасно з придбанням у власність підприємства, яке розташоване на ній; 2) отримати підприємство і землю від одного продавця, а не від двох, як це було раніше; 3) оформити купівлю шляхом укладення одного договору купівлі-продажу, а не двом, як раніше, коли щодо підприємства укладалася одна угода, а щодо землі — інша². Законом України «Про державний бюджет

¹ Гузова Т. Приземлені інтереси / Т. Гузова // Український юрист. — 2007. — № 10 (58). — С. 14–16.

² Кулинич П. Ф. Земельна ділянка під підприємство: по різні боки власності / П. Ф. Кулинич // Юридична газета. — 2006. — № 14. — С. 14.

на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 28 грудня 2007 р., були внесені зміни до статей 84, 116, 127, 128 ЗК¹. Отже, право державної власності на землю реалізується державою в особі державних органів, які мають право розпоряджатися земельними ділянками в межах їх компетенції, зокрема, надавати їх громадянам України у власність, здійснювати їх продаж громадянам та юридичним особам, які мають право на набуття земельних ділянок у власність, а також іноземним державам відповідно до ЗК.

Зазначеним Законом також внесені зміни до Закону України «Про приватизацію державного майна» від 4 березня 1992 р. № 2163-ХІІ²: у ст. 5 закріплено, що до об'єктів приватизації віднесені земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації.

Повноваження органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій закріплені у статтях 8–12, 17 ЗК та законах України «Про місцеве самоврядування» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР та «Про місцеві державні адміністрації» від 9 квітня 1999 р. № 586-ХІV.

На період до розмежування земель державної та комунальної власності частинами 2, 3 п. 12 Перехідних положень ЗК, п. 1 Прикінцевих положень Закону України «Про оренду землі» встановлено, що розпорядження землями державної власності здійснюють: у межах населених пунктів — місцеві ради, а за межами населених пунктів — «відповідні» органи виконавчої влади (очевидно, КМУ, районні та обласні державні адміністрації). Проте розподіл повноважень між цими «відповідними» органами не визначений. Існуючий сьогодні порядок розпорядження землями державної власності не враховує тієї обставини, що органи місцевого самоврядування, КМУ, державні адміністрації, уповноважені розпоряджатися землями державної власності, є органами загальної компетенції і фактично не мають (а за законодавством і не повинні мати) у своєму складі осіб, які володіють достатньою фаховою підготовкою для вирішення по суті питання про розпорядження земельною ділянкою. Зазначені вади можна усунути шляхом надання повноважень із розпорядження земельними ділянками державної влас-

¹ Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № 5–6, 7–8. — Ст. 78.

² Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 24. — Ст. 348.

ності спеціальному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів¹. Отже, відповідно до ч. 2 п. 12 Перехідних положень ЗК, були внесені зміни згідно із Законом України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 28 грудня 2007 р. № 107-VI, відповідно до яких центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів здійснює продаж земель сільськогосподарського призначення, крім земель, переданих у приватну власність, та земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації. Але це положення поширюється лише на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Згідно з п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР питання регулювання земельних відносин належить до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад. Відповідно до ст. 33 зазначеного Закону до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать делеговані повноваження з питань реєстрації суб'єктів права власності на землю, реєстрація права користування землею, а також організація і ведення земельно-кадастрової документації. Ухвалою Конституційного Суду України «Про відмову у відкритті конституційного провадження у справі за конституційним поданням Миколаївської обласної державної адміністрації щодо офіційного тлумачення положень ч. 3 ст. 10, п. 34 ст. 26, п. 21 ст. 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», а також ч. 3 ст. 3 Земельного кодексу України» від 1 червня 1999 р. № 23-у/999 указано, що у ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» не йдеться про можливість делегування радами повноважень щодо вирішення питань регулювання земельних відносин іншим органам місцевого самоврядування, у тому числі виконкомам рад. Статтею 12 ЗК встановлено повноваження сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин. При цьому ЗК не передбачено вирішення питань у галузі земельних відносин виконкомами рад, а також делегування їм цих повноважень.

Часто виникає проблема співвідношення повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування з пов-

¹ Мірошниченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин / А. М. Мірошниченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 7 (45). — С. 55—66.

новаженнями органів виконавчої влади по земельних ресурсах¹. У багатьох містах України є відділи управління земельних ресурсів, що підпорядковані Державному комітету по земельних ресурсах України, і паралельні відділи по земельних ресурсах, підпорядковані місцевим радам. М. Калюжний відмічає, що багато коштів витрачається на дублювання повноважень цих відділів і управлінь².

Зокрема, А. М. Мірошніченко зазначає, що у містах Києві, Севастополі, Сімферополі, Харкові, Миколаєві, Чернівцях тощо міськими радами, поза межами єдиної системи органів земельних ресурсів, створені управління земельних ресурсів, які перебрали на себе функції Держкомзему України. Наприклад, у м. Києві з прийняттям рішення Київської міської ради «Про питання управління земельними ресурсами в м. Києві» від 23 травня 2002 р. № 18/18 Київське міське управління земельних ресурсів як підрозділ Держкомзему України практично припинило своє існування (існує номінально), його функції незаконно перебрало на себе Головне управління земельних ресурсів — підрозділ Київської міської державної адміністрації. Доцільно розглянути можливість законодавчого врегулювання ситуації шляхом реформування системи управління земельними ресурсами — перепідпорядкувавши місцеві органи земельних ресурсів місцевим органам влади або органам місцевого самоврядування в масштабах усієї України і залишивши за центральним апаратом Держкомзему України лише окремі, обмежені, функції методичного та контрольного характеру, а також повноваження з розпорядження землями державної власності³.

На думку В. А. Дерезь, слід посилити у «подвійному» підпорядкуванні підпорядкування по горизонталі. Наприклад, районний відділ земельних ресурсів підпорядковується по вертикалі відповідним вищестоящим органам виконавчої влади, а по горизонталі — голові районної державної адміністрації. Відносини по вертикалі є переважаючими. Водночас, районна державна

¹ Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — С. 47—50.

² Калюжний М. Передаючи повноваження, не втратити 6 фахівців / М. Калюжний // Землепорядний вісник. — 2006. — № 3. — С. 21.

³ Мірошніченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин / А. М. Мірошніченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 7 (45). — С. 55—66.

адміністрація відповідає за всі питання життєдіяльності району, в тому числі за помилки землевпорядників. У зв'язку з цим існує думка, що доцільно посилити саме підпорядкування по горизонталі, зокрема — відділу земельних ресурсів місцевої адміністрації¹.

Слід погодитися з наведеними позиціями А. М. Мірошниченко та В. А. Дерещ, згідно з якими більш доцільним є підпорядкування управлінь земельних ресурсів місцевим державним адміністраціям, що сприятиме, з одного боку, децентралізації органів земельних ресурсів, а з іншого — забезпечить погоджене вирішення земельних питань місцевими державними адміністраціями.

Відповідно до ст. 1 постанови КМУ «Про затвердження Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів» від 19 березня 2008 р. № 224 Державний комітет із земельних ресурсів є центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра охорони навколишнього природного середовища².

Повноваження Держкомзему у сфері оформлення прав на земельні ділянки передбачені пунктами 17, 19, 20, 28, 29, 34 ст. 4 зазначеної постанови і ст. 15 ЗК. Слід підтримати пропозицію про створення у структурі Держкомзему підрозділу, який здійснюватиме методологічні функції щодо аукціонної діяльності, а саме — вдосконалення методики проведення аукціонів, контроль за якістю наданих послуг³.

П. Ф. Кулинич вважає, що існує проблема конфлікту інтересів, яка зумовлена концентрацією в Держкомземі таких функцій, як організація землеустрою, ведення державного земельного кадастру, реєстрація прав на земельні ділянки та здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. Якщо проаналізувати зміст цих функцій, то вбачається, що з прийняттям Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» Держкомзем монополярно контролюватиме формування земельних ділянок (через державну

¹ Дерещ В. А. Органи виконавчої влади України та управлінські відносини : монографія / В. А. Дерещ. — К. : Юридична думка, 2007. — С. 124—125.

² Урядовий кур'єр. — 2008. — № 76.

³ Воеводін В. Земельні аукціони вдарять по корупції / В. Воеводін // Земельне право: теорія і практика. — 2008. — № 4. — С. 23—27.

землевпорядну експертизу та ліцензування землевпорядних організацій), вноситиме відомості про сформовані земельні ділянки до державного земельного кадастру, братиме участь у проведенні експертної оцінки земельних ділянок як предмета транзакцій, реєструватиме від імені держави земельні ділянки та права на них і, нарешті, здійснюватиме державний контроль за використанням та охороною земель, який включає контроль за реалізацією земельного законодавства. Цілком очевидно, що така концентрація повноважень створює правові передумови для зловживань у сфері земельних відносин, оскільки Держкомзем, здійснюючи землеустрій та реєструючи права на землю, контролюватиме від імені держави власні ж дії. виправити ситуацію, яка склалася з прийняттям зазначеного Закону, можна шляхом внесення до нього змін, спрямованих, принаймні, на підвищення рівня самостійності та незалежності органів державної реєстрації прав на нерухоме майно в складі того ж Держкомзему¹.

А. Даниленко підкреслює, що якість реєстраційної системи з гарантіями з боку держави може бути забезпечена лише за умови створення єдиного державного підприємства, головним завданням якого буде ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень².

Слід підтримати думку, що найкращим варіантом було б виведення всієї системи центрів державного земельного кадастру з підпорядкування Держкомзему та підпорядкування її Міністерству юстиції України. Адже державна реєстрація являє собою, головним чином, правоохоронну діяльність. У разі якщо ця позиція не буде підтримана на урядовому рівні, тоді доцільно надати Центру державного земельного кадастру таку саму незалежність, яку має Державна інспекція з контролю за використанням та охороною земель. Як відомо, ця Інспекція має статус урядового органу державного управління, що вивело її з підпорядкування обласним та районним органам Держкомзему³.

¹ Кулинич П. Ф. Закон про держреєстрацію прав на нерухомість: проблеми застосування [Електронний ресурс] / П. Ф. Кулинич // Юридична газета. — 2005. — № 1 (37). — Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com/oarticle/1268/>.

² Даниленко А. С. Єдина система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно — перспективи розвитку української економіки / А. С. Даниленко // Землевпорядний вісник. — 2005. — № 2. — С. 8.

³ Кулинич П. Ф. Закон про держреєстрацію прав на нерухомість: проблеми застосування [Електронний ресурс] / П. Ф. Кулинич // Юри-

17 травня 2006 р. КМУ видав розпорядження про передачу функції державної реєстрації прав на нерухомість від Держкомзему до Міністерства юстиції України. А 26 травня 2006 р. КМУ видав розпорядження про передачу майнового комплексу державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» у відання цього ж Міністерства. Одночасно, Міністерству юстиції було дано доручення підготувати нову редакцію Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з урахуванням того, що функцію державної реєстрації прав на земельну ділянку та неземельну нерухомість має здійснювати Міністерство юстиції України. Однак така передача функцій не здійснена й дотепер¹.

При формуванні системи реєстрації прав на земельні ділянки слід враховувати пропозицію Міжнародної спілки землевпорядників (FIG), яка, на нашу думку, є прогресивною і прогнозує в майбутньому трансформацію кадастру та реєстру прав у єдину земельно-інформаційну автоматизовану систему, здатну вирішувати різноманітні завдання та надавати інформацію широкому колу користувачів у різних сферах діяльності. Ця концепція відображена у документі «Кадастр-2014»².

Центр державного земельного кадастру діє на підставі наказу Держкомзему «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель» від 2 липня 2003 р. № 174, Статуту Центру державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах, затвердженого 27 листопада 1997 р. Держкомземом. Згідно із статтями 2.1, 3.3 зазначеного Статуту Центр ДЗК здійснює свою діяльність з метою створення та функціонування автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру України та системи реєстрації земель. Держкомзем контролює діяльність Центру в межах, визначених законодавством і цим Статутом. Неврегульованими залишаються питання, які послуги надаються регіо-

дична газета. — 2005. — № 1 (37). — Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com/oarticle/1268/>.

¹ Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика — 2006. — № 9. — С. 38.

² Янов О. Правові та інституційні аспекти ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / О. Янов, М. Федорченко // Консультативна робота. — 2007. — № 13. — С. 7.

нальною філією ДП «Центр державного земельного кадастру» при Держкомземі України та її районними (міськими) відділами і скільки вони коштують. Вартість цих послуг у декілька разів перевищує вартість робіт із землеустрою, хоч вона відповідно до Закону України «Про захист конституційних прав громадян на землю» від 20 січня 2005 р. № 2375-IV, яким встановлено граничні розміри плати за виконання робіт із землеустрою щодо виготовлення документів, які посвідчують право власності на земельні ділянки при виділенні земельних паїв у натурі, не повинна перевищувати 85 грн, а при безоплатній приватизації землі — 153 грн¹.

Відповідно до статей 118, 123, 151 ЗК до органів, які здійснюють погодження землепорядного проекту, відносяться: Міністерство охорони навколишнього природного середовища як центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин, Державна санітарно-епідеміологічна служба України, Державний комітет України з будівництва та архітектури, Державна служба охорони культурної спадщини Міністерства культури і мистецтв України та відповідно до статей 20, 151 ЗК України — Державний комітет України лісового господарства.

У країнах Європейського Союзу немає багатьох аналогів українських дозволів. Наприклад, що стосується санітарно-епідеміологічного нагляду, то в країнах ЄС не треба погоджень на відведення земельної ділянки, затвердження проектів для будівництва та реконструкції, дозволів на введення в експлуатацію нових і реконструйованих об'єктів. Спрощення погоджувальних процедур значно прискорює та оптимізує процедуру оформлення прав на земельні ділянки. Наш законодавець зробив спробу вирішити це питання у законопроекті «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо регулювання земельних відносин» від 29 травня 2009 р. № 4560, але його положення щодо врегулювання погоджувальних процедур потребують переосмислення та вдосконалення.

¹ Лист ДП «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України», Київська регіональна філія ДП «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України», начальникам районних (міських) відділів Київської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України» // Матеріали Державного підприємства «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою».

Як один із варіантів такого удосконалення пропонуємо поділити всі земельні ділянки на категорії, і тоді якусь частину з відповідних дозволів можна було б одержувати на основі декларативного принципу. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» декларативний принцип — це принцип, згідно з яким суб'єкт господарювання набуває права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності без отримання документа дозвільного характеру — шляхом повідомлення адміністратора або певного дозвільного органу про відповідність його матеріально-технічної бази вимогам законодавства. Першочергові компоненти такого удосконалення — це запровадження, принаймні на центральному рівні, управління ризиками, що сприятиме з'ясуванню того, яким чином дозвільні документи слід видавати за декларативним принципом. Також необхідно здійснити перегляд технічних і санітарних вимог. Класифікація підприємств за групами ризику також забезпечить реалізацію декларативного принципу. Якщо ризик відсутній, можливо, треба взагалі відмовитися від вимог щодо отримання дозволів. Якщо ризик низький, то дозвіл має видаватися за декларативним принципом. І лише там, де існує високий ризик, необхідно отримувати дозвіл¹. На нашу думку, такі нововведення можна реалізувати, запровадивши найбільш ефективну систему інвентаризації земельних ділянок із визначенням стану земельної ділянки (безпечна, відносно безпечна та небезпечна для навколишнього природного середовища) та заходів, спрямованих на відновлення стану земельної ділянки у відповідності з показниками, що визначають безпечний стан такої ділянки.

Управлінське рішення має бути виваженим, своєчасним, таким, що враховує інтереси більшості, що є свідченням демократичності, спрямованим на всебічну охорону і захист прав людини. Рівень управлінських рішень у сфері екології сьогодні має бути значно покращений відповідно до визначених вище орієнтирів. Важливу роль у прийнятті вірного рішення відіграє достовірна інформація — як відомості про обставини, факти, явища

¹ Стан впровадження Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» [Електронний ресурс] // Пріоритети. — 2006. — № 3 (29). — Режим доступу : <http://www.ucipr.kiev.ua/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=5584&mode=thread&order=0&thold=0>.

та процеси, право — як регулятор суспільних відносин, політика держави — як мистецтво управління суспільством, державою, міждержавними відносинами.

Від того, чи вірно прийняте управлінське рішення, часто залежить, яким чином та чи інша ідея буде реалізована на практиці.

Для загальних випадків оформлення погодження, що розглядається, пропонуємо створити в складі органів виконавчої влади єдиний орган Державної земельної погоджувальної служби, який буде займатися погодженням землевпорядних проєктів, проєктів вибору земельної ділянки і мати у своєму складі такі департаменти: санітарно-епідеміологічний, архітектурно-будівельний, екології та природних ресурсів, охорони культурної спадщини та лісового і водного господарства, крім того до його складу повинні входити управління у містах України. Документація має проходити поступово — з одного департаменту до іншого, що дозволить суттєво скоротити час погодження документації, оскільки останнє відбуватиметься в межах одного органу.

Визначимо роль судів у процедурі оформлення прав на земельні ділянки. Відповідно до постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 25 грудня 1996 р. № 13 до повноважень судів було віднесено розгляд справ про визнання незаконним рішення сільської, селищної, міської ради про відмову передати громадянину у приватну власність ділянку, надану йому для ведення особистого підсобного господарства, будівництва й обслуговування жилого будинку та господарських будівель (присадибну ділянку), садівництва, дачного й гаражного будівництва¹.

Сьогодні судовим органам надано повноваження з розпорядження земельними ділянками. Зокрема, суд вирішує питання про надання земельної ділянки, розпорядження земельною ділянкою, спонукання до укладення договорів щодо земельних ділянок.

Такі повноваження передбачені низкою нормативно-правових актів. Згідно з п. 4 ст. 7 Закону України «Про фермерське господарство» від 19 липня 2003 р. № 973-IV у випадку відмови органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки

¹ Юридичний вісник України. — 1997. — № 7.

для ведення фермерського господарства це питання вирішується судом. Рішення суду про задоволення позову є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та видачі документа, що засвідчує право власності на земельну ділянку чи укладення договору оренди.

О. Снідевич зазначає, що земельне законодавство передбачає повноваження суду стосовно надання земельних ділянок для ведення фермерського господарства, в той же час, аналогічних повноважень з надання земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства не передбачено, що можна пояснити значною заінтересованістю держави в розвитку саме фермерських господарств.

М. В. Шульга вказує, що з підстав набуття прав на земельну ділянку не слід виключати примусове встановлення сервітуту. Така ситуація, на його думку, може виникнути, коли існує об'єктивна необхідність у користуванні чужою земельною ділянкою, однак при цьому домовленість стосовно такого користування між сторонами не досягнута¹. У п. 1 ст. 100 ЗК вказано, що земельний сервітут встановлюється згідно з договором, законом, заповітом або рішенням суду.

О. Снідевич вважає, що управлінська діяльність у сфері землеустрою полягає у видачі документів, які є основою для здійснення інших дій, у тому числі технічних, у сфері землеустрою. Згідно з п. «в» ст. 22 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. № 858-IV землеустрій може здійснюватися на основі рішення суду².

Повноваження суду передбачені гл. 25 ЗК, яка встановлює порядок вирішення судових спорів. Згідно з його ст. 158 земельні спори вирішуються судами. Пункт 2 цієї статті встановлює, що виключно судами вирішуються спори стосовно володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, а також спори про розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей. ЗК не містить інших статей, які встановлюють компетенцію суду у сфері земельних правовідносин.

¹ Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях : монография / М. В. Шульга. — Х. : Консум, 1998. — С. 173—174.

² Снідевич О. Землеустроительные иски в гражданском процессе Украины / О. Снідевич // Право України. — 2006. — № 6. — С. 69—70.

І. Н. Плотнікова зазначає, що на питання, чи є рішення третейського суду у РФ підставою для державної реєстрації прав, слід відповісти позитивно. Зокрема, Федеральний конституційний закон «Про судову систему Російської Федерації» від 31 грудня 1996 р. № 1, встановив, що «...правосуддя в Російській Федерації здійснюється лише судами, встановленими згідно з Конституцією РФ та цим Законом; у Російській Федерації діють федеральні суди, конституційні суди та мирові судді суб'єктів РФ, які складають судову систему Російської Федерації». Однак у багатьох кодексах і федеральних законах РФ (у тому числі і у Федеральному конституційному законі від 16 листопада 1997 р. № 144-ФЗ) йдеться про вирішення спорів третейським судом і фактично визнається легітимність прийнятих ним рішень. Згідно із ст. 11 Цивільного кодексу РФ захист порушених чи оспорюваних прав здійснюють, відповідно до підвідомчості справ, встановлені процесуальним законодавством суд, арбітражний чи третейський суд. Отже, рішення третейських судів слід визнавати підставою для реєстрації прав¹.

Що стосується українського законодавства, то відповідно до ст. 2 Закону України «Про третейські суди» від 11 травня 2004 р. № 1701-IV², третейський суд — це недержавний незалежний орган, що утворюється за угодою або відповідним рішенням заінтересованих фізичних та/або юридичних осіб у порядку, встановленому цим Законом, для вирішення спорів, що виникають із цивільних та господарських правовідносин.

Відповідно до ст. 46 Закону України «Про третейські суди» останні приймають рішення тільки від свого імені в межах чинного законодавства, ці рішення є обов'язковими лише для сторін спорів. Третейське самоврядування не є тотожним суддівському самоврядуванню, оскільки третейські суди не входять до системи судів загальної юрисдикції, а третейські судді не наділені статусом професійних суддів. Отже, реєстрація державних актів на право власності на землю на підставі рішення третейського суду не може бути виконана сторонами спору, а потребує здійснення певних дій органом державної реєстрації прав.

¹ Плотнікова И. Н. Являются ли решения третейского суда основаниями для государственной регистрации прав? / И. Н. Плотникова // Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права : сб. статей. — М. : Ось-89, 2003. — С. 343—345.

² Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 35. — Ст. 412.

Відповідно до ч. 3 ст. 55 Закону України «Про третейські суди» виконання рішення третейського суду, якщо воно потребує вчинення дій органами державної влади, органами місцевого самоврядування та їх службовими особами, здійснюється за умови видачі компетентним судом виконавчого документа¹. Порядок видачі виконавчого документа компетентним судом передбачений ст. 56 Закону України «Про третейські суди». Відповідно до п. 6 ст. 6 останнього третейському суду не підвідомчі справи, однією із сторін у яких є орган державної влади, орган місцевого самоврядування, державна установа чи організація, казенне підприємство. Слід підтримати пропозицію Г. І. Балюк визнати третейські суди органами, уповноваженими розглядати земельні спори, крім справ, зазначених у ст. 6 Закону України «Про третейські суди», та справ окремого провадження (наприклад про визнання права власності на земельні ділянки)². Підсумовуючи вищевикладене, доходимо висновку, що суди слід віднести до суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки.

1.4. Зарубіжний досвід оформлення прав на земельні ділянки

Пропоноване дослідження зарубіжної практики не претендує на узагальнення всього наявного у світі досвіду правового регулювання оформлення прав на земельні ділянки, а передбачає дослідження лише особливостей, притаманних законодавствам різних країн світу, що дозволяє дійти певних висновків і викласти пропозиції щодо удосконалення українського законодавства.

Регулювання земельних відносин у різних країнах світу відбувається по-різному зважаючи на територіальне розташування держави, її державний лад, історію та традиції, менталітет населення. Наприклад, у країнах Південно-Східної Азії переважають державна та колективна форми власності. У країнах Латинської Америки — приватна власність на земельні ділян-

¹ Святина В. Третейські суди, їх рішення та умови виконання / В. Святина, А. Ракоц // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 46—47.

² Лисенко Я. Суб'єкти земельних юрисдикційних правовідносин / Я. Лисенко // Актуальні питання державотворення в Україні очима молодих учених : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 23—24 квітня 2009 р.). — К. : Київ. нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2009. — С. 219—221.

ки¹. У багатьох країнах земельні ділянки переважно використовуються на умовах оренди, наприклад у Великій Британії, Франції, Китаї². В Ізраїлі, де більша частина землі перебуває у державній власності, держава надає в оренду земельні ділянки на 196 років³. Що стосується ведення кадастру та реєстрації прав на земельні ділянки, то в ряді країн ці функції здійснюються однією установою (Албанія, Вірменія, Чехія, Греція, Нідерланди, Італія, Литва, Люксембург, Словачія, Англія та Уельс, Швеція, Шотландія тощо). В інших — ведення кадастру та реєстрація прав розділені (Іспанія, Португалія). Останнім часом Норвегія та Ісландія вирішили поступово об'єднати реєстраційні системи з кадастром і передати реєстрацію прав від судів та нотаріальних органів до земельно-кадастрових органів. Серед країн з перехідною економікою на такий крок наважилася Румунія⁴. Більшість пострадянських держав пішли шляхом об'єднання органів, які здійснювали реєстрацію прав на земельні ділянки та інші види нерухомості, в один орган (Росія, Грузія, Молдова, Вірменія, країни Балтії тощо)⁵.

Розглянемо особливості оформлення прав на земельні ділянки в різних країнах світу в такому порядку: країни Євразії (країни колишнього СРСР, країни Європи, країни Азії), країни Південної та Східної Америки, країни Австралії та країни Африки.

Відповідно до Земельного кодексу Російської Федерації від 25 жовтня 2001 р. № 136-ФЗ (далі — ЗК РФ) земельні ділянки

¹ Пыткин А. Н. Анализ зарубежного опыта и отечественной практики перераспределения земельных ресурсов / А. Н. Пыткин, В. Г. Брыжко. — Екатеринбург : Ин-т экономики, 2003. — С. 6.

² Семчик В. І. Нові форми сільськогосподарського виробництва. Організаційно-правові питання / В. І. Семчик, Ц. В. Бичкова, О. О. Погрібний ; відпов. ред. В. І. Семчик. — К. : Наукова думка, 1994. — С. 94.

³ Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ : Техн. доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : Весь Мир, 2000. — С. 27.

⁴ Никонов П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество : аналит. обзор / П. Н. Никонов, Н. Н. Журавский. — СПб. : Изд-во А. Сазонова, Редакционно-издательская фирма «Роза мира», 2006. — 180 с.

⁵ Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : монографія / кол. авторів ; за ред. В. І. Семчика. — К. : Юридична думка, 2005. — С. 179.

можуть перебувати у власності (крім як у власності іноземних громадян, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб, які не можуть мати право власності на земельні ділянки, розташовані на прикордонних територіях та на інших встановлених в особливому порядку територіях РФ відповідно до п. 3 ст. 15 ЗК РФ), постійному (безстроковому) користуванні, пожиттєвому спадковому володінні, обмеженому користуванні (чужими земельними ділянками (сервітут), оренді, безоплатному строковому користуванні та набуватися на підставі угод. Вирішуючи спір про визнання права, суд касаційної інстанції РФ встановив, що відсутність кадастрового обліку земельної ділянки не є перешкодою для визнання права на останню, оскільки в силу ст. 19 Федерального закону РФ «Про державний земельний кадастр» від 2 січня 2000 р. № 28-ФЗ кадастровий облік проводиться за наявності правовстановлюючого документа на земельну ділянку¹. Якщо на земельній ділянці розташована нерухомість, а правовстановлюючі документи продавця на земельну ділянку, зайняту об'єктом нерухомості, відсутні, її розмір, що підлягає викупу в порядку ст. 36 ЗК РФ, треба визначати виходячи з інших документів, що є в наявності. До них відноситься, зокрема, акт інвентаризації ділянки, який затверджується головою місцевої державної адміністрації². У випадку, коли земельні ділянки перебувають у спільній власності, розпорядження ними здійснюється за згодою всіх її власників. Якщо таких власників багато, то це може зменшити швидкість обігу земельних ділянок. Можна вважати угоду досягнутою, якщо протягом місяця з дня повідомлення кожного співвласника про здійснення угоди, не отримано заперечень у письмовому вигляді від жодного від співвласників³.

Реєстрації у РФ підлягають: право власності, право господарського відання, право оперативного управління, право довічного спадкового володіння, право постійного користування, іпотека, сервітуту, а також інші права⁴. Державна реєстрація прав

¹ Судебная практика по земельным спорам: в 3 ч. / кол. авторов: П. В. Крашенинников [и др.]. — М.: Статут. — 2004. — Ч. 3. — С. 144.

² Анисимов А. Выкуп земельных участков под объектами недвижимости в населённых пунктах / А. Анисимов // Хозяйство и право. — 2008. — № 4. — С. 75—80.

³ Право собственности на землю в Российской Федерации / отв. ред. Н. А. Иконникова. — М.: Ин-т государства и права РАН, 1996. — С. 92.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

на земельні ділянки здійснюється відповідно до статей 130, 131, 132, 164 Цивільного кодексу РФ і Федерального закону РФ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод із ним» від 24 липня 2007 р. № 221-ФЗ, який вступив у дію 1 березня 2008 р. Відповідно до п. 8 ст. 12 останнього єдиний державний реєстр прав ведеться на паперових та електронних носіях. За невідповідності між записами на паперових та електронних носіях пріоритет мають записи на паперових носіях¹. У межах встановленого строку особа зобов'язана повідомити орган, який прийняв рішення про надання земельної ділянки, про факт звернення до установи юстиції, яка здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод із ним, шляхом направлення копії розписки в отриманні документів, необхідних для здійснення державної реєстрації набутого права. У випадку невиконання вказаних вимог із плином встановленого строку рішення про надання земельної ділянки підлягає скасуванню. При наданні земельної ділянки в оренду на строк менше одного року в рішенні про надання земельної ділянки вказується період, протягом якого треба укласти відповідний договір. У випадку неукладення такого договору в установлений строк рішення про надання земельної ділянки підлягає скасуванню². Якщо заявник не бажає отримати свідоцтво про державну реєстрацію права, він повинен вказати про це у заяві. Свідоцтво може бути видане правоволодільцю, поки право про видачу свідоцтва, про яке він клопоче, належить йому згідно із записами Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та угод із ним.

Реєстрація договорів та інших угод щодо землі має деякі особливості. Її проведення засвідчується штампом реєстраційного напису на оригіналі документа, який містить зміст угоди (наприклад договору оренди). Як правило, одночасно з реєстрацією угоди правонабувачу видається свідоцтво, а у штампі реєстраційного напису вказується вид зареєстрованого права. Якщо державна реєстрація угоди здійснена, але право при цьому не виникло в силу встановлених у договорі умов, то свідо-

¹ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 1997. — № 30. — Ст. 3594.

² Разгельдеев Н. Т. Земельные арендные правоотношения в России / Н. Т. Разгельдеев, С. С. Шерстнев. — Саратов : Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская гос. акад. права», 2005. — С. 166.

цтво не видається, при цьому у штампі робиться відповідний запис¹. Відповідно до наказу Міністерства юстиції РФ «Про затвердження Інструкції про порядок заповнення та видачі свідоцтв про державну реєстрацію прав... на нерухоме майно та угод із ним та інформації про зареєстровані права» від 18 вересня 2003 р. № 266 визначаються проміжки часу, в які мають бути здійснені певні дії з реєстрації прав на земельні ділянки. Наприклад, відповідно до п. 114 даного наказу штамп реєстраційного напису заповнюється згідно з пунктами 77–80 Правил ведення ЄДРП. Після зазначення всієї необхідної інформації спеціаліст, відповідальний за внесення написів на правовстановлюючі документи, передає документи, які поступили та сформовані у ході державної реєстрації прав, державному реєстратору. Максимальний строк виконання дії становить 1 хв для кожного правовстановлюючого документа².

У РФ в якості обмежених речових прав на землю розглядаються право господарського відання та право оперативного управління. При державній реєстрації права господарського відання чи права оперативного управління на землю в якості документа, який підтверджує віднесення цього майна до федеральної власності, видається свідоцтво про внесення його до реєстру федерального майна відповідно до постанови Уряду РФ «Питання державної реєстрації прав на нерухоме майно, яке перебуває у федеральній власності» від 31 серпня 2000 р. № 648³.

У п. 2 ст. 27 Федерального закону РФ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод із ним» від 21 липня 1997 р. № 122-ФЗ передбачено, що, якщо сервітут стосується частини земельної ділянки, то до документів, у яких вказані зміст і сфера дії сервітуту, додається завірений установою з обліку земель план, на якому має бути зазначена сфера дії сервіту-

¹ Земельные участки: основания и порядок приобретения / под ред. М. Ю. Тихомирова. — М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2007. — С. 35.

² Приказ Минюста РФ «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах» от 18.09.2003 г. № 226 // Российская газета. — 2003. — № 201.

³ Земельные участки: основания и порядок приобретения / под ред. М. Ю. Тихомирова. — М. : Изд-во Тихомирова М. Ю., 2007. — 159 с.

ту. Якщо сервітут стосується всієї земельної ділянки, то надання плану земельної ділянки не вимагається. Особливістю земельного права РФ є наявність права публічного сервітуту, яке надається невизначеному колу осіб і виникає виключно в силу правового акта державного органу чи органу місцевого самоврядування¹.

З розвитком комп'ютерних технологій актуальною виявиться підтримана Н. А. Шингель пропозиція А. П. Сізова про врахування просторових характеристик при визначенні об'єкта прав на землю. Земельну ділянку при цьому пропонується характеризувати як об'ємне тримірне утворення, яке включає наземні, підземні та надземні території².

Президентом Республіки Білорусь 23 червня 2008 р. підписаний новий Кодекс про землю (№ 425-3), який вступив у силу з 1 січня 2009 р. Система прав на земельні ділянки у цілому збережена. Водночас, змінюються умови надання земель на різних титулах, у результаті чого переважно будуть застосовуватися право власності та оренда земельної ділянки. Відповідно до ст. 3 Кодексу земельні ділянки можуть перебувати у землекористувачів на таких правах: державної та приватної власності, а також на праві власності іноземних держав, міжнародних організацій, пожиттєвого спадкового володіння; постійного користування; тимчасового користування, оренди (суборенди). Відповідно до ст. 21 Кодексу про землю створення, зміна, припинення існування земельної ділянки як юридичного об'єкта, виникнення, перехід, припинення прав, обмежень (обтяжень) прав на земельну ділянку засвідчуються свідоцтвом про державну реєстрацію. Право тимчасового користування земельною ділянкою, наданою для будівництва (установки) тимчасових індивідуальних гаражів у населених пунктах, городництва, сінокосіння та випасу сільськогосподарських тварин, здійснюється на основі рішення про надання земельної ділянки, прийнятого державним органом, який здійснює державне регулювання та управління у галузі використання та охорони земель, без видачі документа, який засвідчує право тимчасового користування земельною ділян-

¹ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ж. Я. Резник. — Казань, 2007. — С. 7.

² Шингель Н. А. Правовой режим земель в Республике Беларусь : курс лекций / Шингель Н. А. — Минск : ГИУСТ БГУ, 2006. — С. 12.

кою¹. Указом Президента Республіки Білорусь «Про створення системи державних організацій з державної реєстрації нерухомого майна, прав на нього та угод із ним» від 10 грудня 2002 р. № 603 Комітет по земельних ресурсах, геодезії та картографії (Комзем) визначений спеціально уповноваженим органом державного управління Республіки Білорусь у галузі державної реєстрації нерухомого майна, прав на нього та угод із ним². За існуючою тенденцією, діяльність реєстратора набуває загальні риси діяльності нотаріуса (реєстратор наділяється обов'язком засвідчення угод із нерухомістю), судді і, навіть, адвоката³.

Сторонами договору міни у Білорусі можуть бути лише громадяни Республіки Білорусь. Зокрема, Н. Г. Станкевич зазначає, що обмін земельними ділянками між юридичними особами не допускається⁴. Законодавство України не забороняє міну об'єктів нерухомості, розташованих у різних країнах. На загальних підставах договір міни об'єктів нерухомості, укладений між громадянами різних країн, підлягає легалізації у консульських установах цих країн. Разом з тим, 22 грудня 2003 р. набув чинності Закон України «Про приєднання України до Конвенції, яка скасовує вимогу легалізації іноземних офіційних документів» від 10 січня 2002 р. № 2933-III. Цією Конвенцією, прийнятою 5 жовтня 1961 р., встановлено список держав, у відносинах з якими скасована легалізація іноземних офіційних документів, крім формального проставлення на документах органами кожної держави спеціального штампу — апостиля, що засвідчує підписи особи, печатки та штамп. Щодо договору міни, органом, який проставляє цей апостиль, є Міністерство юстиції України. У ст. 3 Конвенції визначено, що апостиль може не проставлятися за договорами України з іншими державами. Зокрема, такі

¹ Кодекс Республіки Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. ; одобрен Советом Республики 28 июня 2008 г. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.tamby.info/kodeks/zk.htm>.

² Шимко Т. Становление и развитие земельной реформы в Республике Беларусь / Т. Шимко // Земля Беларуси. — 2008. — № 4. — С. 26—30.

³ Свитин В. А. Государственная регистрация недвижимости как важный экономико-правовой механизм становления рыночных отношений / В. А. Свитин. — Минск : РУП «Белорусский научный институт внедрения новых форм хозяйств в АПК», 2004. — С. 29.

⁴ Станкевич Н. Г. Земельное право : учеб. пособие / Н. Г. Станкевич. — Минск : Книжный Дом, 2003. — С. 148—149.

договори укладені між Україною і всіма державами СНД, а також з Китаєм, Литвою, Латвією, Естонією, Чеською Республікою, Угорщиною, Польщею, Монголією, В'єтнамом¹.

Відповідно до п. 3 ст. 43 Земельного кодексу Республіки Казахстан встановлено тримісячний строк для розгляду заяв про надання земельних ділянок. Крім того, Кодекс встановлює обов'язковість письмової форми відмови у наданні земельних ділянок, строк для вручення рішення про відмову заявникові. Згідно з п. 12 постанови Уряду Республіки Казахстан «Про затвердження положення про порядок надання права приватної власності на земельні ділянки та права землекористування» від 20 липня 1996 р. обов'язок із погодження землевпорядного проекту покладено на заявника. Дії з державної реєстрації прав на землю не включені до процедури надання земель, оскільки відповідна діяльність здійснюється іншими суб'єктами — республіканськими державними підприємствами, підвідомчими Комітету реєстраційної служби Міністерства юстиції Республіки Казахстан, і регулюються Указом Президента Республіки Казахстан «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод із ним» від 17 квітня 1995 р. № 2198. Складання акта на право власності на земельну ділянку і право постійного землекористування можливе лише після облікової реєстрації земельної ділянки для цілей реєстрації. Видача зацікавленій особі документа, який встановлює права на землю (рішення місцевого виконавчого органу про надання земельної ділянки), та документа, який засвідчує права на землю (акта про право власності на земельну ділянку, акта про право постійного землекористування, договору про оренду земельної ділянки або договору про тимчасове безоплатне землекористування), є завершальною стадією процедури надання земельної ділянки². Слід відзначити пропозицію Д. Калдарбека, який вважає, що у Казахстані складаються передумови для започаткування нової підгалузі права — «берегового права» виходячи з того, що землі водного фонду — це унікальна сукупність земель і вод, тісно взаємопов'язана та взаємообумовлена.

¹ Кузнецов М. С. Довідник з інвентаризації та реєстрації права власності на земельні ділянки / М. С. Кузнецов, А. Ю. Кошер. — О. : Юрид. літ., 2004. — С. 66.

² Абраимов Б. Ж. Земельное право России и Казахстана: проблемы развития, процессуальные формы реализации / Б. Ж. Абраимов, С. А. Боголюбов. — М. : Юристъ, 2007. — С. 363.

Підставами виникнення та припинення права на землі водного фонду є адміністративні акти або цивільно-правові угоди¹.

За Земельним кодексом Азербайджанської Республіки від 25 червня 1999 р., який вступив у дію 8 серпня 1999 р., до документів, що підтверджують права на земельні ділянки, відносяться: державний акт про право власності на землю; державний акт про право постійного користування землею; свідоцтво про передачу землі у власність; свідоцтво про право тимчасового користування; нотаріально завірені та зареєстровані орендні договори². Встановлено десятиденний строк державної реєстрації прав, який вираховується починаючи з моменту надання на реєстрацію необхідних документів³. Закон Азербайджанської Республіки «Про оренду землі» від 11 грудня 1998 р. № 587-ІГ передбачає, що відносини між орендодавцем та орендарем регулюються договором земельної оренди. Указом Президента Азербайджанської Республіки «Про застосування Закону Азербайджанської Республіки «Про оренду землі» визначено, що договір земельної оренди підлягає державній реєстрації у Державному земельному комітеті Азербайджанської Республіки, на підтвердження чого орендарю видається свідоцтво на право тимчасового користування державними та муніципальними землями. Встановлюється період короткострокової оренди, який дорівнює 15 рокам.

У Югославії визнається пріоритет приватного землеволодіння⁴. Реєстрація прав на нерухомість проводиться у поземельних книгах, які ведуться на основі земельного кадастру. Для полегшення роботи з Поземельною книгою ведуться два реєстри: речовий реєстр, у якому реєструються об'єкти нерухомості, та особистий реєстр, у якому реєструються відомості про власників і володільців. Існує допоміжна книга, в якій у хронологічно-

¹ Калдарбек Д. Правовой режим земель водного фонда в Республике Казахстан : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. Калдарбек. — Алматы, 2007. — С. 10.

² Мамедов Г. Земельная реформа в Азербайджане: правовые и научно-экологические вопросы / Г. Мамедов. — Баку : Элм, 2000. — С. 46.

³ Там само. — С. 66.

⁴ Кирюхин К. С. Вопросы землепользования в зарубежных странах. Финансовое оздоровление и реструктуризация сельскохозяйственных предприятий России: проблемы и перспективы / К. С. Кирюхин // Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. — 1999. — № 23 (111). — С. 37.

му порядку зазначені документи, що стали підставою для внесення реєстраційного запису¹.

У Греції земельні ділянки можуть надаватися на безоплатній основі або за символічну плату. Агенти-посередники відіграють вагомую роль при укладенні угод щодо земельних ділянок. Звичайна процедура продажу земельної ділянки складається з таких етапів: рішення продавця продати земельну ділянку; можливий контакт із ріелтором, який повинен знайти підходящого покупця; переговори між двома сторонами; пропозиції, підготовка договору купівлі-продажу, перевірка права власності на земельну ділянку; отримання позики, позички у разі необхідності; підготовка заключного тексту договору; перегляд попередніх умов договору та його підписання. Строк оренди земельної ділянки, як правило, становить 10 років². У Греції існують обмеження на придбання земельних ділянок у прикордонній зоні³.

У Польщі вільна купівля-продаж землі для громадян Польщі існувала завжди. Що стосується іноземців, то відповідно до Закону Польщі «Про придбання землі іноземцями» від 24 березня 1920 р. іноземець може придбати сільськогосподарські угіддя на строк до 99 років, отримавши дозвіл двох відомств: Міністерства внутрішніх справ і Міністерства сільського господарства. При цьому необхідно зібрати довідки, передбачені законодавством, роз'яснити, яким чином буде використовуватися земля, яка купується або орендується. Ця інформація фіксується у дозволі⁴. Ведення поземельних книг у Польщі віднесено до компетенції районних судів. Якщо новий власник відтягує подачу заяви про реєстрацію, на нього може бути накладено штраф⁵.

¹ Годованюк А. Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / А. Й. Годованюк. — О., 2008. — С. 31.

² Eleni Stamatiou. Land Policy: Overview of Greek Land Property and Relations, Discussion Paper Series, 8 (7): 145–176 May 2002. — P. 338. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.prd.uth.gr/research/DP/2002/uth-prd-dp-2002-07_en.pdf.

³ Кошкин Л. И. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом : учеб. пособ. / Л. И. Кошкин. — М. : ВШПП, 2001. — С. 70.

⁴ Кирсанов А. Р. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / А. Р. Кирсанов. — М. : Ось-89, 2003. — С. 39–42.

⁵ Бородіна О. М. Законодавчо-інституціональне регулювання земельних відносин: досвід країн ЄС та уроки для України / О. М. Бородіна //

Правове регулювання земельних кадастрових правовідносин у Чеській республіці здійснюється на підставі Закону Чехії «Про Кадастр» № 344/92, який вступив у дію з 1 січня 1993 р., та Закону «Про вимоги до внесення записів до Кадастру» № 265/92. Внесення інформації до Кадастру відбувається трьома способами: 1) «вклад» — запис, який визначає набуття, зміну та позбавлення майнових прав щодо нерухомості; 2) повідомлення; 3) позначення. Останні два мають лише інформативний характер.

Найтипівішим прикладом набуття прав на нерухомість є договір купівлі-продажу. Цей договір, щодо якого не ставиться вимога обов'язкового нотаріального посвідчення, вступає в силу після внесення кадастровим органом відповідного запису. Для внесення запису сторонам треба подати «вклад» — заповнений формуляр з оригіналом договору та додатками. Для підтвердження права власності вистачить виписки з кадастру, яка є аналогом українського свідоцтва про право власності на нерухомість. Кадастр є публічним документом, доступним через Інтернет¹. У Чехії, де іноземним особам заборонено набувати землю у власність, передбачені винятки для подружжя-нерезидента, за умови, що земля перебуває у сумісній власності з подружжям — громадянином Чехії².

У ФРН право власності регулюється цивільним законодавством, основним джерелом якого є Германське цивільне уложення від 1896 р. із змінами та доповненнями. Відповідно до Закону ФРН «Про земельний обіг» від 28 липня 1961 р. відчуження землі шляхом укладення угоди і такого, що стосується цього відчуження, договору потребують дозволу. У Законі не вказаний орган, який здійснює видачу дозволів. На практиці дозволи видаються органами державної виконавчої влади, уповноваженими на це законодавством федеральних земель. Розміри земельних ділянок, на відчуження яких не потрібний дозвіл, становлять від 10 соток у Баден-Вюртенберзі до 1 га — у Баварії.

Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні : в 2 ч. — К. : Нац. академія наук України по вивченню продуктивних сил України, Київський ін-т земельних відносин, 2006. — Ч. 1. — С. 31.

¹ Євдокімов М. О. Внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України — необхідна передумова вдосконалення державного управління землями / М. О. Євдокімов, О. В. Кравченко // Землевпорядний вісник. — 2004. — № 4. — С. 65.

² Кошкин Л. И. Зазнач. праця. — С. 73.

Якщо для відчуження не потрібний дозвіл, то установа з видачі дозволів за клопотанням особи зобов'язана видати відповідне свідоцтво. Таке свідоцтво рівноцінне дозволу. Договори про відчуження земельної ділянки підлягають нотаріальному посвідченню¹.

Укладення угоди про передачу нерухомого майна здійснюється у два етапи: 1) укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки; 2) перехід права власності. Договір купівлі-продажу земельної ділянки, договір про перехід титулу, а також заява про реєстрацію переходу права власності посвідчуються нотаріально. Сторони обирають нотаріуса, щоб подати необхідні документи для державної реєстрації прав на нерухоме майно. У зв'язку з тим, що така реєстрація потребує значного часу, а перехід права власності не вважається дійсним, доки угода не зареєстрована державними органами, законом передбачається гарантія у випадку виникнення обставин, які перешкоджають здійсненню угоди. Покупець також вправі подати заяву про своє переважне право, обтяживши таким чином нерухомість, що зазвичай практикується як захід безпеки. Державною установою, відповідальною за ведення публічного реєстру, є Установа поземельної книги. Вона діє в якості самостійного відділу загальноного суду². Нотаріус зобов'язаний надсилати всі договори до органів самоврядування з тим, щоб громада засвідчила своє ставлення до порушеного питання³.

На відміну від договорів купівлі-продажу земельних ділянок, дійсність яких залежить від отримання дозволу на здійснення купівлі-продажу у відповідного державного органу та їх нотаріального посвідчення, договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення вступають у силу відразу після їх укладення. Їх дійсність не обумовлюється отриманням дозволу⁴. Укладення договорів оренди земельних ділянок здійс-

¹ Герасин С. И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / С. И. Герасин. — М., 2000. — С. 40—44.

² Быстров Г. Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы / Г. Е. Быстров. — Минск : БГЭУ, 2001. — С. 141.

³ Закусило М. Державне регулювання ринку землі в Німеччині та Україні / М. Закусило // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 3. — С. 16—17.

⁴ Быстров Г. Е. Знач. прая. — С. 141.

снюється відповідно до Германського цивільного уложення і Закону ФРН «Про новий порядок сільськогосподарської оренди» від 8 лютого 1985 р. Укладення договорів сільськогосподарської оренди здійснюється під контролем держави згідно із Законом ФРН «Про повідомлення і опротестування договорів оренди земельних ділянок» від 8 листопада 1995 р. Законодавством ФРН не встановлюється обов'язковість письмової форми для договору сільськогосподарської оренди. Обов'язковою письмової форми потребує договір сільськогосподарської оренди, який укладається на строк, що перевищує 2 роки. Укладення таких договорів здійснюється у порядку повідомлення. Сторони, зацікавлені в укладенні договору, зобов'язані протягом одного місяця повідомити компетентний державний орган про укладення договору оренди. Якщо договір укладається у письмовій формі, то він надається разом із повідомленням. Якщо договір укладається усно, то сторони вправі повідомити про це усно. Не потребують повідомлення договори між близькими родичами, а також у випадках, коли однією із сторін є державна адміністративна установа¹.

Жан-Жак Ерве зазначає, що у Франції найважливішим законом у сфері регулювання земельних відносин є Закон «Про оренду землі» від 1947 р.². Орендар повинен мати відповідні знання і досвід роботи на землі, добре здоров'я, відповідний капітал, отриманий від праці на фермі, певний вік. Зокрема, орендар до закінчення 25-річного строку оренди не повинен досягти пенсійного віку³. Мінімальний строк оренди сільськогосподарської землі становить 9 років із правом продовження. Слід відзначити, що у Франції молодим людям, які мають необхідну кваліфікацію і виявили бажання займатися сільським господарством, дається дотація для забезпечення початкових витрат з організації ферми. Літнім фермерам сплачується компенсація у

¹ Герасин С. И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / С. И. Герасин. — М., 2000. — С. 49–51.

² Ерве Жан-Жак. Найкраще для України сьогодні — продовжувати мораторій, допомагати фермерам і визнати різні типи підприємств / Жан-Жак Ерве // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 26.

³ Назаренко О. В. Оренда — економічний інструмент раціонального землекористування / О. В. Назаренко. — Суми : СОД, Козацький вал, 2005. — С. 18–21.

випадку, коли вони передають свою справу молоді¹. У Франції існує практика роздільного володіння землею, але лише у гірських районах. Орендарю надається можливість оброблювати орендовану земельну ділянку сільськогосподарського призначення, у той час як орендодавцю надається право використовувати споруди, які знаходяться на цій земельній ділянці².

Особливістю французького законодавства є діяльність САФФЕР (Corporations for land and rural settlement — SAFFER). Це некомерційні корпорації, підконтрольні державі, володільцями яких є фермерські об'єднання і сільськогосподарські агентства. Для реалізації покладених завдань САФФЕР надається право набувати, перепродавати та передавати в оренду сільськогосподарські угіддя на пільгових умовах переважно молодим сім'ям, які ведуть фермерське господарство³.

Французька реєстраційна система є консенсуальною. Предметом реєстрації є не речові права, а правовстановлюючі документи. За загальним правилом, реєстрація правовстановлюючих документів не є обов'язковою. Для переходу права достатньо угоди. Виникнення права власності не залежить від внесення запису до реєстру. Однак із цього правила є винятки: обов'язковою у Франції є реєстрація договору оренди на строк більше 12 років⁴. Крім кадастрового реєстру у Франції введено спеціальний реєстр прав власності на нерухомість. Кадастр і реєстр підконтрольні Міністерству національної економіки та фінансів. Створений спеціальний страховий фонд на випадок помилок реєстратора⁵. На даний час керівництво земельно-кадастровими роботами у Франції здійснює Національна служба земельного кадастру (Тулуза) та Служба національної документації кадастру (Париж)⁶.

¹ Пыткин А. Н., Брыжко В. Г. — Знач. праця. — С. 18—19.

² Быстров Г. Е. Знач. праця. — С. 145.

³ Там само. — С. 114—119.

⁴ Кирсанов А. Р. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / А. Р. Кирсанов. — М. : Ось-89, 2003. — С. 28.

⁵ Насадюк А. Парцел, титул или сделка... Мировая практика регистрации недвижимого имущества / А. Насадюк // Юридическая практика. — 2007. — № 32. — С. 1, 11.

⁶ Гаврилюк М. Н. Правовое регулирование кадастрового учёта земельных участков : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. Н. Гаврилюк. — М., 2006. — С. 162—163.

У ст. 44 Конституції Республіки Італія від 27 грудня 1947 р. закріплені основні принципи приватної власності на землю. Зокрема, у зазначеній статті передбачається, що з метою досягнення раціонального промислового використання землі та встановлення рівних соціальних відносин законом передбачаються обов'язки щодо приватної нерухомості на землю, зокрема обмеження щодо розміру земельних ділянок відповідно до регіонів та аграрних зон. Закон передбачає покращення якості земель, сприяє трансформації латифундій та відновленню виробничих одиниць; передбачає допомогу малим і середнім власникам, а також заходи, які здійснюються на користь гірничих зон¹. Договори оренди сільськогосподарських земель можуть укладатися на строк не менше 15 років². Державний контроль за земельним обігом зводиться до можливості примусової здачі в оренду (продажу) земельної ділянки більш ефективним землекористувачам³. Система реєстрації прав на земельні ділянки та нерухомість, так само як і у Франції, є консенсуальною⁴. В Італії Поземельну книгу веде особлива посадова особа — зберігач Поземельної книги. Вона також веде й інші книги (наприклад книгу запису судових рішень). Обов'язковій реєстрації у Поземельній книзі підлягають угоди про передачу права власності на нерухоме майно, угоди оренди нерухомого майна на строк більше 10 років та деякі інші угоди⁵. Італійське законодавство встановлює обмеження на набуття землі іноземцями у прикордонних районах. Для набуття у власність чи використання земельних ділянок у прикордонних районах треба отримати дозвіл місцевої префектури⁶.

¹ La Costituzione della Repubblica Italiana [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.quirinale.it/costituzione/costituzione.htm>.

² Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношения в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. Технический доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : Весь Мир, 2000. — С. 127.

³ Худоянц В. Ш. Органы местного самоуправления и земельно-имущественные отношения / В. Ш. Худоянц. — М. : Кубань-книга, 2006. — С. 264.

⁴ Кирсанов А. Р. Зазнач. праця. — С. 28.

⁵ Там само. — С. 32.

⁶ Кошкин Л. И. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом : учеб. пособ. / Л. И. Кошкин. — М. : ВШПП, 2001. — С. 70.

У Швейцарії лише 18% міських земель перебувають у приватній власності, решта земель здається в оренду місцевими органами влади¹. Якщо земельна ділянка у Швейцарії охоплює території декількох округів, вона має бути зазначена у Поземельній книзі кожного округу з посиланням на інші округи. При цьому заяви реєструються та правовстановлюючі записи вносяться до Поземельної книги того округу, в якому розташована більша частина земельної ділянки².

Сьогодні у Великобританії за наявності вільного ринку землі земельні відносини будуються на основі оренди³. Поширена сімейна оренда. Орендар повинен мати відповідні знання і досвід роботи на землі, добре здоров'я, вік до 40 років, капітал, отриманий від праці на фермі, тощо⁴. Строк не є істотною умовою орендної угоди. Не встановлені мінімальні та максимальні строки для орендних договорів⁵.

Визначальною є справа «Стретч проти Об'єднаного Королівства» (Постанова Європейського суду з прав людини (далі — ЄСПЛ) у справі Стретч проти Об'єднаного Королівства). Заявник стверджував, що було порушено його право — адже муніципальні органи відмовилися продовжувати укладений з ним договір оренди земельної ділянки з правом продовження строку дії договору на наступний строк у 21 рік. Уряд заперечував і наводив у Суді аргумент, який полягав у тому, що в даному випадку у заявника не було ніякої реальної підстави для продовження договору внаслідок того, що відповідна умова договору була визнана нікчемною англійськими судами, а муніципальний орган, який уклав такий договір, діяв із перевищенням власних повноважень. ЄСПЛ взяв до уваги, що вказана умова договору була нікчемною відповідно з англійським правом. Однак заявник

¹ Ковальов М. В. Особливості становлення місцевого самоврядування в країнах світу та їх вплив на формування земельних відносин у муніципальних утвореннях / М. В. Ковальов // Науковий вісник Нац. аграрного ун-ту. — 2003. — № 65. — С. 222.

² Гаврилюк М. Н. Правовое регулирование кадастрового учёта земельных участков : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. Н. Гаврилюк. — М., 2006. — С. 165.

³ Ковальов М. В. Зазнач. праця. — С. 220.

⁴ Назаренко О. В. Зазнач. праця. — С. 20, 21.

⁵ Кокотов Б. В. Правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель в Англии и США : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06, 12.00.03 / Б. В. Кокотов. — М., 2003. — С. 281—290.

вступав у договірні відносини, будучи впевненим у тому, що у нього буде можливість продовжити строк оренди; він реально і цілком закономірно вважав, що продовжить укладений договір оренди на погоджених із муніципальними органами умовах. Враховуючи наведені обставини справи, ЄСПЛ постановив, що заявник повинен розглядатися як такий, що має законне право на продовження строку оренди, яке може бути віднесене до об'єктів, що захищаються відповідно до п. 1 ст. 1 Протоколу № 1 від 1952 р. до Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року¹.

Головну роль у системі реєстрації Великої Британії відіграють Геодезична служба Великої Британії та Земельний реєстр Її Величності². В Англії та Уельсі розробляється електронна система реєстрації. Пропозиції щодо створення електронної реєстрації прав були висунуті у 1998 р. у звіті «Реєстрація землі у XXI столітті»³. Наступним кроком стало прийняття Закону «Про реєстрацію землі» у 2002 р., в якому цілий розділ присвячений електронній реєстрації прав на землю (e-conveyancing)⁴. Мета електронної реєстрації прав — зробити реєстрацію простішою як для пересічної особи, так і для спеціалістів у галузі реєстрації прав та юридичних осіб, які матимуть певний електронний код доступу, щоб підготувати документи, внести їх до реєстраційної он-лайнової бази і, у міру необхідності, перевіряти стан проходження документації. Реєстрація здійснюватиметься на відстані, гроші — передаватимуться миттєво, і найактуальніша інформація про розгляд документації при здійсненні угод щодо земельних ділянок завжди буде доступна учасникам правовідношення. Основними складовими реєстраційної системи є: Договір доступу до системи (Network Access Agreement), Тех-

¹ Старженецкий В. В. Россия и Совет Европы: право собственности / В. В. Старженецкий. — М. : «Издательский дом «Городец», 2004. — С. 50—51.

² Черемшинский Г. Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем [Електронний ресурс] / Г. Черемшинский. — К. : Укргеодезкартографія. — Режим доступу : <http://www.geogarant.ru/cgi-bin/content.pl?p=52>.

³ Office of Public Sector Information (2002). Explanatory Notes to Land Registration Act 2002. TSO (Retrieved on 2008-03-22).

⁴ Law Commission & HM Land Registry (2001) Land Registration for the Twenty-first Century — A Conveyancing Revolution, London: The Stationery Office.

нічний довідник (Technical Manual), електронні документи та електронні розрахунки¹.

Перший крок до запровадження системи електронної реєстрації юридичних осіб і фізичних осіб — підприємців в Україні вже зроблено — 19 жовтня 2010 р. парламент прийняв Закон «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців» стосовно проведення електронної реєстрації», який був розроблений урядом. Законом передбачається встановити он-лайн спілкування між підприємцями, які бажають здійснити реєстрацію, та державним реєстратором.

Швеція є країною, в якій земельне законодавство — окрема галузь законодавства. Земельний кодекс Швеції прийнятий у 1970 р. і є кодифікованим нормативним актом обсягом більш як 400 статей. Земельний кодекс Швеції містить норми, які встановлюють строк набувальної давності. Згідно з ст. 1 його гл. 16, якщо особа протягом 20 років підряд володіла нерухомістю, претендуючи на отримання права власності, і якщо до неї у цей час не пред'являлися вимоги про пріоритетне отримання відповідного титулу, то дана особа отримує право власності на підставі давності володіння². За українським законодавством (ст. 119 ЗК) особа лише має право звернутися за отриманням земельної ділянки на праві набувальної давності, тобто, як зазначає С. В. Гринько, чи буде земельна ділянка передана у власність, чи ні, чітко законодавством не передбачено³.

У ст. 1 гл. 8 Земельного кодексу Швеції врегульовані чотири відносно самостійні випадки оренди земельних ділянок: оренда для сільськогосподарських потреб, оренда для жилих приміщень, оренда для комерційної діяльності, загальне право оренди землі (садиби). Основою виникнення права користування

¹ Draft Network Access Agreement; Draft Technical Manual [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www1.landregistry.gov.uk/e-conveyancing/>.

² Недвижимость в Швеции (законодательство и сравнительный анализ): практ. пособ. / В. А. Дорошкевич, В. М. Зарьков, С. А. Шавров, А. Н. Колонтай; под ред. Г. В. Дудко, М. В. Ковбасы. — Минск: Оргстрой, 2001. — С. 151—156.

³ Гринько С. В. Право набувальної давності: лекція з предмета «Правові форми використання земель громадянами» / С. В. Гринько. — К.: Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2006. — С. 26—28.

земельною ділянкою є договір. Відповідно до Земельного кодексу Швеції, як правило, договір оренди земельної ділянки має укладатися у письмовій формі. В усній формі він може укладатися лише за наявності загального права оренди землі, за згодою сторін¹. Слід звернути увагу на існування у Швеції такого речового права, яке відсутнє у земельному законодавстві інших країн. Це так зване право на електричне постачання. Воно виникає в результаті укладення письмового договору. Відносини, пов'язані з наданням, користуванням і передачею такого права, у більшості випадків регулюються аналогічно регулюванню сервітуту, однак реєстрація права на електропостачання може бути здійснена, якщо власник нерухомості, на території якої дане право надається, дав письмову згоду на реєстрацію. Для ведення реєстру прав на нерухомість територія Швеції поділяється на реєстраційні округи. Реєстраційний округ обслуговується одним судом. Кадастрові та реєстраційні округи не збігаються. Кількість кадастрових округів постійне — 60, а кількість реєстраційних округів постійно зменшується. Планується довести їх кількість до 7—9. Реєстраторами є судді. Процес прийняття рішення реєстратором включає співбесіду по суті заяви. Протокол такого засідання прирівнюється до документа, на підставі якого приймається рішення про реєстрацію. Інституту нотаріусів у Швеції немає. Тому шведський реєстратор виконує три функції: судді, нотаріуса та реєстратора².

Територія Норвегії вкрита горами, гірськими плато, льодовиками та озерами. Лише 3% всіх земель Норвегії є придатними для сільськогосподарського виробництва. У Норвегії існує дозвільний (ліцензійний) порядок набуття нерухомості. Від обов'язку отримати ліцензію звільнені близькі родичі власника, держава, муніципалітети, а також банк, який купує об'єкт нерухомості на аукціоні. Повноваження на видачу дозволів та здійснення угод щодо земельних ділянок надані Міністерству сільськогосподарства та іншим компетентним органам державного управління³. Мінімальний строк оренди земельної ділянки

¹ Недвижимость в Швеции (законодательство и сравнительный анализ): практ. пособ. / В. А. Дорошкевич, В. М. Зарьков, С. А. Шавров, А. Н. Колонтай; под ред. Г. В. Дудко, М. В. Кобасы. — Минск: Оргстрой, 2001. — С. 157.

² Там само. — С. 163, 286—289.

³ Быстров Г. Е. Знач. прая. — С. 119—121.

становить 30 років¹. У Норвегії створені два типи реєстрів, зокрема Національний реєстр нерухомої власності, адрес і споруд, який містить інформацію стосовно фізичного статусу нерухомості. Цей Реєстр підтримується Норвезькою картографічною службою, Міністерством Юстиції, судами та охоплює всю країну. Це Основна електронна база даних, яка містить інформацію про економічний та правовий статус нерухомості². З усіх західно-європейських країн, Норвегія проводить найбільш жорстку політику державного контролю земельного ринку³.

Висвітливо деякі особливості набуття земельних ділянок іноземцями. Наприклад, за законодавством Бермудських островів заборонені угоди щодо купівлі земельних ділянок компаніями, зареєстрованими за кордоном. Однак аналогічні операції дозволені для юридичних осіб, зареєстрованих на Бермудських островах, за умови, що іноземний капітал у них не перевищує 40%⁴. В Ірландії іноземні особи (за винятком тих, хто постійно проживає у країні протягом 7 років) повинні отримати дозвіл у Земельній комісії на набуття, оренду, іпотеку чи будь-які інші операції щодо сільськогосподарської землі⁵. Румунія, після того як з 1 січня 2007 р. стала повноправним членом Європейського Союзу, надала можливість іноземним громадянам та особам без громадянства набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення⁶.

Країни Азії можна згрупувати за категоріями залежно від їх загальних характеристик. Китай і В'єтнам можуть бути об'єднані за ознакою незначного втручання держави у земельні відносини, Філіппіни та Індонезія — на підставі моделі землеволодіння

¹ Шубин Н. Ю. Становление земельного рынка в современной российской экономике : дис. ... канд. юрид. наук : 08.00.05 / Н. Ю. Шубин. — М., 2004. — С. 44.

² Черемшинский Г. Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем [Електронний ресурс] / Г. Черемшинский. — К. : Укргеодезкартографія. — Режим доступу : <http://www.geogarant.ru/cgi-bin/content.pl?p=52>.

³ Быстров Г. Е. Зазнач. праця. — С. 119–121.

⁴ Кошкин Л. И. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом : учеб. пособ. / Л. И. Кошкин. — М. : ВШПП, 2001. — С. 76.

⁵ Там само. — С. 10.

⁶ Арнаут А. Г. Земельна реформа в Україні та Румунії: порівняльний аналіз законодавства : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / А. Г. Арнаут. — К., 2007. — С. 10.

за традицією, історичними періодами оренди. Лаоська Народна-Демократична Республіка та Камбоджа можуть бути віднесені до країн, у яких земельні права перебувають у стадії виникнення. Таїланд слід виокремити як країну з тривалою історією прав приватної власності на нерухомість¹.

У Китаї концепція побудови початкового етапу соціалізму розрахована до 2050 р. і орієнтована на те, що процес товаризації та приватизації землі — справа майбутнього. Китайський законодавець зберігає вірність ідеологізованому принципу побудови соціалістичного земельного ладу — принципу заборони купівлі-продажу землі². Право власності на землю здійснюється Міністерством земельних і природних ресурсів при Державній раді та його регіональними підрозділами при урядах провінцій, міст і повітів³. Зазначимо, що найбільша за населенням країна світу відчуває гостру нестачу сільськогосподарської землі⁴.

У КНР існують такі види землеволодіння: 1) земельні ділянки, обтяжені відповідальністю (Responsibility Land), — це переважна форма землекористування у КНР. Земельна ділянка надається залежно від кількості членів сім'ї та кількості працюючих осіб або бажання чи можливості внести вклад у сільськогосподарське виробництво. В обмін на право користування фермери мають продати продукцію державі за ціною нижче ринкової; 2) нормовані земельні ділянки (Ration Land) — земельні ділянки, які виділяються для фермерів залежно від розміру фермерського господарства з метою забезпечення автономії кожного господарства у виробництві зерна; 3) приватні земельні ділянки (Private Plots) — земельні ділянки, які набуваються у період колективного агровиробництва. У деяких селах такі земельні ділянки надаються знов сформованим господарствам. Господарства мають майже повний контроль над короткостро-

¹ John W. Bruce. Land Law Reform: achieving development policy objectives The International Bank for Reconstruction and Development, 2006. — P. 145.

² Быстров Г. Е. Зазнач. праця. — С. 85–89.

³ Лю Хуэи. Правовое регулирование горных отношений в КНР : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Лю Хуэи. — М., 2003. — С. 94–96.

⁴ Candy, Zeng. Beijing vows crackdown on land grabs / China Business, Aug 4, 2007 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.atimes.com/atimes/China_Business/IN04Cb02.html.

ковим і довгостроковим використанням таких земельних ділянок за винятком права на передачу титулу. У деяких селах фермери можуть заповідати земельну ділянку дітям; 4) земельні ділянки, які надаються на підставі угод (Contract Land) за фіксовану плату. Строк цих угод може змінюватися. Землероб повинен виробляти певну кількість продукції на замовлення. Особливістю цього землекористування є те, що землероб має сплатити кошти селу у вигляді ренти в обмін на основні права користування. Плата за ці земельні ділянки може бути встановлена головою села або встановлюється у разі набуття земельної ділянки на місцевому аукціоні; 5) земельні ділянки, які надаються для відновлення (Reclaimed land), — фермери можуть набути право на земельну ділянку, яку необхідно відродити та яка є необробленою. За використання такої земельної ділянки плата зазвичай не встановлюється. У деяких селах право на відновлення та розвиток незайнятої земельної ділянки продається на аукціоні¹. Відповідно до земельного законодавства КНР ділянка землі, яка надається для надрокористування, належить до категорії земельних ділянок для будівництва. Для отримання дозволу на користування ділянкою надр слід отримати дозвіл компетентного органу управління земельними ресурсами².

Зважаючи на розвиток міст слід з більшою увагою ставитися до правового регулювання будівництва. Будівництво майбутнього буде сконцентровано на конструюванні «активних будинків». Зокрема, будівництво в Росії першого «активного будинку» розпочалося поблизу селищ Власово та Крекшино у 20 км від Москви. Система «активного будинку» крім того, що витрачає мало енергії, ще й сама виробляє її стільки, що може не тільки забезпечувати себе, а й віддавати у центральну мережу. Таким чином, «активний будинок» об'єднує технологічні рішення «пасивного» (будинку, який споживає мало енергії) і «розумного» (облаштованого високотехнологічними засобами) будинків. Терміном «активний будинок» користуються архітектори з Данії, тоді як уже звичне словосполучення «пасивний дім» прийшло з Німеччини. Обидві концепції відображають принципи екологічного будівництва. Водночас, «активний будинок» експерти вважають вищим ступенем серед екобудинків порівняно з енер-

¹ Peter Ho. Developmental Dilemmas Land Reform and Institutional Change in China. Routledge London and New York, 2005. — P. 124—125.

² Лю Хуэи. Знач. праця. — С. 94—96.

гофективним і пасивним будинками. Однією з його основних переваг є покращена вентиляційна система, основна перевага якої — створення комфортного для людини мікроклімата без нанесення шкоди екології¹.

У Земельному кодексі Таїланду від 30 листопада 1954 р. встановлені процедури оформлення документів на земельні ділянки, розташовані на нелісових землях, та норми, які регулюють ведення земельного реєстру. Цей Кодекс передбачає різні види земельної документації залежно від прав, які може мати особа: володіння, користування, власність на земельні ділянки. Найбільш «вагомим» документом є NS-4 (chanod) — повний необмежений правовий титул. Цей документ дає право продавати, передавати і заставляти земельну ділянку. Документи, які дають право на використання земельної ділянки, — це NS-3 та NS-3К — Свідоцтво на користування та Посвідчення на використання (розробку), відповідно. Ці документи засвідчують, що особа-орендар має право використовувати земельну ділянку протягом певного періоду часу. NS-3 і NS-3К надають право продавати земельну ділянку, передавати її у спадщину, і в цьому вони схожі з NS-4. Земельним кодексом передбачені й інші документи, наприклад NS-2 — Свідоцтво, яке засвідчує переважне право особи і передбачає тимчасове володіння землею. Воно не дозволяє відчужувати земельну ділянку, крім передачі її у спадщину, і не дозволяє використовувати земельну ділянку як засіб забезпечення. Також існує Свідоцтво яке посвідчувало право вимоги SK-1. Воно видавалося протягом періоду введення Земельного кодексу в дію².

У Японії мінімальний строк оренди становить 30 років³. Її законодавство обмежує максимальний розмір орендованих земельних ділянок до 1 га⁴. Сільськогосподарський земельний закон від 1952 р. передбачає, що укладення угоди щодо сільсько-

¹ Строительство первого в России «активного дома» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://center.rian.ru/society/20100922/82193142.html>.

² Xavier Gini. Cultivate or Rent Out? Land Security in Rural Thailand Policy Research / Working Paper The World Bank Development Research Group Rinance Team, 2005. — P. 5—9.

³ Шубин Н. Ю. Становление земельного рынка в современной российской экономике : дис. ... канд. юрид. наук : 08.00.05 / Н. Ю. Шубин. — М., 2004. — С. 44.

⁴ Быстров Г. Е. Знач. прая. — С. 158.

господарської землі потребує дозволу уряду, який не видається у разі якщо угода призводить до «лендлордизму»¹. Реєстрацію прав на нерухомість у Японії здійснюють реєстраційні палати, якими вважаються управління юстиції та регіональне бюро Міністерства юстиції Японії, а також їх філіали та відділення. Кадастрові дані заносяться до титульних розділів реєстрів нерухомості, що фактично означає об'єднання реєстрів нерухомості та поземельних книг. Строк реєстрації законодавчо не встановлений, але на практиці він становить 4–5 днів у простих випадках і близько одного місяця у складних, коли потребується виїзд на місце. У Японії розвинутий недержавний сектор, пов'язаний з наданням послуг з подачі заяви про реєстрацію посередниками².

Земельна реформа у Південній Америці характеризується наявністю негарантованих прав на нерухомість, дрібних володільців та конфліктуючих аборигенних прав. У Нікарагуа Проект управління землею, запроваджений у 2003–2007 рр., сконцентровано на посиленні децентралізації установ, вирішенні спорів, встановленні територій, які підлягають захисту, та визначенні аборигенних земель. У Перу реформа 2004 року стосувалася, головним чином, бідних поселень. Із видачею близько 800 000 документів на право власності земельні ділянки у нелегальних поселеннях були офіційно визнані³. За законодавством Бразилії для набуття права власності на земельну ділянку за договором спочатку треба оформити реєстраційну форму (cadastro). Після цього укладається договір про передачу земельної ділянки⁴.

У США до форм володіння відносяться повна необмежена власність (freehold); кондомініум; багаторічна оренда земельної ділянки; пожиттєва оренда (life lease); довічний вжиток⁵. Дого-

¹ Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ: техн. доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М.: Весь Мир, 2000. — С. 125.

² Кирсанов А. Р. Знач. праця. — С. 36–41.

³ John W. Bruce. Знач. праця. — Р. 147–148.

⁴ Julia S. Cuivant Agrarian Change, Gender and Land Rights A Brazilian Case Study / United Nations Research Institute for Social Development Geneva 10, Switzerland, June 2003. — Р. 21.

⁵ Янов О. Правові та інституційні аспекти ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / О. Янов, М. Федорченко // Консультативна робота. — 2007. — № 13. — С. 157–159.

вір оренди може укладатися в усній формі. Оренда може поновлюватися кожен рік, бути строковою, багаторічною¹. У США застосовується багатоступенева оренда державних земель. Держава як основний орендодавець надає землю в оренду державним господарствам, фермерським кооперативам, які, в свою чергу, можуть виступати орендодавцями стосовно окремих фермерів. Останні також можуть здавати в оренду свою чи орендовану землю. Як правило, оренда надається на рік із правом наступного продовження договору². За Законом США «Про гомстеди» кожний громадянин США, який є головою сім'ї та досягнув 21 року, має право набути за символічну плату у держави приблизно 70 га землі з тим, щоб ця земельна ділянка стала сімейною власністю. Гомстедер бере на себе певні зобов'язання з обробки землі, і якщо протягом 5 років він виконає ці зобов'язання, то отримує «земельний патент» на абсолютне постійне володіння своїм гомстедом. Важливим є те, що в якості сімейної власності гомстед є невідчужуваним майном і на нього не може бути звернено стягнення за борги. Подібна процедура «прикріплює» людину до землі, робить більшу частину претендентів на звання фермера відповідальними господарями³.

Зважаючи на територіальний устрій США правові норми, якими регулюються земельні відносини, змінюються від штату до штату⁴. У США федеральне законодавство не обмежує набуття сільськогосподарських земель іноземцями, але потребує від іноземних власників реєстрації своїх володінь та операцій у Міністерстві сільського господарства США⁵. Кількість кадастрових систем у США приблизно така сама, як і кількість штатів⁶.

¹ Быстров Г. Е. Зазнач. праця. — С. 132, 133.

² Пыткин А. Н., Брыжко В. Г. Зазнач. праця. — С. 11.

³ Козакевич Н. Ф. Основные направления реформирования земельных отношений в Республике Беларусь / Н. Ф. Козакевич // Наукові праці Донецького національного технічного ун-ту. — Донецьк, 2004. — Вип. 69. — С. 93–94.

⁴ Быстров Г. Е. Зазнач. праця. — С. 130.

⁵ Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ : техн. доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : Весь Мир, 2000. — С. 42.

⁶ Гаврилюк М. Н. Правовое регулирование кадастрового учёта земельных участков : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. Н. Гаврилюк. — М., 2006. — С. 172.

У США встановлена процедура страхування правовстановлюючого документа — свідоцтва. Таким чином власник чи орендар захищений від шкоди, яка може бути йому заподіяна наявністю можливих недоліків свідоцтва. Поліси, які підтверджують страхування свідоцтв, видаються страховими компаніями, які спеціалізуються на такому виді страхування. Страхування свідоцтва гарантує, що документи на власність, яка набута, зареєстровані¹. Отже, страхування свідоцтв у США не заміняє реєстрацію прав, а слугує додатковим інструментом захисту майнових прав².

У квітні 2001 р. Нова Скотія (провінція Канади) ввела в дію Закон «Про реєстрацію», яким передбачена електронна система реєстрації прав на земельні ділянки. Нова система надає інформацію про зареєстрованого власника земельної ділянки в кожному реєстраційному окрузі та про всі права, які пов'язані із земельною ділянкою або впливають на власність. Крім того належно сформована електронна система передбачає посилання на такі дані, як муніципальний податок на нерухомість, зонування, надає можливість подати документи та здійснити платежі он-лайн. Щоб бути зареєстрованим у новій системі, треба подати два документи: заяву про засвідчення опису земельної ділянки (PDCA) та заяву про реєстрацію права власності (AFR). Юристи і землевпорядники можуть подавати на реєстрацію перший документ, а останній подають лише юристи³. Що стосується прав іноземців, то деякі провінції Канади обмежують іноземну власність на землю до 20 акрів (8 га)⁴.

На території Австралії діє система реєстрації прав на нерухоме майно, запропонована Р. Р. Торренсом у 1858 р. Її основа — три основних принципи: «дзеркальний принцип» — реєстр прав має відображати наявний поточний стан земельних ділянок; «принцип шпори» — право на нерухомість не повинно бути

¹ Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ : техн. доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : Весь Мир, 2000. — С. 183.

² Кирсанов А. Р. Знач. праця. — С. 29.

³ Coffin Mark C. A., Ken Pierre. Land Registration: The Nova Scotia Experience CARRIS, 2005, September 26—29, 2005. — P. 6—9.

⁴ Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ : техн. доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : Весь Мир, 2000. — 312 с.

ретроспективним, тобто не має відлічуватися від початкового; «принцип страхування» — держава повинна гарантувати законність права, занесеного до реєстру, з виплатою компенсацій особам, які зазнали шкоди від помилок у реєстрі¹. Документація, яка складає реєстр права на конкретний об'єкт нерухомості, виготовляється у двох екземплярах — оригінал і копія. Перший екземпляр (оригінал) підшивається у реєстр. Таким чином, реєстр являє собою не книгу реєстраційних записів, а «підшивку» правовстановлюючих документів. Копія видається власнику, однак сили юридичного документа вона не має до тих пір, поки є в наявності документи реєстру. Право власності держави на нерухоме майно не реєструється. За логікою, закладеною у цю систему, якщо на землю немає зареєстрованих прав, то це означає, що земля належить Короні². При застосуванні системи Торренса, яка часто асоціюється із складанням точних планів, продавець землі, як правило, не зобов'язаний надати покупцю план земельної ділянки чи навіть мати його³. Веденням реєстраційних, земельно-кадастрових і землевпорядних робіт в Австралії займається Державне комерційне підприємство земельно-майнової інформації, зокрема його земельно-правовий офіс⁴.

В Африці селяни менш захищені порівняно із сільським населенням на інших континентах світу: земля, якою вони володіють, вважається державною, селяни не мають документів на землю. Наприклад, в Уганді було запропоновано визнати права на землю, які належать населенню за традицією, надати селянам право приватної власності на ці землі⁵. Відповідно до Закону

¹ Гаврилюк М. Н. Правовое регулирование кадастрового учёта земельных участков : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. Н. Гаврилюк. — М., 2006. — С. 171–172.

² Никонов П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество : аналитический обзор / П. Н. Никонов, Н. Н. Журавский. — СПб. : Изд-во А. Сазонова, Редакционно-издательская фирма «Роза мира», 2006. — 180 с.

³ Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ : техн. доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : «Весь Мир», 2000. — С. 176.

⁴ Як функціонують кадастрові системи у світі? // Землевпорядний вісник. — 2006. — № 2. — С. 70.

⁵ Consensus, Confusion and Controversy Selected Land Reform Issues in Sub-Saharan Africa. The World Bank Paper No. 71, Washington, D. C., 2006. — P. 14.

Уганди «Про землю» від 1998 р. володільці землі за традицією можуть легітимізувати своє володіння та отримати сертифікати на землю, які можуть бути обміняні на сертифікати на право власності після сплати певної суми коштів¹. Цей Закон у 2004 р. був доповнений нормою, в якій передбачається надання згоди другого з подружжя та дітей у випадку відчуження земельної ділянки іншій особі. У Мозамбіку і Танзанії права на земельні ділянки були визнані не за традицією, а на підставі добропорядного володіння. На Мадагаскарі проводиться сертифікація земельних прав, а не їх реєстрація. Земельний сертифікат видається громадою за умови сплати невеликої суми коштів². Африканським селянам видаються гранти на купівлю землі. У даному випадку держава має забезпечити наявність ферм такого розміру, який би відповідав розміру гранту. Інакше фермери мають об'єднуватися, щоб купити більш великі ферми³.

Після проведеного дослідження зарубіжного законодавства у сфері оформлення прав на земельні ділянки наведемо деякі підсумки. Загальною є тенденція більш ліберального регулювання земельних відносин у багатоземельних країнах (Австралія, Канада, США тощо) і більш жорсткого — у малоземельних (Японія, Голландія, Данія тощо)⁴. Загальні положення щодо регулювання земельних відносин можуть бути закріплені у конституціях (Греція, Данія, Ірландія, Італія, Іспанія, Данія, Швеція тощо)⁵. Досвід окремих країн свідчить, що регулювання земельних відносин може успішно здійснюватися за допомогою

¹ Klaus Deininger, Daniel Ayalew, Takashi Yamano. Legal Knowledge and Economic Development. The case of land rights in Uganda. The World Bank Development Research Group Rural Development Team March, 2006. — 21 p.

² Consensus, Confusion and Controversy Selected Land Reform Issues in Sub — Saharan Africa. The World Bank Paper No. 71, Washington, D. C., 2006. — P. 14.

³ Consensus, Confusion and Controversy Selected Land Reform Issues in Sub — Saharan Africa. The World Bank Paper No. 71, Washington, D. C., 2006. — P. 40, 41.

⁴ Шубин Н. Ю. Становление земельного рынка в современной российской экономике : дис. ... канд. юрид. наук : 08.00.05 / Н. Ю. Шубин. — М., 2004. — С. 59.

⁵ Малишко М. І. Конституційні основи земельного законодавства України та країн Європейського Союзу / М. І. Малишко // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.) — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 84.

лише двох інститутів: власності та оренди¹. Країни світу, як правило, встановлюють обмеження для операцій з купівлі-продажу сільськогосподарських земель (від повної заборони набуття до отримання дозволу на здійснення угоди, встановлення граничних розмірів земельних ділянок тощо)².

Майже в усіх системах реєстрації прав на землю певні категорії останніх вважаються юридично дійсними, навіть якщо вони не внесені до кадастру³. У країнах, які умовно відносять до «наполеонівської системи» (Франція, Італія, Іспанія, Греція) головною метою введення земельного кадастру спочатку було оподаткування нерухомості. У країнах з так званою німецькою системою (Германія, Австрія, Швейцарія) мають місце висока точність визначення меж землеволодінь, гарантія встановлення меж і зареєстрованих прав, кадастрова оцінка земельних ділянок і виокремлення реєстраційної підсистеми. У країнах, які умовно відносять до скандинавської підсистеми (Швеція, Норвегія, Данія) домінує централізований підхід до ведення кадастру нерухомості, а також відчувається значний вплив західноєвропейських (німецьких традицій) реєстрації. Можна виокремити групу англосовітських країн (Велика Британія, США, Канада) які тією чи іншою мірою опинилися під впливом англійського загально-го права)⁴.

Україна започаткувала діалог з Європейським Союзом з моменту набуття незалежності у 1991 р. і прагне стати його повноправним членом⁵. П. Ф. Кулинич зазначає, що земельне законо-

¹ Туратбекова Ч. А. Система вещных прав на землю в Кыргызской республике: соотношение частных и публичных интересов : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ч. А. Туратбекова. — Бишкек, 2006. — С. 22, 23.

² Малыгина Э. Н. Регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве зарубежных стран и его совершенствование в России : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. экономич. наук : 08.00.14 / Э. Н. Малыгина. — М., 2006. — С. 12.

³ Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ : техн. доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : Весь Мир, 2000. — С. 168.

⁴ Гаврилюк М. Н. Правовое регулирование кадастрового учёта земельных участков : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. Н. Гаврилюк. — М., 2006. — С. 176.

⁵ Україна — ЄС: хронологія двосторонніх відносин [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.delukr.ec.europa.eu/page262.html>.

давство прямо не названо у переліку пріоритетних сфер адаптації українського законодавства до законодавства ЄС, однак воно також є об'єктом євроадаптаційного процесу¹. Існує думка, що входження до ЄС зумовить необхідність включення до ЗК нових статей, що врегулюють право іноземних громадян, які проживають у країнах-членах ЄС і дозволять придбання на території України земельних ділянок сільськогосподарського призначення². Наприклад, більшість країн ЄС не встановлюють обмежень на набуття земельних ділянок іноземними фізичними чи юридичними особами (Бельгія, Германія, Франція, Люксембург, Нідерланди, Португалія, Велика Британія тощо)³. Водночас, поширеним у цих країнах є введення обмежень на операції із землею для іноземних осіб у прикордонній зоні (наприклад у Туреччині, Фінляндії, Греції, Італії, Швейцарії, Норвегії тощо)⁴.

П. Донер вважає, і важко з ним не погодитись, що реєстраційна процедура має бути простою і недорогою⁵. Світовий банк переважно використовує систематичну реєстрацію прав власності на земельні ділянки, а не індивідуальну (таку, що здійснюється за особистою заявою особи). Ця система полягає у детальному нанесенні на карту земельних ділянок, розташованих на певній території, і створенні реєстру цих земельних ділянок. За таку реєстрацію справляється номінальна плата. Особливістю цього процесу є те, що на певній території можуть бути визначені майже всі земельні ділянки та права на них, згодом оформлені лише за одне польове дослідження. Права на земельні ділянки реєструються одночасно, що передбачає широке залучення

¹ Кулинич П. Ф. Деякі проблеми розвитку земельного законодавства України у світлі приєднання до ЄС / П. Ф. Кулинич // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 10—13.

² Проценко Т. П. Правове забезпечення діяльності аграрного сектору економіки України та його адаптація до вимог ЄС / Т. П. Проценко // Там само. — С. 39.

³ Кошкин Л. И. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом : учеб. пособие / Кошкин Л. И. — М. : ВШПП, 2001. — С. 70.

⁴ Кошкин Л. И. Зазнач. праця. — С. 90, 91.

⁵ Peter Dorner. Latin American Land Reforms in Theory and Practice: a retrospective analysis Printed in USA. The Board of Regents of the University of Wisconsin System, 1992. — P. 76.

спільноти до процесу реєстрації. Отже, ймовірність того, що межі земельних ділянок будуть встановлені вірно, у даному випадку є високою¹.

Насамкінець слід зазначити, що в рамках ЄС діє проект EULIS — Європейська земельно-інформаційна система (European Land Information System). Ця система запрацювала у 2006 р. та об'єднала в режимі реального часу кадастрово-інформаційні системи Швеції, Нідерландів, Литви, Англії, Уельсу, Норвегії, Австрії, Фінляндії, Шотландії, Ірландії тощо. У ній міститься інформація про 1,5 млн кв. км земної поверхні та 39 млн об'єктів нерухомості. За рік діяльності у системі зареєстровано 2,5 млн іпотек і 5,6 млн транзакцій з нерухомістю. Перетворення традиційного кадастру на земельно-інформаційну систему передбачається фахівцями як логічна еволюція, яка має відбутися у найближчі десятиліття².

¹ John W. Bruce. Land Law Reform: achieving development policy objectives The International Bank for Reconstruction and Development, 2006. — P. 29.

² Ukraine: Effective Land Resources Management at the Local Level / М. Федорченко, О. Янов, Ю. Перекупський, Е. Козловський, Я. Колібський, Г. Бучек. — К. : ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. — 330 с.

Розділ 2

ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

2.1. Загальна характеристика оформлення права власності на земельні ділянки в Україні

Серед інших природничих прав земельне право домінує, є головним. Природне земельне право — це органічна передумова реалізації інших прав, розробки та здійснення індивідуальних стратегій¹. Однак, надаючи громадянину право, держава не лише не зобов'язує його користуватися цим правом, а й не забезпечує за ним усієї повноти реальної можливості його здійснення. Право є право. «Відповідно, здійснене право моїх сусідів знищило моє право» — писав М. Суханов².

Реалізація прав на землю безпосередньо пов'язана з механізмом правового регулювання, забезпеченого процесуальними приписами. Якщо такий механізм відсутній, права на землю залишаються лише загальною декларацією, абстрактним положенням, яке не можна здійснити³. Підтримуємо думку В. І. Семчика, який зазначає, що за своїм змістом правовий інститут речового права більш широкий порівняно з інститутом права власності, що є основним інститутом речового права; він забезпечує задоволення інтересів уповноваженої особи шляхом безпосереднього впливу на річ без сприяння інших осіб⁴.

¹ Шульга В. М. Естественное земельное право в системе прав человека / В. М. Шульга // Проблемы законности : Респ. міжвідом. наук. зб. — Х. : Нац. юрид. академія України, 1998. — Вип. 36. — С. 122.

² Суханов Н. Право на землю / Н. Суханов. — Петроград : Социалист, 1918. — С. 24, 26.

³ Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман [та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 122.

⁴ Семчик В. І. Право власності за Конституцією України / В. І. Семчик. — К. : Ін Юре, 1997. — С. 18.

Розглянемо процедуру оформлення права власності на землю в Україні.

Л. П. Заставська визначає право власності на землю як врегульоване нормами земельного та інших галузей законодавства право володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою з додержанням вимог земельного законодавства щодо цільового і раціонального використання землі, забезпечення її екологічної безпеки, земельного кадастру, землеустрою, встановлених обмежень¹. Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт. Щодо права приватної власності на земельну ділянку такими юридичними фактами є: рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність; цивільно-правова угода; успадкування².

Відповідно до ст. 118 ЗК громадянин, зацікавлений в отриманні земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, та громадянин, зацікавлений в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, подають заяву із зазначенням розміру та мети використання земельної ділянки до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки, а громадяни—працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель, відповідно, до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. Виникає запитання, до якого саме органу вони мають звертатися з клопотанням? Якщо у перших двох випадках приватизації це спеціально зазначено у пунктах 1, 6 ст. 118 ЗК, то п. 3 ст. 118 ЗК не містить вказівки, куди звертатися. Викладене дозволяє дійти висновку, що такий громадянин, наприклад, може звернутися з клопотанням до від-

¹ Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Л. П. Заставська. — К., 2003. — С. 7.

² Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман [та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 73—74.

повідного органу, розташованого не за місцем знаходження земельної ділянки, а, наприклад, за місцем проживання даного громадянина, що, на нашу думку, є нелогічним. Отже, вважаємо, що п. 3 ст. 118 ЗК має бути доповнений словосполученням «за місцезнаходженням земельної ділянки».

У п. 6 ст. 118 ЗК встановлено, що у заяві мають бути зазначені бажані розміри земельної ділянки та мета її використання, але особливі вимоги до клопотання у ЗК не передбачені. Існує думка, що клопотання повинно мати мотивувальний характер і містити обґрунтування необхідності надання землі¹. Органи державної влади, місцевого самоврядування, підприємства, установи, організації незалежно від форми власності, об'єднання громадян, посадові особи розглядають звернення громадян, не стягуючи плати². За результатами розгляду заявникам надсилається лист-відповідь із відповідним роз'ясненням земельного законодавства³.

Ю. О. Шустік відмічає, що трапляються випадки, коли особи використовують паспортні дані інших осіб для отримання безоплатно у власність земельних ділянок з наступним продажем цих ділянок правопорушникам — організаторам незаконних схем. З метою введення контролю за обліком заяв треба запровадити окремий порядок реєстрації та розгляду заяв про безоплатне надання у приватну власність державних чи комунальних земель. У разі запровадження такого порядку реєстрація заяв щодо передачі у власність, надання в користування земельних ділянок фізичним та юридичним особам із земель державної та комунальної власності буде вестися окремо від іншого діловодства та покладатиметься на спеціально уповноважених осіб або структурні підрозділи. Реєстр заяв, клопотань буде вестися у паперовій (спеціальний журнал) та електронній формах. Наскрізний порядковий номер заяви засвідчуватиметься спеціальним штампом на ній, із зазначенням дати реєстрації заяви, реє-

¹ Бобылёв А. И. Правовое регулирование земель железнодорожного транспорта: теория и практика / А. И. Бобылёв, В. В. Попов, О. В. Лукьянова. — М. : Право и государство, 2003. — С. 68.

² Порядок організації роботи зі зверненнями громадян : методичні рекомендації від 15 грудня 2007 р. № 81/02-10. — К. : Міністерство юстиції України, Донецьке обласне управління юстиції, 2007. — 6 с.

³ Лист Держкомзему від 12 березня 2007 р. № 14-17-11/1577 // Землепорядкування та землеустрій : нормат.-прав. акти та роз'яснення / упоряд. : М. С. Головатюк [та ін.]. — 2-ге вид. перероб. та допов. — К. : Видавець Паливода А. В., 2008. — С. 208.

страційного номера, прізвища та підпису уповноваженої особи, яка здійснила реєстрацію. За наявності вільного електронного доступу до реєстру заяв мешканці відповідного населеного пункту зможуть відстежувати результати розгляду заяв, черговість їх розгляду і зміст прийнятого рішення¹.

Ю. Ляшенко, С. Кобзан зазначають, що існують так звані загальноміські списки громадян, які стоять на черзі, згідно з якими ведеться облік фізичних осіб — громадян, котрі подали заяву до органу місцевого самоврядування з проханням надати їм земельну ділянку під будівництво. Тобто перш ніж подати заяву за місцезнаходженням земельної ділянки, громадянин повинен стати на облік у відповідному органі. Але ніякої вимоги про обов'язковість постановки громадян на так званий загальноміський облік у ЗК та в інших нормативно-правових актах загальнодержавного значення не встановлено. Підставою для її застосування є положення місцевого рівня, які розробляються і затверджуються на сесіях міських (обласних) рад. Наприклад, у м. Харкові таким нормативним документом є Положення «Про порядок надання у власність громадян земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд», затверджене рішенням 22-ї сесії Харківської міської ради 24-го скликання від 23 червня 2004 р. № 86/04, із змінами та доповненнями². На нашу думку, заяви мають розглядатися в порядку черговості їх подання. Додатковий облік громадян не потрібний. Усі заяви та клопотання мають реєструватися відповідно до законодавства із зазначенням дати їх подання, яка дозволить визначити черговість їх надходження.

У випадку спрощеної приватизації земельна ділянка має бути сформована в натурі, і тому немає потреби у замовленні, розробці, погодженні, експертизі, затвердженні та перенесенні в натуру проекту відведення. На питання, яке користування — фактичне чи обов'язково правомірне (на підставі права) — є передумовою спрощеної процедури приватизації земельних ділянок, можна відповісти виходячи з положень ч. 2 ст. 118 ЗК, за якими рішення приймається «на підставі технічних матеріалів

¹ Шустік Ю. О. Ще раз про безоплатну приватизацію землі / Ю. О. Шустік // Земельне право: теорія і практика. — 2008. — № 7–8. — С. 35–37.

² Ляшенко Ю. Операції із землею / Ю. Ляшенко, С. Кобзан, В. Левков. — Х.: Фактор, 2007. — С. 304–305.

та документів, які підтверджують розмір земельної ділянки». Отже, органи приватизації повинні виходити з презумпції правомірності фактичного користування, однак у разі виявлення відсутності у заявника права користування відповідною земельною ділянкою спрощена процедура застосована бути не може¹.

У випадку, коли громадянин бажає отримати безоплатно у власність земельну ділянку для цілей, передбачених п. 6 ст. 118 ЗК, він подає заяву про вибір місця розташування земельної ділянки до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. До заяви додаються матеріали, передбачені ч. 5 ст. 151 ЗК, а також висновки професійної комісії (у разі відведення земельної ділянки для ведення фермерського господарства). Недоліком даного етапу є те, що земельним законодавством, а саме ч. 6 ст. 118 ЗК, не визначено строк розгляду такої заяви. Відповідно до ч. 1 ст. 20 Закону України «Про звернення громадян» від 2 жовтня 1996 р. № 393/96-ВР², звернення розглядаються і вирішуються у строк не більше одного місяця від дня їх надходження, а ті, які не потребують додаткового розгляду, — невідкладно, але не пізніше п'ятнадцяти днів від дня їх отримання. Якщо в місячний строк вирішити порушені у зверненні питання неможливо, керівник відповідного органу, підприємства, установи, організації або його заступник встановлюють строк, необхідний для його розгляду, про що повідомляється особа, яка подала звернення. При цьому загальний строк вирішення питань, порушених у зверненні, не може перевищувати сорока п'яти днів. Отже, строк розгляду заяви громадянина може тривати від п'ятнадцяти до сорока п'яти днів. На нашу думку, такий строк має встановлюватися саме земельним законодавством і бути невід'ємною частиною процедури набуття права власності на земельні ділянки. Слід обмежити строк розгляду заяви 20 днями.

Статтею 2 постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» від 26 травня 2004 р. № 677³, пе-

¹ Як приватизувати земельну ділянку, на якій розташовано гараж або побудовано приватний будинок? // Земельне право України. — 2007. — № 8—9. — С. 63—64.

² Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 47. — Ст. 256.

³ Офіційний вісник України. — 2004. — № 21. — Ст. 1425.

редбачені випадки, коли проект відведення земельної ділянки не розробляється, а саме: земельна ділянка, межі якої визначено в натурі (на місцевості), надається у користування або безоплатно передається у власність без зміни її цільового призначення; земельна ділянка набувається у власність шляхом купівлі-продажу, дарування, міни, на підставі інших цивільно-правових угод, успадкування, без зміни її меж та цільового призначення; земельна ділянка придбана на конкурентних засадах (за результатами земельних торгів) та в інших випадках, передбачених законом. Тобто встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється за затвердженням у встановленому порядку проектом відводу такої земельної ділянки. А відновлення вже наявних меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) відбувається згідно із затвердженою в установленому порядку відповідною технічною документацією на таку земельну ділянку. Отже, ключовим моментом у процедурі з оформлення прав на земельні ділянки є принцип, за яким процедура буде проводитися: за проектом відводу чи за технічною документацією¹.

Пункт 7 ст. 118 ЗК не містить вказівки, у якій формі відповідним органом має бути наданий дозвіл на розробку проекту відведення. Цю форму визначає постанова КМУ № 677, згідно із ст. 3 якої такий дозвіл оформлюється рішенням відповідного органу. В інших випадках підставою для розробки проекту відведення земельної ділянки можуть бути договори, укладені між землевласниками і землекористувачами та розробником проекту відведення земельної ділянки, та судові рішення.

Проект відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян організаціями, які мають дозволи (ліцензії) на виконання відповідних видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін. Додатками до договору є завдання, затверджене замовником, календарний план виконання робіт, протокол погодження договірної ціни на виконання робіт і кошторис на виконання робіт. Результати встановлення та погодження меж оформлюються актом, який підписується власниками, володільцями, користувачами розмежовуваної та суміжної з нею земельних ділянок (чи їх представниками), міською, селищною чи сільською радою та інженером-землепорядником, виконав-

¹ Ляшенко Ю. Зазнач. праця. — С. 288.

цем робіт. Акт затверджується управлінням комітету по земельних ресурсах та землепорядкуванню району (міста). Чинним законодавством не передбачено обов'язку за певних чи будь-яких інших обставин надання згоди на погодження меж земельної ділянки, у тому числі за рішенням господарського суду. Непогодження меж земельної ділянки за наявності земельного спору є формою реалізації прав відповідача¹.

Пропонуємо запровадити попередню досудову процедуру погодження меж земельної ділянки. Наприклад, звернутися до іншої землепорядної організації із завданням визначити та погодити межі земельної ділянки на підставі документів, поданих обома сторонами. Для виконання цього завдання слід відновити історію встановлення меж земельних ділянок сусідів, щоб з'ясувати, яким чином відбувалася зміна цих меж, і враховуючи останній варіант розмірів, визначити спірну межу земельних ділянок. Трапляються випадки, коли у місті або невеликому населеному пункті працює лише одна землепорядна організація, відтак, сусіди не матимуть альтернативи звернення до іншої землепорядної організації. У даному разі вони матимуть такі варіанти: звернутися до землепорядної організації, яка знаходиться в іншому місті або населеному пункті, звернутися до управління земельних ресурсів місцевої, сільської, селищної ради.

Документація із землеустрою є основою для підготовки документів, що посвідчують право власності на землю. Така документація включає: пояснювальну записку, технічне завдання на складання державних актів, копії відповідних заяв громадян, матеріали польових геодезичних робіт і план земельних масивів, складений за результатами зйомки, рішення місцевої ради або розпорядження районної державної адміністрації про передачу у власність земельної ділянки, акт передачі межових знаків на зберігання, акт перенесення на місцевість зон обмежень, кадастровий план земельної ділянки, перелік обмежень землекористування в межах охоронних зон, наявні сервітути тощо². План земельної ділянки у подальшому є підставою для нанесення меж ділянки на відповідний черговий кадастровий план і присвоєння їй кадастрового номера. Зазначений план є обов'язковим до-

¹ Судова практика // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 53—58.

² Третяк А. М. Наукові основи землеустрою : навч. посібник / Третяк А. М. — К. : ТОВ ЦЗРУ, 2002. — С. 208—209.

датком до документів, необхідних для державної реєстрації земельних ділянок і прав на них¹.

Одним із засобів вдосконалення процесів документування управлінської діяльності є скорочення документопотоків². М. О. Євдокимов, О. В. Кравченко пропонують скоротити кількість погоджень документації з відведення земельних ділянок³. Однак зменшення кількості погоджень не означає, що погоджувальні процедури не потрібні взагалі.

Пунктом 9 ст. 118 ЗК до внесення до нього змін Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» від 5 листопада 2009 р. № 1702-VI визначалося, що проект відведення земельної ділянки погоджується з органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури і охорони культурної спадщини. Згідно з п. 7 ст. 151 ЗК до внесення змін заява (клопотання) про вибір місця розташування земельної ділянки крім вищезазначених органів погоджувалася додатково з територіальними органами виконавчої влади з питань лісового або водного господарства (у разі вилучення (викупу), надання, зміни цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення чи водного фонду). Дана стадія у вищевказаних процедурах оформлення права на земельну ділянку є найбільш ускладненою процедурою, яка потребує значних витрат часу для погодження в усіх вищезазначених органах, спричиняє виникнення земельних правопорушень, оскільки не вказані строк, протягом якого має бути здійснено таке погодження, черговість здійснення погоджень вищезазначеними органами. Даному питанню не приділялася увага з боку науковців, а воно потребує саме наукового дослідження, яке сприятиме оптимізації та спрощенню процедури отримання погоджень при оформленні прав на земельні ділянки, зменшенню кількості земельних правопорушень при та-

¹ Третяк А. М. Зазнач. праця. — С. 213–214.

² Красницька А. В. Юридичні документи: техніка складання, оформлення та редагування: посібник / А. В. Красницька. — 2-ге вид. — К.: Парламентське вид-во, 2006. — С. 29.

³ Євдокимов М. О. Внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України — необхідна передумова вдосконалення державного управління землями / М. О. Євдокимов, О. В. Кравченко // Землепорядний вісник. — 2004. — № 4. — С. 59–65.

кому оформленні, залученню інвестицій в землю, нерухомість і будівництво об'єктів нерухомого майна на території України.

Для досягнення цієї мети, а також для підвищення ефективності та спрощення процедури оформлення прав на земельні ділянки ми пропонуємо створити в складі органів виконавчої влади єдиний орган Державної земельної погоджувальної служби, який буде займатися погодженням проектів відведення земельних ділянок, заяв (клопотань) про вибір місця розташування земельної ділянки та мати у своєму складі департаменти: санітарно-епідеміологічний, архітектурно-будівельний, екології та природних ресурсів, охорони культурної спадщини, лісового і водного господарства та управління у містах України. Документація буде проходити поступово, з одного департаменту до іншого, що дозволить суттєво скоротити час погодження документації, здійснюючи його в межах одного органу.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за правопорушення у сфері довкілля» № 1708-VI були внесені зміни до ЗК. Змінами, внесеними до п. 8 ст. 118, передбачається, що розроблений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі — Комісія). Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проєкту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок — або про погодження проєкту, або про відмову в його погодженні. У разі відмови у погодженні проєкт повертається заявнику в установленій у цій нормі строк. Підставою відмови у погодженні проєкту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих згідно з ними нормативно-правових актів. Цим же Законом ЗК доповнено ст. 186¹ «Комісія з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою», в якій передбачено, що для розгляду питань, пов'язаних з таким погодженням, у районах та містах обласного значення, містах Києві та Севастополі функціонують постійно діючі комісії.

До повноважень Комісії належить забезпечення погодження документації із землеустрою відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. До складу Комісії входять уповноважені представники районного (міського) органу земельних ресурсів, містобудування та архітектури, природоохоронного та санітарно-епідеміологічного органу, органу охо-

рони культурної спадщини. У разі погодження проектів землеустрою, що розробляються з метою вилучення, надання, зміни цільового призначення земель лісогосподарського призначення, водного фонду, земельних ділянок для цілей, пов'язаних із розробкою корисних копалин, до складу Комісії залучаються, відповідно, представники територіальних органів лісового господарства, водного господарства, державного гірничого нагляду.

Організацію роботи Комісії, матеріально-технічне забезпечення її діяльності та контроль за дотриманням нею строків і порядку розгляду документації із землеустрою здійснюють органи, що утворили Комісію.

Документація із землеустрою, погоджена Комісією, вважається такою, що погоджена органами, представники яких входять до її складу. Комісія здійснює свою діяльність у формі засідань, що проводяться не рідше одного разу на тиждень. Результати роботи Комісії оформлюються висновком, який підписується всіма її членами та скріплюється печатками органів, представники яких входять до її складу.

У разі незгоди члена Комісії з погодженням документації із землеустрою він підписує висновок з поміткою «із зауваженнями» та додає до висновку Комісії свій висновок із викладом цих зауважень. Підставою відмови у погодженні документації із землеустрою може бути невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Погодження документації із землеустрою та підготовка висновків із викладом зауважень до неї здійснюються безоплатно. Положення про Комісію та порядок її роботи затверджуються Кабінетом Міністрів України. Комісія, у разі необхідності, має право залучати до роботи представників органів, уповноважених погоджувати документацію із землеустрою, та безоплатно отримувати від них інформацію і документи, необхідні для виконання покладених на неї повноважень.

Слід зазначити, що не всі прийняті закони ефективно реалізуються на практиці або взагалі впроваджуються. Як на приклад можна послатися на Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який був прийнятий у 2004 р., але й досі не виконується.

Якщо уважно читати Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за правопорушення у сфері довікілья» № 1708-VI, то вбачається, що він не спрощує процедуру погодження, а навіть її ускладнює,

адже до Комісії з погодження мають запрошуватися для прийняття рішення представники всіх органів. Вона не є самостійним органом, а лише виконує посередницькі функції. Ми ж пропонуємо вертикальну систему. Не треба ніяких представників, які через 4–6 місяців просто не будуть брати участь у засіданнях Комісії, яка не є постійним місцем їх роботи і вирішує питання, які не завжди цікавлять цих представників. Що ж робити, коли представника немає на засіданні? Чи буде страждати якість видачі погоджувальних документів? Звісно, буде. Має працювати єдиний орган, який спеціалізуватиметься на видачі погоджень — Державна земельна погоджувальна служба, і документ буде теж єдиний — погодження Державної земельної погоджувальної служби. Зайвий час не буде витрачатися, адже документація проходитиме з одного департаменту до іншого в межах одного органу, в якому працівники працюють на постійній основі.

Процедура створення нового органу — це доволі складний та копіткий процес.

Виходячи з нашої пропозиції слід розробити положення «Про Державну земельну погоджувальну службу», яке затвердити постановою Кабінету Міністрів України і в якому визначити функції та компетенцію вищезазначеного органу, та методичні рекомендації щодо погодження землевпорядних проектів, проектів вибору земельної ділянки Державною земельною погоджувальною службою, у яких встановити процедуру розгляду земельної документації кожним із департаментів, та порядок взаємодії департаментів, строк погодження — 14 днів і суму, яка сплачується за таке погодження і спрямовується на забезпечення функціонування органів Державної земельної погоджувальної служби, тощо. У Законі України № 1702-VI закріплено, що Комісія має працювати безоплатно, фактично виконуючи роботу п'яти міністерств. Враховуючи обсяг її роботи дуже сумнівною виглядає пропозиція про встановлення безоплатного характеру останньої.

Має бути визначено, що департаменти Державної земельної погоджувальної служби — санітарно-епідеміологічний, архітектурно-будівельний, екології та природних ресурсів, охорони культурної спадщини, лісового і водного господарства є структурними підрозділами Державної земельної погоджувальної служби, у штаті яких працюють працівники із спеціальною або юридичною освітою на постійній основі. Департаменти формують свої висновки, які розглядаються на засіданнях Державної

земельної погоджувальної служби, що відбуваються два рази на місяць. За наявності позитивних висновків усіх департаментів Державна земельна погоджувальна служба приймає рішення про видачу погодження у кожній окремій земельній справі, яка перебуває на її розгляді, що має бути зафіксовано у протоколі засідання Державної земельної погоджувальної служби.

У разі прийняття негативного рішення щодо земельної документації (а таке рішення приймається у разі коли хоча б одним із департаментів надано негативний висновок у земельній справі — підставою надання негативного висновку є невідповідність земельної документації умовам, визначеним у Методичних рекомендаціях щодо погодження землевпорядних проектів, проектів вибору земельної ділянки Державною земельною погоджувальною службою) земельна документація повертається на доопрацювання до землевпорядної організації (якщо документація розглядається Державною земельною погоджувальною службою в порядку, передбаченому ст. 118 ЗК) або до відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування (якщо документація розглядається Державною земельною погоджувальною службою в порядку, передбаченому ст. 151 ЗК). У разі надання позитивного висновку оформляється рішення Державної земельної погоджувальної служби у вигляді погодження.

Підсумовуючи вищевикладене, доходимо таких висновків: створення Державної земельної погоджувальної служби надасть можливість ефективно та своєчасно вирішувати питання про видачу погоджень за процедурами, передбаченими статтями 118, 151 ЗК; дозволить значно спростити процес отримання вищевказаних погоджень, замінивши 5–6 погоджень одним погодженням Державної земельної погоджувальної служби; водночас, погоджувальні процедури не будуть вилучені з процедури отримання у власність земельної ділянки, що, на нашу думку, забезпечить необхідний та достатній контроль за дотриманням вимог земельного, екологічного, лісового, водного законодавства, вимог щодо охорони культурної спадщини, вимог, які ставляться до будівництва об'єктів нерухомого майна, тощо. Процедура оформлення прав на земельні ділянки нарешті стане вертикальною.

Ефективність роботи будь-якого органу залежить перш за все від фахівців, які в ньому працюють. Отже, на етапі створення та організації нового єдиного органу Державної земельної погоджувальної служби треба сформувати штат із працівників

із спеціальною або юридичною освітою, які мають стаж роботи у вказаній галузі, а також забезпечити навчання працівників Державної земельної погоджувальної служби з метою ознайомлення з правами та обов'язками працівників нового органу, порядком взаємодії між департаментами, правилами обміну інформацією, критеріями видачі погодження та процедурними моментами діяльності Державної земельної погоджувальної служби.

Відповідно до стандарту «Державна уніфікована система документації. Вимоги до оформлення документів» (ДСТУ 4163-2003), яким регулюються правила розташування реквізитів документів, погодження документа оформляється під текстом документа для зовнішнього та внутрішнього погодження з метою оцінки документа — його попереднього розгляду чи оцінки проекту документа перед його поширенням, виходом з установи¹.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 р. № 509-VI скасовано обов'язковість державної експертизи земельпорядної документації, крім експертизи проектів землеустрою для відведення земельних ділянок особливо цінних земель, земель лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення². У випадку проведення експертизи відповідно до ст. 34 Закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації» від 17 червня 2004 р. № 1808-IV³, строки проведення державної експертизи не можуть перевищувати 20 робочих днів від дня реєстрації об'єкта державної експертизи спеціально уповноваженим органом виконавчої влади у сфері державної експертизи.

Районна, Київська чи Севастопольська міська державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада у місячний строк розглядає проект відведення та приймає рішення про передачу земельної ділянки у власність. Земельним законодавством чітко не встановлений строк чинності рішення органів державної влади або місцевого самоврядування. Очевидно, законодавцем передбачується добросовісність покупця, який докладе максимум зусиль для скорішого набуття права власності. Ми погоджуємо-

¹ Бибик С. П. Ділові документи та правові папери / С. П. Бибик, Г. М. Сюта. — Х.: Фоліо, 2005. — С. 11.

² Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № 48. — Ст. 358.

³ Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 38. — Ст. 471.

ся з думкою А. З. Зіннатулліна, який вважає, що відсутність строку дії рішення про надання земельної ділянки є прогалиною у законодавстві¹. Наприклад, мали місце спроби на регіональному рівні врегулювати строк чинності рішення місцевої ради щодо передачі земельних ділянок в оренду. Згідно з ч. 8 ст. 28 рішення Київської міської ради «Про врегулювання процедури передачі в користування земельних ділянок в місті Києві» від 15 липня 2004 р. № 457/1867 рішення Київської міської ради про передачу земельної ділянки в оренду вважається таким, що втратило чинність, через дев'ять місяців після набрання ним чинності, якщо відповідний договір оренди землі не укладено². Слід внести зміни до ч. 10 ст. 118 ЗК, доповнивши її реченням: «Рішення є чинним протягом 6 місяців після набрання ним чинності», що, на нашу думку, є достатнім строком для оформлення правовстановлюючих документів і стимулюючим заходом, який дозволить запобігти використанню земельних ділянок без правовстановлюючих документів.

Держава має стимулювати власників земельних ділянок до оформлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку як шляхом надання гарантій, так і встановленням санкцій за неналежне оформлення або неоформлення права на земельну ділянку. У п. 8 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16 квітня 2004 р. № 7 роз'яснено, що не можна вважати таким, що суперечить закону, рішення органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування про скасування свого рішення, за яким земельна ділянка була неправомірно одержана громадянином чи юридичною особою у власність чи користування. Однак, якщо таке рішення було реалізовано шляхом видачі особі державного акта на право власності на земельну ділянку, то скасування рішення не тягне за собою припинення права власності на земельну ділянку, оскільки згідно із статтями 125, 126 ЗК саме державний акт на право власності на землю, а не рішення органу влади, є документом, що підтверджує виникнення та наявність у особи права власності на

¹ Зіннатуллин А. З. Приобретение права частной собственности на земельные участки : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. З. Зиннатуллин. — Казань, 2005. — С. 18.

² Офіційний веб-портал Київської міської ради [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.kmv.gov.ua/divinfo.asp?Id=28947>.

земельну ділянку (зазначимо, що після змін, внесених Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 р. № 1066-VI¹, до таких документів також віднесені цивільно-правові угоди та свідоцтво про право на спадщину), і тільки після визнання державного акта недійсним це право може бути припинено. З іншого боку, ухилення від оформлення документів на земельну ділянку не звільняє правопорушника від внесення плати за фактичне використання земельної ділянки, що передбачено ст. 206 ЗК і Законом України «Про плату за землю» від 3 липня 1992 р. № 2535-XII².

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 р. № 1066-VI серед інших змін були викладені у новій редакції статті 125 та 126 ЗК. Зокрема, відповідно до ст. 125 ЗК право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. На нашу думку, слід було б у вищевказаній статті залишити дещо змінене положення про те, що «приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості) та державної реєстрації забороняється».

У ст. 126 ЗК перелічені документи, які мають посвідчувати право на земельну ділянку. Зокрема, відповідно до її ч. 1 право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених ч. 2 цієї статті.

У листі «Про роз'яснення вимог земельного законодавства» від 27 травня 2011 року № 7939/27/Ж1450-11 Держкомзем повідомив, що законодавство не передбачає обов'язкової заміни державного акта на право власності на земельну ділянку в разі зміни прізвища особи, на яке він виданий.

Частиною 2 ст. 126 ЗК встановлено, що право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується: а) цивіль-

¹ Землевпорядний вісник. — 2009. — № 3. — С. 62, 63.

² Науково-практичний коментар ЗК України / за ред. В. В. Медведчука. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — С. 333.

но-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою; б) свідоцтвом про право на спадщину. Відповідно до частин 6—8 ст. 126 ЗК при набутті права власності на земельну ділянку на підставі документів, визначених ч. 2 цієї статті, державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному випадку відчуження земельної ділянки.

На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про відчуження земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбулося відчуження. Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом, протягом 14 календарних днів від подання до цього органу вказаного документа. Забороняється вимагати для проставлення відмітки та здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень документи, не передбачені ст. 126 ЗК.

У разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки. Відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку здійснюється після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку. У разі якщо державним актом на право власності на земельну ділянку посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з останніх здійснюється після виготовлення державного акта, що посвідчує право власності на кожну з цих ділянок. Постановою КМУ «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» від 6 травня 2009 р. № 439 визначено порядок проставлення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку¹.

¹ Кабінет Міністрів України затвердив // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 5. — С. 3.

Пункт 7 Указу Президента України «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 21 листопада 2008 року «Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель»» від 12 січня 2009 р. № 5¹ передбачає внесення змін до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, встановивши, право заповнення землевпорядними підприємствами та організаціями, які мають ліцензії на виконання землевпорядних робіт, державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою. На сьогодні у державному акті мають бути три підписи: голови райдержадміністрації або органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про надання земельної ділянки, начальника районного відділу земельних ресурсів і посадової особи, яка здійснила реєстрацію².

П. Ф. Кулинич вважає, що з прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV значення державних актів змінюється: вони трансформуються з документів, які посвідчують факт виникнення права на землю, на правовстановлюючі документи, що використовуються для здійснення державної реєстрації прав на землю згідно із ст. 19 вказаного Закону³. В. В. Носік відмічає, що відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» державний акт на право власності на земельну ділянку є лише підставою для державної реєстрації прав, яка посвідчує виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухомість, обмежень цих прав⁴. Зміна значення державних актів перш за все спричинена недосконалістю їх форми. Зокрема, форма державних актів про право власності на земельну ділянку не дає можливості вносити

¹ Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 53.

² Про майбутнє державного акта // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 9–10.

³ Кулинич П. Ф. Державні акти на землю в системі виникнення земельних прав: минуле, сьогодення, майбутнє / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика — 2006. — № 5. — С. 38.

⁴ Носік В. В. Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 9. — С. 82.

до них дані про зміну площі земельної ділянки¹. Слід підтримати думку С. В. Гринька, який вважає, що перспективним є створення такої форми державних актів, яка б зробила їх придатними до взаємодії та обробітку електронними засобами обробки інформації (чип, вмонтований у пластиковий державний акт на відповідне право на землю)². Свідоцтво, яке підтверджує реєстрацію права власності на нерухоме майно, видається за підписом державного реєстратора прав, який прийняв рішення про реєстрацію³. С. В. Гринько вважає, що введення нового документа до сфери реєстрації прав на земельні ділянки можна виправдати лише, якщо такий документ матиме єдину загальну назву, яка змінюється залежно від права, яке ним засвідчується⁴.

А. Корецький, Г. Костюков підкреслюють, що ситуація, коли, поряд з існуючим державним актом, необхідна наявність ще одного документа, є недопустимою. Вони пропонують відмовитися від видачі державного акта і видавати новий документ «Паспорт на нерухоме майно», який має бути подібним за формою паспорту громадянина України⁵. Слід зазначити, що на сьогодні існує такий документ, як агрохімічний паспорт, що містить характеристику земельної ділянки. Висунута пропозиція про створення єдиних, більш інформативно насичених, паспортів земельних ділянок, які б давали уяву ще й про їх правовий, гос-

¹ Лукашук О. Ринок землі в Україні: проблеми та перспективи [Електронний ресурс] / О. Лукашук. — Режим доступу : <http://www.domik.net/mod/main/articles/cat12277/id11661761/>.

² Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 111.

³ Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» / Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 51. — Ст. 553.

⁴ Гринько С. В. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»: замість коментарю / С. В. Гринько // Вісник Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — К., 2005. — № 63—64. — С. 32—36.

⁵ Корецький А. Удосконалення реєстру земель як функції державного управління земельними ресурсами [Електронний ресурс] / А. Корецький, Г. Костюков // Державне будівництво (Електронне наукове фахове видання Харківського регіонального ін-ту державного управління Нац. акад. державного управління при Президентові України). — 2006. — № 1. — Режим доступу : http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/n_1_2007_1/doc/2/05.pdf.

подарський та природний стан. Такий паспорт не буде правостановлюючим документом, а матиме інше призначення — дати інформацію про земельну ділянку¹.

Як впливає з проведеного дослідження, фактично свідоцтво про реєстрацію є не правостановлюючим документом на земельну ділянку, а документом, який підтверджує державну реєстрацію права, — юридично значущим документом.

Постає питання, що буде з державними актами після набрання чинності з 2013 р. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»? Адже ним передбачено, що виникнення права власності на земельну ділянку підтверджуватиме свідоцтво про право власності на нерухоме майно. А що робити з державними актами, які вже існують?

Нині мають місце три види державних актів, які були видані на різних етапах впровадження земельної реформи: без кадастрових номерів — жовто-червоного кольору та зелені й сині — з внесеними кадастровими номерами. І не слід перейматися з приводу того, що з ними буде з 2012 р., коли набере чинності зазначений Закон. Усі вони чинні — незалежно від кольору. Всі вони є підтвердженням права власності на земельну ділянку. З 1 січня 2013 р. таким підтвердженням стало свідоцтво про право власності на нерухоме майно, яке видаватимуть у територіальних органах Мін'юсту, котрі є органами державної реєстрації прав. Однак вони будуть видаватися лише у випадках, передбачених ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зокрема: коли нерухомість (у нашому випадку — земельні ділянки) вноситься до статутного капіталу юридичної особи або виводиться з нього; фізичні особи та юридичні особи, що вийшли із складу засновників (учасників юридичної особи), за рішенням органу, уповноваженого на те установчими документами, отримують у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм, тощо. В інших випадках (не передбачених цією нормою) видаватимуться державні акти на право власності на земельну ділянку, наприклад, у разі безоплатної приватизації земельної ділянки буде (як і зараз) видаватися державний акт.

З 1 січня 2013 р. набере чинності Закон України «Про державний земельний кадастр» і державні акти видаватися не бу-

¹ Канаш О. Яким має бути паспорт земельної ділянки? / О. Канаш // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 4. — С. 40–41.

дуть. Замість них документом, який громадянин отримуватиме в територіальних органах Держземагентства, буде витяг із Державного земельного кадастру про державну реєстрацію земельної ділянки¹.

На даний час відповідно до п. 3.2 наказу Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі» від 4 травня 1999 р. № 43² державна реєстрація державних актів на право власності на земельну ділянку, на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі здійснюється структурними підрозділами Центру державного земельного кадастру при Держкомземі України.

А. С. Даниленко, М. Г. Лихогруд вважають, що має враховуватися принцип первинності реєстрації земельних ділянок стосовно реєстрації розташованих на них будівель і споруд, на якому базується світова практика реєстрації прав³. П. Ф. Кулинич зазначає, що п. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», згідно з яким дані обліку земельних ділянок у державному земельному кадастрі та кадастровий номер об'єкта нерухомості є основою для формування Державного реєстру прав, має тлумачитися таким чином, що внесення відомостей про земельну ділянку до Державного реєстру прав на нерухоме майно є основою для внесення відомостей про цю земельну ділянку до державного земельного кадастру, а не навпаки⁴. Є. Зверева вважає, що земель-

¹ Філатов О. Що буде з державними актами на право власності на земельну ділянку? / О. Філатов // Землевпорядний вісник. — 2011. — № 4. — С. 36–37.

² Офіційний вісник України. — 1999. — № 23. — Ст. 357.

³ Даниленко А. С. Основні засади запровадження в Україні кадастрово-реєстраційної системи / А. С. Даниленко, М. Г. Лихогруд // Землевпорядний вісник. — 2003. — № 1. — С. 26.

⁴ Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 9. — С. 30–39.

на ділянка як об'єкт майнових відносин виникає з моменту внесення відомостей про неї до державного земельного кадастру¹. П. Ф. Козьмук відмічає, що реєстрація об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці може бути проведена лише після реєстрації останньої в кадастрово-реєстраційній системі або одночасно з реєстрацією прав на неї². Ми підтримуємо думку, що одночасна реєстрація об'єкта та прав на нього сприяє усвідомленню власниками землі того, що вони є реальними, законними володільцями самої землі, а не абстрактного документа про права на неї³.

На сьогодні державна реєстрація прав на земельні ділянки здійснюється відповідно до Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель» (далі — Тимчасовий порядок) затвердженого наказом Держкомзему України від 2 липня 2003 р. № 174⁴. Відповідно до пп. 2.1 Тимчасового порядку виконавець робіт формує та надає реєстратору обмінний файл разом з технічною документацією. Підпунктом 2.2 Тимчасового порядку встановлено, що реєстратор здійснює процедуру перевірки та приймання обмінного файла, у тому числі порівняння з технічною документацією. У разі відповідності обмінного файла відомостям, наведеним у технічній документації, та вимогам до структури, змісту і формату обміну даними за результатами перевірки та приймання реєстратором робиться відмітка на титульному аркуші технічної документації про приймання обмінного файла, після чого заповнюється реєстраційна картка.

Сьогодні склалася ситуація, за якої для оформлення документів і реєстраційних карток, котрі виготовляють органи державного земельного кадастру, виконавець робіт повинен звертатися до обласних структур, що територіально знаходяться на відстані до 200 км від районного центру, але не делегували відповідні повноваження своїм місцевим підрозділам. При цьому

¹ Зверева Е. Формирование земельного участка как объекта гражданского оборота / Е. Зверева // Корпоративный юрист. — 2005. — № 2. — С. 8.

² Козьмук П. Ф. Державна реєстрація земельних ділянок, іншого нерухомого майна та прав на них / П. Ф. Козьмук, А. П. Козьмук. — Чернівці : Букрек, 2004. — С. 14.

³ Липски С. А. Институциональные преобразования в системе земельных отношений и их исследование (модель России конца XX — начала XXI века) : монография / С. А. Липски. — М. : Мэйн, 2002. — С. 161.

⁴ Офіційний вісник України. — 2003. — № 31. — Ст. 1652.

оформлення документів не гарантує обов'язковості реєстрації на місці, а потребує повернення до районного центру, до відділу земельних ресурсів, після чого знову треба звертатися до обласних структур¹.

О. М. Щедрін, О. О. Бондаренко зазначають, що сенс електронного документообігу полягає в тому, що для документів взагалі не потрібні паперові версії². На нашу думку, згодом такий документ, як реєстраційна картка, стане непотрібним, адже інформація, яка в ньому має міститися, надається реєстратору в електронному форматі. Заповнення реєстраційної картки — копіткий та тривалий процес, який збільшує завантаження реєстратора і затягує процедури реєстрації та оформлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку.

Статті 125, 202 ЗК передбачають державну реєстрацію земельних ділянок (державних актів про право власності на землю) у складі державного земельного кадастру. При видачі державного акта він реєструється у Книзі записів реєстрації державних актів, після чого виникає право власності на землю. Натомість, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» передбачає реєстрацію прав на нерухомість у Державному реєстрі прав на нерухоме майно відповідно до розд. III та інших норм цього Закону. Для реєстрації права подають, серед іншого, і державні акти згідно із ст. 19 Закону про реєстрацію, які при їх видачі вже були зареєстровані у Книзі записів реєстрації державних актів. Після реєстрації видається свідоцтво про державну реєстрацію речових прав (статті 8, 26 даного Закону). Таким чином, передбачена Законом України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» процедура реєстрації не виключає і не заміщає процедури реєстрації державних актів відповідно до ЗК. Отже, паралельно існують дві реєстраційні процедури. Для усунення цієї колізії необхідним є внесення до ЗК змін, які б передбачали ведення замість Поземельної книги Державного реєстру прав на нерухоме майно, розділи якого велися б по об'єктах нерухомості, виве-

¹ Депутати районної ради вимагають спростити процедуру оформлення, реєстрації та користування земельними ділянками // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 13—17.

² Щедрін О. М. Земельний кадастр на базі електронного документообігу / О. М. Щедрін, О. О. Бондаренко // Землепорядний вісник. — 2004. — № 4. — С. 28.

дення книг записів реєстрації державних актів за межі Державного реєстру земель і зведення їх до облікової земельно-кадастрової документації.

Видача державного акта про право власності на землю має бути обов'язковою лише для випадків первинного виникнення права¹. Враховуючи, що строк, протягом якого має бути здійснена реєстрація права на земельну ділянку, законодавчо не встановлений, були підготовлені пропозиції Держкомзему спільно з Мінагрополітики, згідно з якими строк реєстрації має становити не більше 14 днів².

При оформленні прав на земельні ділянки особливу увагу треба приділяти принципу екологізації земельного законодавства. Із цього приводу Н. Р. Малишева зазначає, що з плином часу ринок стимулюватиме власника до різних перетворювальних заходів для підвищення рентабельності відповідної території, що далеко не завжди «корисно» для самої природи і, як правило, порушує її природний баланс³. Земля має використовуватися самим раціональним способом, підлягати відновленню за умови правильного використання, застосування добрив. В. Л. Мунтян підкреслює, що ми повинні дотримуватися мудрого народного правила: «Повертати землі все, що від неї взято»⁴. В. В. Костицький вважає, що умовою вирішення екологічних проблем сьогодні є переведення економіки на шлях сталого розвитку, який має базуватися на таких визначальних підвалинах: розвинутій системі екологічного права, ефективній системі адміністративного контролю і регулювання, розвинутому ефективному економічному механізмі природокористування, спрямованому на підтримку природничої діяльності, розвинутій правовій культурі⁵.

¹ Мірошніченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин / А. М. Мірошніченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 7 (45). — С. 63—65.

² На прямій телефонній лінії — Держкомзем // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 11.

³ Малишева Н. Р. Гармонизация экологического законодательства в Европе / Н. Р. Малишева. — К.: Фірма КІТ, 1996. — С. 141.

⁴ Мунтян В. Л. Правова охорона природи Української РСР / В. Л. Мунтян. — К.: Вид-во Київ. ун-ту, 1966. — С. 35—36.

⁵ Костицький В. В. Економіко-правовий механізм охорони навколишнього природного середовища: теорія та практика: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Костицький. — К., 2004. — С. 5, 16, 42.

Слід звернутися до досвіду розвинутих зарубіжних країн у сфері відновлення землі як природного ресурсу, підвищення та удосконалення рівня правового регулювання земельних ресурсів, відродження та підтримки позитивного ставлення людей до сільського господарства тощо. Треба відзначити позитивний досвід відновлення та розвитку сільського господарства США: під егідою уряду було здійснено ряд програм — надані урядові асигнування на наукові розробки; у графствах з'явилися спеціалісти для навчання фермерів основам сільськогосподарських знань; владою штатів створені експериментальні ферми; розгорнуто системи електрифікації сільського господарства й іригації, як, наприклад Управління з розвитку долини ріки Теннесі; запроваджено страхування сільськогосподарських культур, введена практика кредитування експорту сільськогосподарської продукції; прийняті програми підтримки цін, введені системи контролю за розмірами посівних площ¹.

Переконані, що у виробництві має повною мірою дотримуватися закон діалектики про перехід кількісних змін у якісні. Саме тому сьогодні треба орієнтуватися на забезпечення високої якості виробництва, його економічності та безпечності.

Важливою є інтеграція навчання з виробництвом. Наприклад, кафедра з аналогічною назвою створена і діє на базі Вінницького національного технічного університету. Створення таких кафедр і підрозділів на базі й інших університетів підвищить рівень взаємодії науки і практики, зокрема виробництва.

Вважаємо, що про утвердження права на безпечне навколишнє природне середовище треба вести мову в межах формування та реалізації національної ідеї України. Наприклад, стосовно російської національної ідеї Є. А. Висторубець пише, що частина російської національної ідеї і перспективна ідея у міжнародних дослідженнях полягає у розвитку теорії «екологічного імперативу», утвердженні екологічного імперативу. У вирішенні цієї задачі керівна роль належить формуванню мотивацій міжнародного співробітництва у процесі реалізації зовнішньої екологічної функції російської держави. Дані мотивації пов'язуються з цілями боротьби проти міжнародних екологічних правопорушень. Для цього необхідно реалізувати на практиці ціннісно-філософський постулат про органічну єдність прав і обов'яз-

¹ Якокка Ли. Карьера менеджера: Nonfiction (Деловой бестселлер) / Ли Якокка ; пер. с англ. Р. И. Столпер. — Минск : Парадокс, 1996. — С. 422.

ків. Цей постулат пов'язаний з розумінням людської гідності, яка залежить від рівня розвитку суспільства¹.

З метою втілення принципу екологізації земельного законодавства необхідно залучати провідних фахівців-екологів до розробки земельних законів та інших нормативно-правових актів. Вважаємо доцільним при оформленні юридично значущих документів на земельну ділянку інформувати власника ділянки та користувача про вимоги земельного законодавства щодо запобігання погіршенню якісного стану земельної ділянки, передбачену законодавством відповідальність за порушення земельного законодавства. Така інформація має надаватися в якості пам'ятки разом із правовстановлюючими документами на земельну ділянку або усного пояснення та попередження про можливі негативні наслідки у разі порушення вимог використання земельної ділянки.

Відповідно до п. 4 ст. 22 ЗК земельні ділянки сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Згідно з п. 4 ст. 81 і п. 4 ст. 82 ЗК успадковані такими особами земельні ділянки сільськогосподарського призначення мають бути відчужені протягом року. В разі прийняття спадщини іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами нотаріуси видають їм свідоцтва про право на спадщину, включаючи до неї й земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Надалі зазначені особи зобов'язані протягом одного року відчужити успадковану земельну ділянку. Труднощі виникають при отриманні державних актів на право власності на земельні ділянки, оскільки органи державної реєстрації прав на землю посилаються на ч. 4 ст. 22 ЗК, відповідно до якої землі сільськогосподарського призначення не можуть перебувати у власності іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. Органи земельних ресурсів при видачі державних актів на земельну ділянку іноземцям вказували, що даний акт є чинним протягом року з дня його видачі. Державні акти, строк дії яких закінчився, не можуть бути прийняті нотаріусами для вчинення нотаріальних дій. Слід по-

¹ Высторубец Е. А. Экологическое право — мотивации в международном сотрудничестве / Е. А. Высторубец ; предисл. Ю. Е. Винокурова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Наука, 2006. — XL, С. 260—261.

годитися з О. В. Єлісеєвою, яка пропонує таку редакцію ч. 4 ст. 22 ЗК: «Землі сільськогосподарського призначення не можуть бути набуті у власність іноземними громадянами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, спільними підприємствами та іноземними державами, крім випадків спадкування»¹.

Юридичні особи не наділені правом приватизації, але вони можуть набувати земельні ділянки шляхом цивільно-правових угод, а також шляхом успадкування на основі заповіту².

Визначимо особливості оформлення права колективної власності. В. І. Семчик дотримується позиції, згідно з якою власність кооперативу, товариства, спілки належить до кооперативної (колективної) власності як однієї з різновидів приватної власності громадян і зведеної в один майновий об'єкт, що належить на праві власності юридичній особі — кооперативу, який використовує майно від свого імені в інтересах громадян-пайовиків, усіх членів кооперативу³. Я. М. Шевченко зазначає, що сутність так званого права колективної власності може бути виражена через право власності кожного члена колективу, а це не що інше як спільна приватна власність⁴. На думку Л. П. Заставської, право колективної власності на землю має відносно самостійне значення і є різновидом права приватної власності на землю, суб'єктом якого є кооперативне або інше підприємство, засноване колективом громадян, що має статус недержавної юридичної особи⁵.

В. І. Андрейцев відмічає, що на сьогоднішній день можливості осіб, яким земельні ділянки належать на праві колектив-

¹ Єлісеєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Єлісеєва. — К., 2006. — С. 168.

² Кулинич П. Ф. Юридичні особи як суб'єкти права власності на землю / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. — 2004. — № 15 (17). — С. 79.

³ Семчик В. І. Нові форми сільськогосподарського виробництва. Організаційно-правові питання / В. І. Семчик, Ц. В. Бичкова, О. О. Погрібний ; відп. ред. В. І. Семчик. — К. : Наукова думка, 1994. — С. 25.

⁴ Шевченко Я. М. Принципові засади регулювання права власності в майбутньому Цивільному кодексі / Я. М. Шевченко // Закон і бізнес. — 1995. — № 13. — С. 57.

⁵ Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Л. П. Заставська. — К., 2003. — С. 14.

ної власності, позбавлені законодавчих гарантій¹. Зважаючи на те, що чинне земельне законодавство не знає поняття «колективна власність», місцеві ради відмовляють у наданні права власності або права користування такою земельною ділянкою, мотивуючи тим, що їм бракує повноважень на розпорядження нею. Слід підтримати думку, що проблема може бути вирішена на даний час застосуванням ст. 377 ЦК або ст. 120 ЗК. Зазначені норми дають право набувачу нерухомого майна, розташованого на землях колективної власності, звернутись із позовом до суду про визнання за ним права власності на відповідну земельну ділянку, а також про спонукання органів місцевого самоврядування або державної влади оформити та видати відповідні правовстановлюючі документи².

Дослідимо питання розмежування земель комунальної та державної власності. О. Верес відмічає, що в Україні на даний час немає жодної земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, оскільки це право виникає з моменту видачі державного акта на право комунальної власності. Отже, вся земля в Україні, крім приватної, перебуває у державній власності, оскільки Україна є правонаступницею СРСР, якому належало монополіне право державної власності на землю³. А. М. Мірошніченко вважає, що одна з причин нерозмежування земель комунальної та державної власності — невігідність такого розмежування для органів місцевого самоврядування, які, розпоряджаючись землями в межах населеного пункту, фактично втраять контроль над ними. Розмежування земель є процесом одноразовим і потребує значних витрат⁴. Іншою причиною є відсутність обліку земель за категоріями⁵. Л. Гуцало зазначає, що результатом відсутності розмежування земель державної та комунальної

¹ Андрейцев В. И. Механизм гарантирования права собственности на землю / В. И. Андрейцев // Конкуренция. — 2003. — № 1. — С. 24.

² Гузова Т. Приземлені інтереси / Т. Гузова // Український юрист. — 2007. — № 10 (58). — С. 16.

³ Верес О. А чи є в Україні землі комунальної власності? / О. Верес // Землепорядний вісник. — 2007. — № 3. — С. 66–67.

⁴ Мірошніченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин / А. М. Мірошніченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 7 (45). — С. 55–66.

⁵ Матеріали Державного підприємства «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»: Схема землеустрою Білогородської сільської ради Києво-Святошинського району. — К., 2006.

власності є видача подвійних правовстановлюючих документів на земельну ділянку. Оскільки поки що належно не оформлені межі населених пунктів, як, наприклад, на Київщині, у селищі Козин, різні місцеві ради видають санкції на оформлення одних і тих самих земельних ділянок¹. В. Данич відмічає, що у Київській області і в ряді інших областей, щоб сформувати земельну ділянку за межами населеного пункту, треба пройти погодження у двох гілках влади — у місцевих адміністраціях (районних та обласних) та у місцевих радах. І це при тому, що законодавець у п. 12 Перехідних положень ЗК на період до розмежування земель державної та комунальної власності чітко розмежував компетенцію цих органів влади².

Перелік підстав виникнення права комунальної власності на землю міститься у п. 4 ст. 83 ЗК. Ми погоджуємося з М. В. Воскобійник у тому, що цей перелік треба доповнити такою підставою виникнення права комунальної власності на землю, як проведення розмежування земель державної та комунальної власності на землю³. Законом України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 р. № 1457-IV регламентований порядок проведення такого розмежування, який і досі не застосовується на практиці. А. М. Мірошніченко зазначає, що вирішити проблему розмежування земель державної та комунальної власності можливо, лише змінивши принципи розмежування. Земельні ділянки державної власності, відведені для певних суб'єктів (потреб), слід автоматично (законом) визнавати земельними ділянками комунальної власності і вважати, що розмежування відбулося. При цьому необхідно передбачити випадки, коли органи місцевого самоврядування можуть ініціювати питання про передачу певних земельних ділянок або навіть цілих територій у комунальну власність у подальшому⁴.

¹ Гуцало Л. Земне тягіння в ринкових вимірах / Л. Гуцало // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 3. — С. 11.

² Данич В. Земля в підприємницькій діяльності (приватизація, купля-продаж, аренда) / В. Данич. — Днепропетровск : ИД «Владимир Дудник», 2007. — С. 7.

³ Воскобійник М. В. Щодо підстав виникнення права комунальної власності на землю / М. В. Воскобійник // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 102–103.

⁴ Мірошніченко А. М. Зазнач. публікація. — С. 55–66.

Статтю 14 Закону України «Про розмежування земель державної і комунальної власності» передбачена видача державних актів на право комунальної власності на землю. І. І. Каракаш підтримує думку, що права на земельні ділянки комунальної власності можна посвідчувати державними актами¹. П. Ф. Кулинич вважає очевидним, що такі державні акти не будуть стабільними, адже землі в межах населеного пункту приватизуються і швидко змінюють власника. Отже, положення про видачу державних актів на право комунальної власності на землю має бути скасовано². Цієї ж точки зору дотримуються М. Мельниченко³, І. І. Поляков і Е. А. Бавбекова⁴. А. М. Муховиков, ведучи мову про недоліки оформлення права комунальної власності державними актами вказує на те, що форма державного акта на право комунальної власності на землю за розмірами аркуша паперу є незначною і не дає можливості відтворити план земель столиці України. Зміни, що відбуватимуться у землеволодінні та землекористуванні міста, не можна буде відобразити на бланку існуючої форми державного акта⁵.

О. Саєнко зазначає, що державним актом України згідно із ст. 176 ЗК посвідчуються межі адміністративно-територіальних утворень. Водночас, межа району, села, селища, міста, району в місті відповідно до ст. 173 цього ж Кодексу визначена як умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району в місті від інших територій. При зіставленні цих статей виникає серйозний сумнів у можливості видачі державного акта

¹ Юридичні та фактичні критерії розмежування земель державної та комунальної власності // Актуальні проблеми політики : зб. наук. праць. — О. : Астропринт, 2006. — Вип. 28. — С. 133—142.

² Кулинич П. Ф. Державні акти на землю в системі виникнення земельних прав: минуле, сьогодення, майбутнє / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика — 2006. — № 5. — С. 36.

³ Мельниченко М. Теоретичні аспекти спрощення процедури розмежування земель державної та комунальної власності / М. Мельниченко // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 6. — С. 24.

⁴ Поляков І. І. Розмежування земель державної і комунальної власності: проблемні питання / І. І. Поляков, Е. А. Бавбекова // Учёные записки Таврического нац. ун-та им. В. И. Вернадского. Серия «Юридические науки». — Симферополь, 2006. — Т. 19 (58). — № 3. — С. 131—136.

⁵ Муховиков А. М. Комунальна власність на землю / А. М. Муховиков, Л. Я. Новаковський. — К. : Урожай, 2005. — С. 130, 131.

на умовну лінію¹. У контексті розробки двох законопроектів, а саме «Про внесення зміни до статті 176 Земельного кодексу України»² та «Про порядок встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних одиниць»³, слід звернути увагу на те, що державний акт на право власності на земельну ділянку, державний акт на право постійного користування земельною ділянкою та державний акт, що посвідчує межі адміністративно-територіальних утворень, є окремими правовстановлюючими документами, що посвідчують різні правові явища і є нетотожними за своїми суттю і змістом. Отже, різниця між державними актами, передбаченими статтями 126 та 176, полягає в тому, що вони посвідчують різні об'єкти права, — у перших двох випадках видаються на земельну ділянку, а в останньому — на межу адміністративно-територіального утворення.

Д. Бабміндра, Т. Елефтеріаді зазначають, що при оформленні меж міста має відбутися погодження проектних меж міста з органами місцевого самоврядування сусідніх міст або районів⁴. Наприклад, відповідно до положень пунктів 4, 5 ст. 3 Закону Пермської області «Про адміністративно-територіальний устрій Пермської області» від 22 лютого 1996 р. офіційним документом, де фіксуються межі області, є її опис, що містить необхідні відомості та картографічні матеріали, і затверджується постановою губернатора області. Вимагається складання схематичної карти. Відповідно до ст. 5 Закону Ставропольського краю «Про порядок встановлення меж муніципальних утворень Ставропольського краю» від 4 липня 2003 р. № 24-кз межі територіального утворення встановлюються законом краю, що містить опис меж. Статтею 7 згаданого Закону передбачено, що Дума краю встановлює погоджувальну процедуру для врегулювання спорів (розбіжностей) між муніципальними утвореннями.

¹ Саєнко О. Реалізація права власності на землю: окремі проблеми нотаріату / О. Саєнко // Право України. — 2003. — № 5. — С. 94—96.

² Проект Закону України «Про внесення зміни до статті 176 Земельного кодексу України» від 25.10.2006 р. № 2412 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.rada.gov.ua.

³ Проект Закону України «Про порядок встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних одиниць» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.myland.org.ua/ukr/13/213/313/4580>.

⁴ Бабміндра Д. Проблеми встановлення та зміни меж міста Запоріжжя / Д. Бабміндра, Т. Елефтеріаді // Землевпорядний вісник. — 2008. — № 1. — С. 61.

В українському законодавстві доцільно закріпити правило, за яким межа адміністративно-територіальних утворень має встановлюватися по межі існуючих земельних ділянок¹. Бажано врахувати досвід Пермської області та Ставропольського краю в аспекті розмежування земель комунальної та державної власності, визначення меж адміністративно-територіальних утворень. Як і право приватної власності, право комунальної власності має бути оформлено, наприклад, рішенням міської, сільської або селищної ради. Якщо оформлене право на земельну ділянку відсутнє, треба вважати, що вона належить державі.

Проект розмежування земель державної та комунальної власності доцільно доповнити розділом або додатком, який би містив зразки документів щодо погодження проекту розмежування земель органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, іншими погоджувальними органами, організаціями, установами.

Питання оформлення прав на земельні ділянки мають бути врегульовані законом «Про ринок земель», питання прийняття якого залишається дискусійним. По-перше, сумнів викликає його назва, оскільки сам термін «ринок» запроваджений для визначення місця регулювання обміну товарів і послуг, отже, правові норми не можуть запровадити ринок, по-друге, проект закону врегулює відносини щодо купівлі-продажу земельних ділянок як однієї із форм набуття прав власності на земельні ділянки. Як відомо, ч. 2 ст. 14 Конституції України гарантує, що право власності на землю набувається та реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону, а відтак, існує потреба у прийнятті спеціального закону «Про набуття та реалізацію прав на земельні ділянки», в якому необхідно чітко врегулювати всі законодавчо гарантовані процедури набуття різними суб'єктами права власності, права користування земельними ділянками, зокрема шляхом приватизації, купівлі-продажу, дарування, обміну, ренти тощо, передачі земельних ділянок на праві користування². На нашу думку,

¹ Юрченко А. Д. Зарубіжний досвід правового регулювання встановлення меж адміністративно-територіальних утворень / А. Д. Юрченко, А. М. Мірошніченко // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 9. — С. 40—48.

² Ковальчук Т. Г. Землі і земельні ділянки: матеріальний об'єкт природного походження чи нерухоме майно? / Т. Г. Ковальчук // Екологічне законодавство України: стан і перспективи розвитку: матер. міжнар.

законопроект «Про ринок земель» має нечітку структуру і невідповідну назву. Отже, має бути прийнятий закон, який врегулював би процедури набуття права власності на земельні ділянки різними суб'єктами прав на земельні ділянки.

2.2. Особливості оформлення в Україні права власності на земельні ділянки різного цільового призначення

Відповідно до ст. 19 ЗК землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі оздоровчого призначення, землі рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісгосподарського призначення, землі водного фонду, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони тощо. Земельні ділянки кожної категорії земель, не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам, перебувають у запасі.

Розрізняють правовий режим об'єкта (земель відповідних категорій), правовий режим землі, правовий режим земельної ділянки та правовий режим адміністративно-територіального утворення. В. І. Семчик визначає правовий режим як встановлені правовими нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням земель відповідних категорій і форм власності, забезпечення і охорона прав власників землі і землекористувачів, здійснення державного управління земельними ресурсами, контроль за раціональним використанням землі і додержанням земельного законодавства, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою, моніторингу землі, плати за землю і застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства¹.

наук.-практ. конф. (м. Харків, 13–14 грудня 2007 р.) / Національна юридична академія імені Ярослава Мудрого, Науково-дослідний інститут державного будівництва та місцевого самоврядування АПРн України, Державне управління охорони навколишнього природного середовища в Харківській області. — Х. : Право, 2008. — С. 19–22.

¹ Земельне право : підруч. для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинич. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 87, 294.

А. Кулаківська відзначає, що розмір реєстраційної картки автоматизованої системи державного земельного кадастру дозволяє зазначити лише один вид цільового використання землі¹. С. Морський вважає, що для віднесення до відповідної категорії земель земельної ділянки, на якій розташовано дачу (землі рекреаційного призначення), ділянку з дачею у лісі (землі лісогосподарського призначення), на березі водойми (землі водного фонду), необхідно визначити із вказаних цільових призначень основне. У даних випадках ці ділянки є землями рекреації, оскільки, якщо їх визначати інакше, то використання об'єкта нерухомості (дачі) виявиться використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням. Використання земельної ділянки має здійснюватися з урахуванням обмежень, встановлених главами 9, 11, 12 і ст. 111 ЗК. Тобто у разі наявності «множинності цільових призначень» земельної ділянки, для віднесення її до тієї чи іншої категорії треба визначити, як у наведеному прикладі, основне цільове призначення, за яким така земельна ділянка і відноситься до певної категорії². Відповідно до вищевказаного прикладу, цільове призначення «землі рекреаційного призначення» буде основним тому, що відповідно до ст. 51 ЗК до земельних ділянок рекреаційного призначення належать серед інших і земельні ділянки «...надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації».

Слід зазначити, що ані ЗК, ані інші акти земельного законодавства не визначають зміст правового режиму сільськогосподарських угідь у концентрованому та завершеному вигляді³.

К. Ляшенко відмічає, що, коли на практиці звертається особа із заявою про надання у власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки, яка потім буде використовуватися для ведення фермерського господарства, райдержадміністрації змушують фермерів переписувати заяви і зазначати у них інше цільове призначення — «для ведення

¹ Кулаківська А. Як переоформити державний акт на успадковану земельну ділянку / А. Кулаківська // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. — 2005. — № 5. — С. 66.

² Морський С. Використання земельної ділянки у межах однієї категорії не потребує зміни цільового призначення / Землевпорядний вісник, 2009. — № 1. — С. 42–43.

³ Кулинич П. Ф. Сільськогосподарські угіддя як об'єкт земельних правовідносин / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. — 2008. — № 4. — С. 174–179.

фермерського господарства»¹. У листі Держкомзему від 30 липня 2004 р. № 14-17-12/6815 зазначено, що у рішеннях відповідних органів виконавчої влади або місцевого самоврядування про передачу (надання) земельних ділянок членам фермерських господарств треба зазначити цільове призначення земельної ділянки — як ведення фермерського господарства. Однак ст. 19 ЗК не передбачено таке основне цільове призначення, як «ведення фермерського господарства»². На нашу думку, в державних актах в окремому рядку, в якому зазначається основне цільове призначення земельної ділянки, треба вказувати, що надається земельна ділянка сільськогосподарського призначення. У наступному рядку треба вказати, що метою надання такої ділянки є ведення фермерського господарства.

О. О. Погрібний зазначає, що саме голові господарства видається державний акт на земельну ділянку, яка надається для ведення фермерського господарства, на його ім'я відкривається рахунок у банку. На думку В. Устюкової, члени фермерського господарства, крім власника чи володільця земельної ділянки, мають статус «безправного користувача», оскільки всі основні земельні повноваження визнаються за главою сім'ї³. С. Ф. Домбровський вважає, що норми закону, які встановлюють режим індивідуальної (приватної) власності голови фермерського господарства на землю, слід змінити, оскільки вони суперечать цивільному законодавству України⁴. Незрозумілою є причина, за якої законодавець у ст. 31 ЗК до майна фермерських господарств відніс земельні ділянки, які належать громадянам — членам фермерських господарств на праві власності. Тобто одне й те саме

¹ Ляшенко К. Цільове призначення земельних ділянок членів фермерського господарства / К. Ляшенко // Приватизація землі: закон, практика, проблеми, випуск. — 2005. — № 5. — С. 81—84.

² Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.

³ Погребной А. А. Правовое регулирование деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств в условиях рынка : автореф. дис. на соискание науч. степени д-ра юрид. наук : 12.00.06 / А. А. Погребной. — М., 1992. — С. 31.

⁴ Домбровский С. Ф. Правовые особенности, проблемы создания и регулирования деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств на Украине / С. Ф. Домбровский // Актуальні проблеми аграрного та земельного права й організації правової роботи. — Хмельницький : Вид-во Хмельницького ун-ту управління та права, 2007. — С. 31.

майно належить двом власникам одночасно¹. На нашу думку, за загальним правилом, слід застосовувати п. «б» ст. 89 ЗК, згідно з яким земельні ділянки членів фермерського господарства перебувають у спільній сумісній власності, якщо інше не передбачено угодою між ними. Норма ст. 31 ЗК, відповідно до якої землі фермерського господарства можуть складатися із земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності, не є імперативною, а лише визначає можливість передачі членами фермерського господарства власних земельних ділянок у власність фермерського господарства.

Досліджуючи питання, чи можна на землях для особистого селянського господарства зводити капітальні будівлі, А. М. Мірошніченко відмічає, що ані в ЗК, ані в Законі України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 р. № 742-IV не міститься відповіді на нього². О. Інютіна вказує, що законне будівництво на землях сільськогосподарського призначення без зміни їх цільового призначення можливе за деякими винятками. Згідно із ст. 6 Закону України «Про особисте селянське господарство» (далі — ОСГ) до майна, яке використовується для ведення ОСГ, належать житлові будинки, господарські будівлі та споруди, сільськогосподарська техніка, інвентар та обладнання, транспортні засоби, сільськогосподарські та свійські тварини і птахи, бджолосім'я, багаторічні рослини, вироблена сільськогосподарська продукція, продукти її переробки та інше майно, набуте у власність членами господарства в установленому законодавством порядку. Члени ОСГ можуть самостійно здійснювати матеріально-технічне забезпечення власного виробництва — будувати майстерні для ремонту сільськогосподарської техніки та інші приміщення для обслуговування. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» дозволяється надання послуг у сфері сільського зеленого туризму. Отже, будівництво мініготелю чи туристичних будинків на землях ОСГ з отриманням відповідної дозвільної документації на та-

¹ Комберьянов С. Земельная Конституция: плюсы и минусы. На Украине уже полтора года действует новый Земельный кодекс / С. Комберьянов // Юридическая практика. — 2003. — № 293 (31). — С. 4.

² Мірошніченко А. М. Земельне право України : навч. посіб. / А. М. Мірошніченко. — К. : Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2007. — С. 303.

кий вид будівництва і використання будівель у сфері сільського зеленого туризму не суперечить закону.

Члени фермерського господарства мають право зводити житлові будинки, господарські будівлі та споруди на належних їм на праві власності земельних ділянках відповідно до документації із землеустрою та містобудівної документації, затверджених в установленому законом порядку. Громадяни, які створили фермерське господарство, мають право облаштувати постійне місце проживання в тій частині наданої для ведення фермерського господарства земельної ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Якщо постійне місце проживання членів фермерського господарства знаходиться за межами населених пунктів, то вони мають право на створення відокремленої фермерської садиби, якій надається поштова адреса. Але на практиці отримання дозволу на таке будівництво є складнішим за одержання дозволу на будівництво житлового будинку на землях житлової та громадської забудови, оскільки немає достатньої практики надання таких дозволів¹.

Треба законодавчо визначити, яка частина земельної ділянки може використовуватися для зведення допоміжних будівель і споруд на землях сільськогосподарського призначення. Наприклад, встановити, що у таких цілях може використовуватися не більше 1/3 від загальної площі земельної ділянки сільськогосподарського призначення. У майбутньому, коли поширяться практика зонування і буде прийнятий відповідний закон (за законопроектом «Про зонування земель» від 31 липня 2008 р. зонування земель — це землевпорядно-правові дії щодо визначення меж територій (зон) доцільного використання земель за типами (підтипами) землекористування (видами використання) з урахуванням еколого-економічної придатності земель та формування правового режиму землекористування в зонах²), набагато простіше буде визначати, чи можна здійснювати будівництво на тих чи інших земельних ділянках, — можливі способи використання останніх будуть визначати план використання, земельно-графіч-

¹ Інютіна О. Будівництво на сільськогосподарських землях: міф чи реальність / О. Інютіна // Юридична газета. — 2008. — № 1—2 (136—137). — С. 9.

² Державний комітет по земельних ресурсах : офіційний сайт, розділ: проекти нормативно-правових документів [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://dkzr.gov.ua>.

на документація із землеустрою, яка встановлює правовий режим землекористування, та землепорядні і містобудівні регламенти (параметри дозволеного використання і охорони земель) відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць. План використання земель буде обов'язковим для планування землекористування і забудови, землеустрою землеволодінь і землекористувань документом у межах адміністративно-територіальних утворень, в якому зазначені: цільове призначення земельних ділянок і ступінь їх забудови; тип дозволеного використання земельних ділянок; мінімальні розміри площі, ширина і глибина земельних ділянок для забудови, а також максимальні розміри ділянок для садибної забудови в інтересах економного і дбайливого використання землі; зони земель, які мають утримуватися вільними від забудови, з вказівкою на тип їх використання¹.

П. Кулинич зазначає, що юридичні особи можуть набувати у власність всі види земель, які перебувають у приватній власності, крім земельних ділянок, що надаються для задоволення особистих потреб громадян. До останніх належать земельні ділянки, призначені для індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва та ведення ОСГ. Відповідно до ст. 130 ЗК юридична особа має право набувати землі товарного сільськогосподарського призначення у власність на підставі договору купівлі-продажу. Для реалізації такого права юридична особа повинна відповідати двом критеріям: 1) бути українською юридичною особою; 2) у розділі «Предмет діяльності» статуту цієї юридичної особи має бути передбачено право на зайняття сільськогосподарським виробництвом (веденням сільського господарства тощо). У ст. 22 ЗК визначено осіб, яким земельна ділянка сільськогосподарського призначення може передаватися у власність або у користування. Такими є лише громадяни, а не юридичні особи. Слід звернути увагу на те, що у даній статті йдеться про передачу зазначених ділянок у власність громадян при їх приватизації, однак нічого не сказано про перехід такої земельної ділянки до нового власника на вторинному ринку. Отже, юридичні особи України мають право набути у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення на під-

¹ Настечко К. О. Особливості оформлення прав на земельні ділянки залежно від їх цільового призначення / К. О. Настечко // Підприємництво, господарство і право. — 2009. — № 3. — С. 165—168.

ставі цивільно-правових угод, не заборонених законодавством України. Юридична особа України, ставши власником земельної ділянки з цільовим призначенням — ведення ОСГ, зобов'язана забезпечити використання земельної ділянки виключно за таким цільовим призначенням відповідно до ст. 91 ЗК. Якщо юридична особа не може або не бажає займатися ОСГ, вона зобов'язана або передати таку ділянку в оренду громадянину для ведення ОСГ, або ж звернутися до відповідного органу державної влади з клопотанням про зміну цільового призначення ділянки у порядку, встановленому постановою КМУ «Про затвердження порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» від 11 квітня 2002 р. № 502. Відповідно до ст. 82 ЗК юридичні особи можуть набути земельні ділянки шляхом внесення їх до свого статутного капіталу; заборонено лише внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств. У разі такого внесення юридична особа не зможе використовувати ділянку в майбутньому, отже, має надати її в оренду громадянину України або змінити її цільове призначення¹. Існує думка, що, якщо особа має права земельної власності у певному обсязі, на певний строк, але при цьому не може скористатися чи реалізувати ці права, то це означає, що вона не має ніяких гарантій. Право, яким не можна скористатися, взагалі не є правом².

Фактично, юридична особа не має всієї тріади повноважень (володіння, користування, розпорядження) на земельну ділянку для ОСГ у випадку набуття права власності, або володіння, або користування нею шляхом оренди. Законодавчо не визначено, що має відбуватися з придбаною юридичною особою земельною ділянкою для ОСГ у випадку, коли за певних обставин неможливо здати в оренду таку земельну ділянку громадянину України або відмовлено у зміні її цільового призначення.

На нашу думку, якщо з певних причин юридична особа не може надати в оренду земельну ділянку для ОСГ громадянино-

¹ Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 4. — С. 38.

² Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ: техн. доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : Весь Мир, 2000. — С. 11.

ві України або їй відмовлено у зміні цільового призначення такої земельної ділянки, остання має бути відчужена юридичною особою. Слід встановити строк для відчуження земельної ділянки (наприклад 3–4 місяці).

Відповідно до ст. 38 ЗК до земель житлової та громадської забудови відносяться земельні ділянки лише в межах населених пунктів; відповідно, норми законодавства про дану категорію земель не поширюються на земельні ділянки під забудовою за межами населених пунктів. Між тим, житлові будинки можуть бути розташовані і за межами населених пунктів на землях, наданих для садівництва (ст. 35 ЗК), ведення особистого фермерського господарства (ст. 16 тощо Закону України «Про фермерське господарство»¹), на землях рекреаційного призначення (ст. 51 ЗК), землях транспорту (приміщення для проживання стрілочників, бакенників), оборони тощо². Використання земель житлової та громадської забудови пов'язане з наявністю у суб'єкта права на забудову³. Реалізація останнього можлива лише за наявності у суб'єкта дозволів на будівництво та на виконання будівельних робіт. Процедура отримання дозволу на будівництво встановлена Законом України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р. № 1699-III (ст. 24). Цей дозвіл надається заявникові виконавчим органом відповідної ради або Київською чи Севастопольською міською державною адміністрацією (у разі делегування їм цих повноважень відповідними радами) протягом двох місяців з дня подання ним письмової заяви. Суб'єкт, який отримав дозвіл на будівництво до початку виконання будівельних робіт, зобов'язаний отримати дозвіл на виконання цих робіт. Процедура надання дозволу на виконання будівельних робіт врегульована Положенням, затвердженим наказом Держбуду України «Про затвердження Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт» від 5 грудня 2000 р. № 273. Цей дозвіл надається та реєструється

¹ Закон України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. № 973-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.

² Мірошніченко А. М. Земельне право України : навч. посіб. / А. М. Мірошніченко. — К. : Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2007. — С. 319.

³ Семчик В. І. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. — С. 434.

місцевими інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю протягом одного місяця з дня подання заяви¹.

У Києві останнім часом спостерігається тенденція забудови вільних територій за рахунок скорочення зеленої зони міста². З цього приводу слід звернути увагу на ст. 5 Закону України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 р. № 2780-ХІІ³, якою встановлено, що при проведенні містобудівної діяльності має бути забезпечено раціональне використання земель і забудови територій для містобудівних потреб, підвищення ефективності забудови та іншого використання земельних ділянок. На нашу думку, повинно бути забезпечено пропорційне розміщення об'єктів забудови на території міст. У випадку надмірного шкідливого впливу на земельні ресурси внаслідок розміщення об'єктів забудови, здатних заподіяти шкоду земельним ресурсам, із заподіювачів шкоди має справлятися плата, яка у подальшому спрямовуватиметься на відновлення якості земельних ресурсів, використаних для будівництва, та озеленення прилеглих територій. Плата має бути прямо пропорційною рівню погіршення земельних ресурсів. Необхідно розробити методику оцінки рівня погіршення земельних ресурсів.

Згідно з ч. 2 ст. 42 ЗК у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку земельна ділянка, на якій він розташований, разом з прибудинковою територією можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників. Оскільки сфера застосування права постійного землекористування є обмеженою, а тимчасове землекористування передбачено лише у формі оренди, уявляється, що земельна ділянка приватизованого житлового будинку надається в орендне користування з усіма наслідками платного землекористування. З іншого боку, багатоквартирний будинок може визнаватися приватизованим, а передача земельної ділянки у власність або надання її у користування можливі лише після приватизації всіх або більшості його квартир⁴. А. М. Мірошни-

¹ Семчик В. І. Значч. праця. — С. 440, 441.

² Популярна електронна доповідь про екологічний стан у місті Києві [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://mail.menr.gov.ua/publ/kiev2003/indexe.htm>.

³ Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.

⁴ Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — С. 246.

ченко відмічає, що законодавство є суперечливим у вирішенні питання, хто є суб'єктом права власності на земельну ділянку під багатоквартирним житловим будинком. Відповідно до ст. 42 ЗК деякі акти органів місцевого самоврядування (зокрема рішення Київської міської ради «Про затвердження порядку набуття права на землю юридичними особами та громадянами в місті Києві» від 14 березня 2002 р. № 313/1747) виходять із того, що земельна ділянка може перебувати у власності об'єднання власників багатоквартирного будинку як юридичної особи; водночас, положення ст. 42, ч. 3 ст. 89 ЗК, ст. 282 ЦК, ст. 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлюють, що земельна ділянка перебуває у спільній сумісній власності власників житлових приміщень. У будь-якому випадку, чинне земельне законодавство не передбачає процедури передачі земельної ділянки ані у власність об'єднань цих власників, ані у спільну власність співвласників жилого будинку. Існуюча форма державного акта на право власності на землю не враховує особливостей спільної власності на земельну ділянку під багатоквартирними жилими будинками (значна кількість співвласників, можливість достатньо частої зміни складу власників тощо). Вищевказані проблеми у правовому аспекті призводять до того, що для переважної більшості багатоквартирних жилих будинків прибудинкові території не виділені та не надані¹. П. Ф. Кулинич вважає, що в даному випадку земельні ділянки мають повністю поділяти юридичну долю будинку². На нашу думку, прибудинкова територія повинна обов'язково визначатися для кожного будинку — адже непоодинокі випадки, коли будівельні компанії ініціюють будівництво настільки близько до іншого будинку, що це заважає його мешканцям. Отже, прибудинкова територія повинна визначатися на етапі прийняття органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення про передачу відповідної земельної ділянки у власність. Слід зазначити, що об'єднання співвласників зазви-

¹ Мірошніченко А. М. Земельне право України : навч. посіб. / А. М. Мірошніченко. — К. : Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2007. — С. 319.

² Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 4. — С. 31; Мірошніченко А. М. Зазнач. праця. — С. 319.

чай не створюються, таким чином, вказана земельна ділянка має автоматично ставати сумісною власністю мешканців будинку.

Відповідно до гл. 10 Земельного кодексу України від 18 грудня 1990 р. № 561-ХІІ існувала категорія земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Главами 7, 8, 9, 10 чинного ЗК окремо регулюється правовий режим використання земель: природно-заповідного фонду; оздоровчого; рекреаційного; історико-культурного призначення.

Н. І. Титова вважає, що існування приватної власності на землі природно-заповідного фонду без встановлення спеціальних правил та механізму приватизації, державного контролю за її проведенням, фактично призводить до грубих зловживань у цій важливій сфері земельних і екологічних відносин, що згубно позначиться на безцінному суспільному і національному багатстві України¹. А. Й. Годованюк стверджує, що для екологічної рівноваги необхідно, щоб землі природно-заповідного фонду належали переважно до державної власності і підлягали з боку держави особливій охороні, а передача таких земель у приватну власність забезпечила би баланс суспільних і приватних інтересів у збереженні якості екологічного середовища².

Стаття 55 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» від 16 червня 1992 р. № 2456-ХІІ передбачає можливість резервування цінних природних територій для наступного заповідання з встановленням спеціального режиму. Ці території не можна віднести до земель ПЗФ, проте вони мають специфічний природоохоронний режим, що дозволяє віднести території, що резервуються, до земель іншого природоохоронного призначення. Так, наприклад, ст. 2 Указу Президента України «Про резервування цінних природних територій для наступного заповідання» від 24 квітня 1998 р. № 374/98 передбачено, що на територіях, які резервуються, не допускаються без погодження з Міністерством охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України житлове, господарське, дачне будівництво, проведення меліоративних робіт, розорювання та

¹ Титова Н. І. Земельний кодекс України: позитиви та вади / Н. І. Титова // Універсум. — 2003. — № 3–4. — С. 113–114.

² Годованюк А. Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / А. Й. Годованюк. — О., 2008. — С. 4.

заліснення цілинних і перелогових земель та інша діяльність, яка може призвести до знищення або руйнування цінних природних комплексів та об'єктів. Встановлено особливий порядок оголошення територій об'єктами природно-заповідного фонду (статті 51, 55 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»).

Відповідно до ст. 47 ЗК до земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей. Згідно із ст. 2 Закону України «Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000–2015 роки» від 21 вересня 2000 р. № 1989-III¹ курортні та лікувально-оздоровчі території віднесені до об'єктів, що підлягають особливій охороні. Подавати клопотання про оголошення певних територій курортними можуть центральні та місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, інші зацікавлені підприємства, установи, організації та громадяни. Клопотання подаються до відповідних органів державної влади або місцевого самоврядування, які згідно із законом повинні розглянути їх у місячний строк. Клопотання щодо природних територій державного значення розглядаються Держкурортом (відповідно до постанови КМУ «Про затвердження Положення про Міністерство культури і туризму України» від 8 листопада 2006 р. № 1566 таким органом є Міністерство культури і туризму) з урахуванням пропозицій Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських рад, а клопотання, які пов'язані з територіями місцевого значення, — відповідними місцевими органами виконавчої влади з питань діяльності курортів.

У разі задоволення клопотань Міністерство культури і туризму або його місцеві органи погоджують питання, пов'язані з оголошенням певних природних територій курортними, з власниками або користувачами земельних ділянок. На підставі цього погодження зазначені органи забезпечують розробку відповідних проектів, які підлягають державній екологічній та санітарно-гігієнічній експертизам, передбаченим законами України «Про екологічну експертизу» від 9 лютого 1995 р. № 45/95-ВР, «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя

¹ Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 47. — Ст. 405.

населення» від 24 лютого 1994 р. № 4004-ХІІ. За позитивного висновку зазначених експертиз матеріали щодо курортів державного значення подаються до КМУ, а ті, які стосуються курортів місцевого значення, — до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міських державних адміністрацій. У першому випадку це робить Держкомзем, а у другому — місцеві органи виконавчої влади з питань діяльності курортів. Рішення про оголошення конкретних природних територій курортними територіями державного значення приймає Верховна Рада України за поданням КМУ, а рішення про оголошення територій курортними територіями місцевого значення — Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські ради за поданням, відповідно, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Відповідно до пунктів 2, 3 ст. 48 ЗК на територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони. У межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняється передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.

Згідно із ст. 28 Закону України «Про курорти» від 5 жовтня 2000 р. № 2026-ІІІ¹ округ санітарної охорони — це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. У разі використання пов'язаних між собою родовищ мінеральних вод, суміжних пляжів та інших природних лікувальних ресурсів декількома курортами для них може встановлюватись єдиний округ санітарної охорони. Округ санітарної (гірничо-санітарної) охорони охоплює всі розташовані в межах курорту земельні ділянки і підпорядковує їх єдиному правовому режиму санітарної охорони². Чи можна стверджувати, що округ санітарної (гірничо-санітарної) охорони є земельною ділянкою? На нашу думку, — так.

Статтею 29 Закону України «Про курорти» визначається порядок встановлення меж і режиму округів і зон санітарної (гір-

¹ Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 50. — Ст. 435.

² Семчик В. І. Зазнач. праця. — С. 516.

ничо-санітарної) охорони курортів. Межі округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення затверджуються Верховною Радою України одночасно з прийняттям рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення. Межі округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів місцевого значення затверджуються, відповідно, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами одночасно з прийняттям рішення про оголошення природних територій курортними територіями місцевого значення. Певне місцерозташування — це відповідно до ст. 28 Закону України «Про курорти» територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею території курорту або декількох курортів. Права щодо округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони — це відповідно до статей 29—33 Закону України «Про курорти» режим земель, встановлений у межах округу санітарної охорони курорту.

Правовий статус земель рекреаційного призначення передбачений статтями 50—52 ЗК. П. Ф. Кулинич відмічає, що до цієї категорії земель відносяться не всі земельні ділянки, які використовуються в рекреаційних цілях. Земельні ділянки водного фонду, лісогосподарського, сільськогосподарського, природоохоронного, оздоровчого призначення, що використовуються в рекреаційних цілях, не належать до земель рекреаційного призначення. Відповідно до п. 6 постанови КМУ «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок» від 16 травня 2007 р. № 733 частина земельних ділянок лісового фонду є землями рекреаційного призначення¹.

А. Г. Бобкова вважає, що необхідно передбачити поділ природних рекреаційних ресурсів на загальнодержавні і місцеві, визначивши критерії такого поділу. Віднесення природних ресурсів до загальнодержавних чи місцевих має здійснюватися КМУ за поданням Міністерства охорони здоров'я України та погодженням із Міністерством екології і природних ресурсів України з визначенням їх рекреаційної цінності, місцезнаходження, площ, доступу до господарського використання та інших факторів. Питання права власності на території і ресурси рекреаційного

¹ Семчик В. І. Зазнач. праця. — С. 523, 526; Кулинич П. Ф. Правовий режим земель рекреаційного призначення / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 5—6. — С. 32.

фонду доцільно закріпити у Законі України «Про рекреаційний фонд», що буде сприяти цільовому та раціональному їх використанню в інтересах всього суспільства¹. А. М. Мірошніченко пропонує виокремити самостійну галузь права — рекреаційне право².

Законодавством встановлений дозвільний порядок використання земель історико-культурного призначення. Статтею 35 Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 8 червня 2000 р. № 1805-III встановлена необхідність отримання спеціального дозволу для проведення певних видів робіт (постанова КМУ «Про затвердження порядку видачі дозволів на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, в зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також досліджень решток життєдіяльності людини, що містяться під землею поверхнею, під водою на території України» від 13 березня 2002 р. № 316).

Віднесення земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти культурної спадщини, до земель історико-культурного призначення передбачає зміну їх цільового призначення. Обов'язковою умовою зміни цільового призначення земельних ділянок, на яких виявлені об'єкти культурної спадщини, що отримали статус пам'яток, із включенням таких земельних ділянок до категорії земель історико-культурного призначення, є виготовлення та затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Після затвердження проекту землеустрою власникам і землекористувачам земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти культурної спадщини, видаються державні акти, відповідно, на право власності чи на право постійного користування землею, в яких зазначається цільове призначення відповідних земельних ділянок. У державних актах цільове призначення останніх формулюється як призначення земельної ділянки для використання та охорони відповідного нерухомого об'єкта культурної спадщини³.

¹ Бобкова А. Г. Правовое обеспечение рекреационной деятельности / А. Г. Бобкова. — Донецк : Юго-Восток, 2000. — С. 85—87, 251—268.

² Мірошніченко А. М. Земельне право України : навч. посіб. / А. М. Мірошніченко. — К. : Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2007. — С. 333, 334.

³ Семчик В. І., Кулинич П. Ф., Шульга М. В. Знач. праця. — С. 541—543.

З метою охорони пам'яток усі власники пам'яток чи їх частин або уповноважені ними органи незалежно від форми власності на ці пам'ятки зобов'язані укласти з відповідним органом охорони культурної спадщини охоронний договір. Укладання охоронних договорів регулюється постановою КМУ «Про затвердження порядку укладання охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини» від 28 грудня 2001 р. № 1768¹. Частиною 3 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» передбачено, що порядок встановлення та затвердження зон охорони пам'ятників і внесення змін до них встановлюється центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, однак і досі окремого документа, який регулював би вищевказані питання, немає. Встановлення зон пам'ятників здійснюється при розробці містобудівної документації згідно з розд. 11 «Охорона історичного середовища, пам'ятників історії та культури» Державних будівельних норм України «Містобудівництво. Планування та забудова міських та сільських поселень» (ГСН 360-92).

Використання та надання земельних ділянок регулюються, переважно, Лісовим кодексом України від 21 січня 1994 р. № 3852-ХІІ і ЗК. Відповідно до ч. 2 ст. 56 ЗК громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. А. М. Мірошніченко зазначає, що на сьогодні можливість використання земельних ділянок лісогосподарського призначення на праві приватної власності залишається здебільшого теоретичною, практично всі землі лісогосподарського призначення в Україні перебувають у власності держави (ч. 1 ст. 57 ЗК)².

Не всі лісові землі використовуються для задоволення потреб лісового господарства. Певна їх частина належить до інших категорій земель. Зокрема, частина лісових земельних ділянок України розташована в межах земель природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, водного фонду, рекреаційного та оздоровчого призначення та земель оборони. На

¹ Семчик В. І., Кулинич П. Ф., Шульга М. В. Зазнач. праця. — С. 547.

² Мірошніченко А. М. Зазнач. праця. — С. 343.

такі лісові ділянки поширюється правовий режим земель природно-заповідного фонду та земель оборони¹.

Відповідно до ст. 2 Водного кодексу України (далі — ВК), земельні, гірничі, лісові відносини, а також відносини щодо використання та охорони рослинного і тваринного світу, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, атмосферного повітря, виключної (морської) економічної зони та континентального шельфу України, що виникають при користуванні водними об'єктами, регулюються законодавством України. У ст. 4 ВК визначені землі водного фонду². Права на землі водного фонду встановлені ст. 59 ЗК³. Зокрема, відповідно до частин 1, 2 його ст. 59 землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Громадянам та юридичним особам, за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми загальною площею до 3 га. Використання земель водного фонду на умовах постійного користування та оренди передбачено частинами 3, 4 ст. 59 ЗК.

При використанні земель водного фонду виникає питання, чи можна здійснювати садівництво на таких землях. Згідно із ст. 88 ВК садівництво у межах від 25 до 100 метрів (залежно від величини водного об'єкта (прим. наша. — **К. Н.**) від урізу води річки заборонено. Разом із тим, чинне земельне законодавство не встановлює обмежень щодо передачі таких земель у приватну власність⁴.

Частина 1 ст. 12 Кодексу торговельного мореплавства України від 23 травня 1995 р. № 176/95-ВР передбачає особливий порядок відведення земельних ділянок для потреб торгового мореплавства: відведення землі та водного простору для торговельного мореплавства, а також для будівництва або будь-якої роботи в зоні дії навігаційного обладнання морських шляхів має бути погоджено з Міністерством транспорту України та місце-

¹ Семчик В. І., Кулинич П. Ф., Шульга М. В. зазнач. праця. — С. 559.

² Водний кодекс України від 6 червня 1995 р. № 213/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 24. — Ст. 189.

³ Земельне право : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — 424 с.

⁴ Скороход О. Землі прибережних захисних смуг під садівництво не відводяться, у приватну власність передаються / О. Скороход // Земле-впорядний вісник. — 2009. — № 3. — С. 54.

вими органами влади і самоврядування. Стосовно всіх земель водного фонду передбачений дозвільний порядок виконання на них будівельних, днопоглиблювальних робіт, видобування піску і гравію, прокладання кабелів, трубопроводів та інших комунікацій. Порядок видачі дозволу, на підставі п. 7 ст. 14 ВК, встановлено постановою КМУ «Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду» від 12 липня 2005 р. № 557¹. Слід підтримати думку П. Ф. Кулинича, який відмічає, що водоохоронні зони навколо водних об'єктів являють собою земельну ділянку, яка розташована по всьому периметру замкненого водного об'єкта, опоясуючи його. Самі по собі території водоохоронних зон не мають статусу земель водного фонду. Однак на територіях водоохоронних зон можуть встановлюватися прибережні захисні смуги, смуги відведення, берегові смуги водних шляхів та зони санітарної охорони водних об'єктів, які належать до земель водного фонду і мають спеціальний правовий режим. Що стосується островів, то включення їх до земель водного фонду обумовлене їх відокремленістю від суші з усіх боків водами та залежністю від стану, характеру, охорони та використання водних об'єктів. Отже, острів — це природна земельна ділянка².

У зв'язку з тим, що Україна прагне стати членом Європейського Союзу, доцільно звернути увагу на Рекомендації Європейського Парламенту і Ради Європи стосовно імплементації управління береговими зонами в Європі (далі — Рекомендації). Зокрема, країни-члени ЄС повинні розробити національні програми з метою забезпечення інтегрованого управління береговою зоною. Програми мають включати оцінку умов щодо заселення берегових зон, треба встановити механізми купівлі земельних ділянок та гарантований доступ населення до використання відповідних ресурсів. Інформація про доступ населення до використання берегових зон має бути загальновідомою. До того ж, мають бути укладені договори з користувачами берегової зони, зокрема екологічні договори з промисловими підприємствами тощо³.

¹ Мірошниченко А. М. Зазнач. праця. — С. 341–346.

² Кулинич П. Правовий режим земель водного фонду / П. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 5–6. — С. 21–22.

³ Recommendation of the European Parliament and of the Council concerning the implementation of Integrated Coastal Zone Management in Europe of 30 May 2002, 2002/413/EC.

Відповідно до Земельного кодексу УССР від 18 грудня 1990 р. № 561-ХІІ для потреб промисловості, транспорту, зв'язку та інших потреб земля не могла передаватися ані у колективну, ані у приватну власність. Для зазначених цілей земельна ділянка надавалась у приватне чи тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди¹. Відповідно до ч. 2 ст. 66 чинного ЗК землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. А. С. Трифонов відмічає, що особливість володіння землями промисловості полягає в тому, що воно невід'ємне від володіння промисловим об'єктом².

Дослідимо деякі особливості оформлення прав на земельні ділянки транспорту. Розміри земельних ділянок, які відводяться для автомобільних доріг, що будуються або реконструюються, визначаються в нормах відводу земель для автомобільних доріг. На сьогодні діють норми, прийняті ще в 1976 р³.

Що стосується земель залізничного транспорту, то А. І. Бобильов, В. В. Попов, О. В. Лук'янова зазначають, що, наприклад, у РФ у підприємств залізничного транспорту відсутні правовстановлюючі документи на користування закріпленими за ними земельними ділянками, а отже, не проводяться інвентаризація земель, їх кадастрова оцінка. У результаті трапляються випадки: оформлення свідоцтв на дистанції шляху, які не мають статусу юридичних осіб і є структурними підрозділами Октябрьської залізниці; самовільного захоплення земель залізничного транспорту; відсутності правовстановлюючих документів на землі, розташовані у полосі відводу. Через вказані порушення на багатьох підприємствах залізничного транспорту в якості правовстановлюючих документів використовуються схеми полоси відводу, затверджені місцевими органами влади ще в 1930—40-х рр. (Октябрьська, Московська, Південно-Кавказька заліз-

¹ Погребной А. А. Право собственности и иные права на землю по законодательству Украины / А. А. Погребной // Вестник Московского ун-та. — 1995. — № 6. — С. 41—43.

² Трифонов А. С. Правовой режим земель промышленности / А. С. Трифонов. — М. : Волтерс Клувер, 2007. — С. 134.

³ Гапотченко Т. М. Деякі питання правового режиму земель транспорту / Т. М. Гапотченко // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 104—106.

ниці)¹. Ситуація в Україні подібна до ситуації у РФ. А. М. Мірошніченко відзначає, що за радянських часів існувала практика будівництва промислових підприємств на земельних ділянках, відведених у користування іншим землекористувачам, — у смугах відведення залізниць, шосейних доріг і навіть на землях сільськогосподарського призначення (йдеться про міжколгоспні підприємства). Землекористування колгоспів ніяк не оформлювалося, що сьогодні породжує численні конфлікти та спори.

Особливістю правового режиму земель оборони є те, що вони можуть перебувати лише у державній та комунальній (під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення) власності (ч. 2 ст. 77, п. «в» ч. 4 ст. 84 ЗК). Закон України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 р. № 1345-IV передбачає, що землі оборони використовуються відповідними суб'єктами на титулі постійного користування (ч. 1 ст. 2, ст. 4), можливість надання таких земельних ділянок у вторинне користування для сільськогосподарських потреб: «військові частини за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади і в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, можуть дозволяти фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на землях, наданих їм у постійне користування».

Приаеродромна територія являє собою обмежену встановленими розмірами місцевість навколо аеродрому, над якою маневрують повітряні судна. Про її розміри власник аеродрому або аеропорту (чи уповноважена ним особа) повинен повідомити відповідну місцеву раду, територія якої повністю або частково потрапляє під приаеродромну територію². Особливість використання земель у межах приаеродромної території полягає у запровадженні спеціального порядку одержання дозволу на будівництво (реконструкцію) та іншу діяльність. Такий дозвіл може бути одержаний тільки за погодженням з органом державного регулювання діяльності авіації та відповідним органом місцевого самоврядування³.

¹ Бобылёв А. И. Правовое регулирование земель железнодорожного транспорта: теория и практика / А. И. Бобылёв, В. В. Попов, О. В. Лукьянова. — М. : Право и государство, 2003. — С. 80.

² Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — С. 347.

³ Семчик В. І., Кулинич П. Ф., Шульга М. В. Зазнач. праця. — С. 469.

Отже, цільове призначення земельної ділянки визначає особливості оформлення прав на неї. Спочатку треба вирішити питання, яке саме право має бути оформлено (право власності, право користування тощо). Наступний крок — визначення особливостей оформлення земельної ділянки залежно від її цільового призначення.

2.3. Оформлення угод щодо земельних ділянок.

Успадкування земельних ділянок

Укладення угод щодо земельних ділянок невід'ємно пов'язано з функціонуванням земельного ринку в Україні. Одне із завдань земельного ринку — обслуговування обігу земельних ділянок, що перебувають у приватній власності громадян, у випадках дарування, успадкування тощо. Відповідаючи на запитання, чи має у цих випадках застосовуватися державне регулювання, чи ні, А. М. Третяк стверджує, що мають бути встановлені такі обмеження: дотримання граничних норм землекористування, вимоги до вікового й професійного цензу можливого нового власника. Якщо громадянин отримав у дарунок або за заповітом земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яку не спроможний використовувати, то ділянка має бути продана на аукціоні¹. У даному контексті слід звернути увагу на положення п. «б» Указу Президента України «Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок» від 25 липня 2006 р. № 644/2006² про встановлення вимог до покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема щодо наявності у них: можливостей для належного ведення господарства, раціонального використання земель; біз-

¹ Третяк А. М. Мета і завдання ринку земель в Україні / А. М. Третяк // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : зб. тез доповідей і наук. повідомлень на наук.-практ. конф., 8 липня 2003 р. / відп. ред. В. І. Семчик. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. — С. 43—48.

² Указ Президента України «Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок» від 25 липня 2006 р. № 644/2006 // Урядовий кур'єр. — 2006. — № 140.

нес-плану та проекту землеустрою; забезпечення цільового використання набутої у власність земельної ділянки.

Зміст статей 127, 131, 142 та інших норм ЗК дає можливість стверджувати, що вживане у ньому щодо земельних ділянок поняття «угоди» є тотожним поняттю «правочини»¹.

Прихильники визначення природи угод із земельними ділянками як цивільно-правової Є. В. Суханов, Н. Лотнікова та інші вважають, що майнові відносини із здійснення угод із земельними ділянками є предметом лише цивільного права².

Конкуренція підстав виникнення цивільних прав та обов'язків є нечастим явищем і має місце у двох випадках: за конкуренції законодавства і за конкуренції засобів окремих інститутів цивільного права. Земельні відносини врегульовані ЦК, а конкретизовані ЗК. Тому цивільне право є загальним стосовно земельного. Звідси щодо набуття прав на землю має застосовуватися спеціальне, земельне, законодавство³. Зокрема, К. І. Кучерук вважає, що договір купівлі-продажу земельної ділянки має цивільно-правову основу. Специфікою предмета договору купівлі-продажу земельної ділянки та його важливою характеристикою є можливість обмеження (обтяження)⁴. За своєю юридичною природою угоди із земельними ділянками мають не лише цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення і виконання опосередковано рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування про правовий режим земельної ділянки як предмета угоди, а також оформленням прав на земельні ділянки. Норми цивільного законодавства співвідносяться з нормами земельного

¹ Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман [та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 208.

² Лотнікова Н. П. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. П. Лотнікова. — М., 2007. — С. 9; Суханов Е. В. Российский закон о собственности : науч.-практ. комментарий / Е. В. Суханов. — М. : БЕК, 1993. — 154 с.

³ Цивільне право України : курс лекцій : у 6 т. / за ред. Р. Б. Шишки та В. А. Кройтора. — Х. : Еспада, 2004. — Т. 1. — С. 144.

⁴ Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.03 / К. І. Кучерук. — К., 2002. — С. 9.

законодавства як загальні і спеціальні¹. Існує компромісна точка зору, яку обґрунтовує М. Краснов, зазначаючи, що навряд чи коректно вести мову про пріоритет законодавства однієї галузі права перед законодавством іншої галузі. Може йтися тільки про пріоритет одного нормативно-правового акта перед іншим із врахуванням рівня їх юридичної сили. Пріоритет законодавства тієї чи іншої галузі права дістає вияв лише в тому, що саме воно регулює ту галузь відносин, для регулювання яких воно прийнято².

Ми підтримуємо правову позицію, відповідно до якої укладення правочинів щодо земельних ділянок регулюється нормами як цивільного, так і земельного законодавства України. Якщо між нормою цивільного права та нормою земельного права, які регулюють перехід прав на землю, є розбіжності чи суперечності, то пріоритет у застосуванні мають норми земельного права³.

Відповідно до ст. 131 ЗК громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦК з урахуванням вимог ЗК. Б. В. Єрофеев підкреслює, що угоди щодо набуття земельних ділянок не передбачають зміни цільового призначення останніх — воно може бути змінено лише в установленому законом порядку⁴.

Н. Титова відзначає, що, оскільки ЗК не містить розгорнутої регламентації договору купівлі-продажу земельних ділянок (це був би кращий варіант), таку регламентацію треба передбачити у формі спеціального розгорнутого земельного закону «Про ку-

¹ Носік В. В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок / В. В. Носік // Земельне право України : підручник / за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 65–66.

² Краснов Н. И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике / Н. И. Краснов // Государство и право. — 1994. — № 7. — С. 54.

³ Семчик В. І. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. — С. 335–336.

⁴ Єрофеев Б. В. Земельное право России : учебник / Б. В. Єрофеев ; отв. ред. Н. И. Краснов. — 9-е изд., перераб. — М. : Юрайт-Издат, 2004. — С. 298.

півлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення»¹.

Незважаючи на дію мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення продовжують укладатися договори купівлі-продажу земельної ділянки, відкладальною умовою яких є припинення дії п. 15 Перехідних положень ЗК. П. Ф. Кулинич вважає, що на сьогодні укладення таких договорів має бути ускладнено, адже ст. 15 Перехідних положень ЗК у новій редакції з урахуванням змін, внесених Законом України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 28 грудня 2007 р. № 107-VI, встановлює не конкретний строк, а умову, що мораторій буде припинений у разі набрання чинності законом «Про ринок земель». Але цю обставину не можна віднести до такої, яка неминуче настане, отже, слід вважати недопустимим укладення зазначених договорів сьогодні². Слід відмітити, що після скасування мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення може виникнути небезпека того, що відбуватиметься спекуляція та скуповування таких земельних ділянок. Зокрема, А. К. Голіченков, О. М. Козир вважають, що вирішити питання про запобігання спекуляції земельними ділянками після скасування мораторію на їх купівлю-продаж можна шляхом введення диференційованого оподаткування цих угод залежно від давності набуття земельної ділянки³.

При укладенні угод купівлі-продажу земельних ділянок треба брати до уваги правильність експертної оцінки земельної ділянки.

О. Поліводський вважає, що в разі купівлі-продажу земельної ділянки приватної форми власності визнати угоду нечинною на підставі неправильної експертної оцінки практично не-

¹ Титова Н. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми / Н. Титова // Право України. — 2004. — № 3. — С. 76.

² Висновок науково-правової експертизи при Інституті держави і права ім. В. М. Корецького НАН України щодо права підприємств, у статутному фонді яких є частка іноземного капіталу, на приватизацію земельних ділянок несільськогосподарського призначення // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 32–42.

³ Голіченков А. К. Концепція Федерального закона о земле / А. К. Голіченков, О. М. Козырь // Государство и право. — 2004. — № 7. — С. 67.

можливо, але при викупі земель державної та комунальної власності занижена оцінка може стати підставою для оскарження правоохоронними органами рішення про продаж земельної ділянки¹.

Частиною 2 ст. 130 ЗК закріплено, що переважне право на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування. Однак зважаючи на те, що регулювання такої купівлі в інших нормативно-правових актах не деталізовано, вона може тлумачитися дещо вільно. Зокрема, треба брати до уваги співвідношення переважного права, передбаченого ст. 130 ЗК і передбаченого ст. 9 Закону України «Про оренду землі». Законодавець визнає орендаря третім суб'єктом, який має переважне право на набуття земельної ділянки у власність у разі продажу орендованої земельної ділянки за умови, що він сплачує ту ціну, за яку вона продається. Орендодавець зобов'язаний повідомити у письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі.

У законопроекті КМУ «Про ринок земель» від 28 лютого 2008 р. № 2143 встановлено, що переважне право на набуття земельної ділянки належить користувачу (орендареві чи користувачу чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб), а у випадку відмови такого користувача від цього права — володільцям чи користувачам суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення. В альтернативному законопроекті «Про ринок земель» від 3 квітня 2008 р. № 2143-1 порядок реалізації переважного права на набуття земель сільськогосподарського призначення виписаний більш детально. Цей законопроект визначає 4 групи суб'єктів, які мають право на набуття сільськогосподарської землі: орендарі земельних ділянок; сільські, селищні, міські ради — стосовно земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів; районні державні адміністрації — стосовно земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів; співвласники земельних ділянок, які перебувають у загальній сумісній та загальній частковій власності. Законопроектом «Про ринок земель»

¹ Поліводський О. Вплив на оцінювача — в межах 10% / О. Поліводський // Риелтор. — 2008. — № 6. — С. 15.

від 21 квітня 2008 р. № 2143-2 визначено вже 8 категорій осіб, які мають переважне право на купівлю земель сільгосппризначення¹.

При оформленні прав на земельні ділянки виникає питання, чи можна приймати заявки на реєстрацію права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення від підрозділів або відділів підприємств, організацій, які не є юридичними особами? Цивілістичну позицію з цього приводу пропонують М. С. Кузнєцов та А. Ю. Кошер. Вони вважають, що, оскільки ст. 2 ЦК встановлює, що учасниками цивільних відносин є фізичні та юридичні особи, то від підрозділів юридичних осіб, які не є юридичними особами, не повинні прийматися замовлення на реєстрацію прав власності на нерухомість². Ми пропонуємо земельно-правовий підхід до вищевказаного питання. На основі вивчення законодавства доходимо висновку, що юридичні особи повинні подати разом із відповідною заявою (клопотанням) документи згідно з п. 2 постанови КМУ «Про Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення та форму державного акта на право власності на землю» від 24 березня 1999 р. № 440, серед яких має бути копія свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності, котре видається лише юридичним особам, а не їх підрозділам.

А. Волинець зазначає, що досить поширеними є випадки, коли орган місцевого самоврядування вимагає додаткові документи, а саме: план земельної ділянки, виготовлений спеціалізованою землевпорядною організацією, погоджений відповідними службами (управлінням архітектури та містобудування, управлінням земельних ресурсів тощо), який відображає ситуацію, існуючу на час подання заяви про викуп земельної ділянки; статут (положення) та установчий договір юридичної особи тощо, що суперечить ч. 2 вищезазначеного Порядку та ч. 2 ст. 19 Конституції України, а тому є підставою для оскарження дій органу

¹ Литвінець В. Вне очереди на приобретение земли Вопросы преимущественного права на приобретение земель сельскохозяйственного назначения / В. Литвінець // Юридическая практика. — 2008. — № 47 (569). — С. 22.

² Кузнєцов М. С. Довідник з інвентаризації та реєстрації права власності на земельні ділянки / М. С. Кузнєцов, А. Ю. Кошер. — О. : Юрид. літ., 2004. — С. 31.

місцевого самоврядування у суді¹. Отже, заявникові не може бути відмовлено у розгляді заяви (клопотання) у разі відсутності вказаних документів.

Термін «спільне підприємство», який вживається у ст. 82 ЗК, слід тлумачити таким чином, що будь-яке підприємство з іноземною інвестицією є спільним підприємством, оскільки воно базується на спільному капіталі, спільному управлінні та спільному розподілі прибутків іноземних та вітчизняних учасників такого підприємства і має право на приватизацію земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, шляхом викупу відповідно до ч. 3 ст. 82 ЗК². У деяких випадках справжньою метою укладення угоди купівлі-продажу об'єкта нерухомості іноземною юридичною особою є саме набуття земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт. Однак розміри і параметри земельної ділянки обмежені розмірами і параметрами об'єкта нерухомості, що робить земельну ділянку вже не такою привабливою. Слід визначити правові наслідки зносу або реконструкції об'єкта нерухомого майна (будинку), набутого іноземною юридичною особою. Чи впливає юридичний факт знищення об'єкта на правомірність володіння нерезидентом земельною ділянкою (крім земель сільськогосподарського призначення)? Українське законодавство не дає відповіді на це питання³. На нашу думку, в даному випадку власник може розпоряджатися земельною ділянкою на власний розсуд, адже обмеження (придбання земельної ділянки є можливим лише у разі розміщення на ній об'єктів нерухомого майна) встановлено лише щодо набуття права власності на земельну ділянку іноземними юридичними особами, а не щодо розпорядження такою земельною ділянкою.

Оформлення прав на земельні ділянки за результатами проведення аукціонів потребує самостійного дослідження, але ми

¹ Волинець А. Відмова органу місцевого самоврядування у продажу земельної ділянки юридичній особі / А. Волинець // Юридичний журнал. — 2005. — № 5. — С. 125—129.

² Висновок науково-правової експертизи при Інституті держави і права ім. В. М. Корецького НАН України щодо права підприємств, у статутному фонді яких є частка іноземного капіталу, на приватизацію земельних ділянок несільськогосподарського призначення // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 32—42.

³ Мищенко І. Ни пяди земли зарубежным инвесторам / І. Мищенко // Юридическая практика. — 2006. — № 23 (441). — С. 16—17.

цілком поділяємо позицію. В. Воєводіна, який вказує, що наслідками проведення аукціонів є спрощена процедура оформлення права на земельну ділянку продавцем, а точніше, на його замовлення, — організатором аукціону, що виключає можливість хабарництва, адже покупець непричетний до оформлення документів¹.

ЗК знову запроваджена можливість обміну земельних ділянок, на які поширюється мораторій. В. Кобилянський вважає, що поняття обміну, яке вживається у чинному ЗК та поняття міни, що вживалося у попередніх редакціях ст. 15 Перехідних положень ЗК, є тотожними. Тобто знову надана можливість обійти мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення².

Після прийняття реєстратором позитивного рішення та внесення запису до Реєстру прав на нерухоме майно на договорі міни робиться відмітка (штамп про реєстрацію відповідних прав), а також видається витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, який є невід'ємною частиною цього правостановлюючого документа, в якому зазначені: реєстраційний номер нерухомого майна; адреса (місцезнаходження) нерухомого майна; призначення (назва) нерухомого майна; підстави виникнення чи припинення права власності; особливі позначки реєстратора (дані, у разі їх наявності, про самовільно збудовані, прибудовані чи реконструйовані об'єкти, про накладення арешту, про перебування майна у податковій заставі тощо); відомості про власника (власників); дата видачі витягу про реєстрацію прав власності на нерухоме майно; прізвище, ім'я, по батькові реєстратора; підпис реєстратора; підпис начальника БТІ або уповноваженої ним особи. Цей витяг скріплюється печаткою БТІ. Разом із витягом власнику (власникам або уповноваженій особі) повертається оригінал договору міни³. Цивільно-правова угода міни земельної ділянки, укладена в порядку, встановленому законом, у разі

¹ Воєводін В. Земельні аукціони вдарять по корупції / В. Воєводін // Земельне право: теорія і практика. — 2008. — № 4. — С. 25.

² Кобилянський В. Чи можна купити сільськогосподарську землю? [Електронний ресурс] / В. Кобилянський // Юридична газета. — 2005. — № 11 (47). — Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com/oarticle/2156/>.

³ Носік В. В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 5. — С. 43.

набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою є правовстановлюючим документом на земельну ділянку.

Відповідно до пунктів 2–4 постанови КМУ «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» від 6 травня 2009 р. № 439¹ відмітка про перехід права власності на земельну ділянку здійснюється на сторінках державного акта, де міститься план меж земельної ділянки починаючи з верхнього лівого кута зверху вниз, зліва направо. Нотаріус у разі посвідчення цивільно-правового договору про відчуження земельної ділянки, видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку, а також вилучення державного акта у передбачених законом випадках із своїх справ за наявності витягу з державного реєстру земель проставляє на державному акті відмітку про перехід права власності на земельну ділянку. Територіальний орган Держкомзему за місцем знаходження земельної ділянки протягом 14 календарних днів з дня подання до нього документа про перехід права власності на земельну ділянку проставляє на державному акті відмітку про реєстрацію права власності на неї.

Оформляючи угоди купівлі-продажу, міни, бартеру, треба вказати договірну ціну земельної ділянки у національній грошовій одиниці — гривні. Коли стороною виступає іноземна держава чи іноземна юридична особа, договірна ціна може вказуватися в іноземній валюті².

О. В. Глотова вказує, що договір дарування не допускає зустрічного задоволення інтересів дарувальника обдарованим. Якщо в договорі передбачено таку умову, то договір слід розглядати як удаваний правочин. Наприклад, на практиці мають місце випадки, коли договір купівлі-продажу земельної ділянки для зменшення розмірів податку і мита оформляється як договір дарування. До такого правочину дарування можуть бути застосовані норми договору купівлі-продажу земельної ділянки. Щодо юридичних осіб, які здійснюють підприємницьку діяльність, ЦК встановлює деякі обмеження. Вони мають право укласти договір дарування між собою, якщо право здійснювати дарування прямо передбачено статутом дарувальника. Це положення

¹ Офіційний вісник України. — 2009. — № 33. — Ст. 1153.

² Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман [та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 213.

не поширюється на право юридичних осіб укласти договір пожертвування (ст. 720 ЦК)¹.

В. Ю. Малий зазначає, що договір іпотечного кредитування під заставу землі — це двосторонній правочин, вчинений іпотекодавцем—власником земельної ділянки та іпотекодержателем (спеціалізованою кредитною установою), за яким перший зобов'язується у зазначений строк повернути забезпечені іпотекою кошти, а другий своєчасно та в передбаченому договором обсязі надає грошовий кредит, а у разі неповернення останнього має право на задоволення вимоги за рахунок вартості зазначеної ділянки². У ст. 133 ЗК передбачено, що в заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, після виділення їх у натурі (на місцевості). Таким чином, закон дозволяє передавати в заставу частину земельної ділянки, але ця частина має бути виділена в натурі і виступати як окрема ділянка. Однак договір застави не обов'язково супроводжується відчуженням заставленої ділянки. Акти чинного законодавства не встановлюють обов'язковості попереднього поділу земельної ділянки перед відчуженням її частини на підставі договорів купівлі-продажу, дарування, міни тощо. Це дає підстави для висновку, що закон не забороняє укладення перелічених договорів до виділення частини земельної ділянки в натурі (на місцевості), тобто поділ земельної ділянки на дві частини, кожна з яких також набуває статус земельної ділянки. Зазначені договори підлягають нотаріальному посвідченню³.

Серед не врегульованих законом правочинів, які посвідчують перехід права власності на нерухоме майно, окремої уваги заслуговує договір ренти, який є однією з новел ЦК. Відповідно до його ст. 731 за договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично

¹ Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Глотова. — К., 2003. — С. 12, 13.

² Малий В. Ю. Правове регулювання іпотеки землі в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / В. Ю. Малий. — К., 2007. — С. 4–5.

³ Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 4. — С. 28–38.

виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі. Договором ренти може бути встановлений у письмовій формі обов'язок виплачувати одержувачеві ренту безстроково.

Є. О. Харитонов, О. М. Калітенко звертають увагу на соціальний характер рентного договору, який полягає у тому, що одержувачем ренти повинен бути суб'єкт, який не займається підприємницькою діяльністю. Тому цей договір є актуальним для селян-пенсіонерів, які набули земельні ділянки при реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств. Адже на підставі такого договору вони мають можливість отримувати сталі грошові або інше утримання. З іншого боку, договір ренти належить до групи «ризикових» договорів — ризик кожної із сторін полягає в ймовірності того, що надане нею виявиться більшим за отримане зустрічне задоволення¹.

За ч. 4 ст. 81 і ч. 4 ст. 82 ЗК землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, особами без громадянства, а також іноземними юридичними особами, протягом року підлягають відчуженню. У разі невідчуження протягом року відбувається примусове відчуження за рішенням суду. Однак п. 15 Перехідних положень ЗК суперечить наведеним положенням, а саме — встановлює заборону відчуження земель сільськогосподарського призначення (мораторій). Пункт 15 не встановлює заборону на відчуження іноземцями та особами без громадянства земельних часток (паїв). Отже, з двох рівнозначних норм ЗК застосуванню підлягає перша. Тому нотаріуси можуть посвідчувати договори відчуження земель сільськогосподарського призначення, укладені іноземцями та особами без громадянства².

Фізична особа подала заяву до місцевої ради про виділення їй земельної ділянки в розмірі, встановленому в ст. 121 ЗК. Розглянувши на найближчій сесії цю заяву, рада прийняла рішення про виділення земельної ділянки, однак вказана особа не встигла отримати акт на право власності на дану земельну ділянку у

¹ Гафурова О. В. Правові аспекти розвитку ринку землі в Україні / О. В. Гафурова // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 107–109.

² Кулинич П. Ф. Зазнач. публікація.

зв'язку із смертю, отже, виникло питання про спадкування цієї земельної ділянки. Ситуація ускладнилася ще й через те, що спадкодавець не встиг оформити спадщину. Згідно із ст. 1218 ЦК до спадщини включаються всі права та обов'язки, які належать спадкоємцю на момент відкриття спадщини.

Згідно із ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та його обмежень — це офіційне підтвердження фактів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухоме майно, яке супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та його обмежень. Можна стверджувати, що право на земельну ділянку у спадкодавця виникає не з моменту державної реєстрації, а з моменту прийняття радою рішення про виділення земельної ділянки. У наведеному прикладі має місце волевиявлення обох сторін, яке дістало вияв із боку спадкодавця — у подачі заяви, а з боку місцевої ради — у прийнятті відповідного позитивного рішення. Це відповідає положенню ст. 1218 ЦК, що дозволяє включити до спадщини земельну ділянку на підставі рішення місцевої ради¹.

У статтях 22, 81, 82 ЗК не передбачений обов'язок іноземних держав, які успадкували землі сільськогосподарського призначення, відчужувати їх. Отже, постає питання, що за цим криється — недогляд чи спеціально надане право володіти землею?² Порядок набуття прав на земельні ділянки встановлений ст. 85 ЗК, яка не передбачає права іноземних держав успадковувати земельні ділянки. Відповідно до цієї статті іноземні держави можуть набувати земельні ділянки у власність лише для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій згідно з міжнародними договорами.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земель-

¹ Климчук О. Банкнота номіналом у земельну ділянку. Про варіанти вирішення питання про спадкування земельної ділянки / О. Климчук // Юридическая практика. — 2008. — № 1 (523). — С. 18.

² Комберьянов С. Земельная Конституция: плюсы и минусы. На Украине уже полтора года действует новый Земельный кодекс / С. Комберьянов // Юридическая практика. — 2003. — № 293 (31). — С. 4.

них ділянок» від 5 березня 2009 р. № 1066-VI¹, до ст. 126 ЗК внесені зміни, відповідно до яких право власності на земельну ділянку, набуто у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується: а) цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою; б) свідоцтвом про право на спадщину. Згідно з ч. 3 ст. 126 ЗК при набутті права власності на земельну ділянку на підставі документів, визначених ч. 2 цієї статті, державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

А. Домашенко зазначає, що «державна реєстрація прав власності» та «державна реєстрація угоди» — це два різних поняття. Порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно встановлений Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Необхідність державної реєстрації угод встановлена ЦК. Згідно з ч. 1 ст. 210 ЦК угода (договір) підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. На даний час реєстрація правочинів здійснюється відповідно до постанови КМУ «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» від 26 травня 2004 р. № 671. З аналізу положень статей 210, 640 ЦК випливає, що договір, який підлягає державній реєстрації і не внесений до Реєстру, вважається неукладеним (а не недійсним). Судова практика свідчить, що одним з наслідків неукладеності договору є неможливість судового захисту сторонами своїх прав².

Відповідно до п. 1 ст. 132 ЗК угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню. Укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦК з урахуванням вимог ЗК. Згідно із статтями 657, 716, 719, 792, 1247 ЦК такі угоди мають бути нотаріально посвідчені³.

¹ Землевпорядний вісник. — 2009. — № 3. — С. 62–63.

² Домашенко А. Государственная регистрация договоров / А. Домашенко // Справочник экономиста. — 2005. — № 2 (14). — С. 43–46.

³ Цивільний кодекс України : наук.-практ. коментар / за ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубевої. — Х. : Одиссей, 2006. — С. 645–646, 698, 699–700, 1141.

Деякі положення Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» потребують уточнення. Так, у ч. 3 ст. 19 Закону міститься вичерпний перелік нотаріально посвідчених правочинів, на підставі яких відбувається перехід права власності на нерухоме майно, а саме: договори купівлі-продажу, довічного утримання, дарування, міни земельної ділянки. На думку О. В. Гафурової, це суперечить нормам ЦК та ЗК. Адже за ЦК договорами про відчуження майна, у тому числі нерухомого, є договори купівлі-продажу, міни, дарування, пожертви, ренти, довічного утримання (догляду), спадковий договір (статті 657, 715, 719, 729, 732, 745, 1304). ЗК передбачає, що право власності на земельні ділянки може набуватися і на підставі інших цивільно-правових угод, перелік яких не є вичерпним. Укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦК з урахуванням вимог ЗК (п. 2 ст. 131 ЗК). Ми підтримуємо пропозицію про те, що для врахування всіх можливих випадків переходу права власності на нерухоме майно, у тому числі на земельну ділянку, доцільно перелік правочинів, який міститься у ч. 3 ст. 19 Закону «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень», зробити відкритим¹.

В Інструкції про порядок здійснення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженій наказом Міністерства юстиції України від 3 березня 2004 р. № 20/5, чітко вказується, які саме документи потрібні нотаріусу для засвідчення договору. Це державний акт на земельну ділянку, довідка про наявність або відсутність обтяжень земельної ділянки, що видається органами ведення земельного кадастру, довідка про наявність або відсутність на ділянці споруд. Крім того, якщо ділянка перебуває у сумісній власності, то на будь-які дії щодо першої вимагається згода всіх співвласників. Інші документи, як правило, не потрібні. У якості додаткових гарантій можуть бути пред'явлені кадастровий план і план суміжних меж земельної ділянки, довідка про її нормативну оцінку. Іноді пред'являється вимога про надання експертної оцінки земельної ділянки. Якщо остання продається разом із спорудами, то нотаріусу необхідні й правовстановлюючі документи на ці споруди. Ними можуть бути договори купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, ренти, обміну, спадковий договір, свідоцтво про придбання арештованого чи закладеного з публічних торгів майна, свідоцтво про

¹ Гафурова О. В. Зазнач. праця. — С. 106—109.

право власності на об'єкт нерухомості, свідоцтво про право на спадщину, договір про поділ спадкового майна, іпотечний договір, рішення суду, акт про введення споруд в експлуатацію. Покупець може вимагати документи, які стосуються історії земельної ділянки. Залежно від конкретної ситуації це відомості або щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, або щодо її приватизації. Наприклад, якщо йдеться про жилий будинок, то нотаріус обов'язково витребує виписку з домової книги про всіх осіб, зареєстрованих у будинку, та їх письмову згоду на продаж будинку. У разі наявності неповнолітніх дітей продаж будинку можливий лише за згоди органу опіки та піклування¹.

У випадку оформлення правочинів щодо земельних ділянок державний акт виступає не правовстановлюючим документом, що підтверджує право на земельну ділянку, а юридично значущим документом. Пропонуємо, щоби правовстановлюючими документами для набуття права власності чи права постійного користування земельними ділянками визнали договори купівлі-продажу, міни, дарування, свідоцтва про право на спадщину, до яких державний акт про право власності на землю від попередніх власників, користувачів додавався б як юридично значущий документ.

Ю. С. Шемшученко вказує, що одним із видів порушення земельного законодавства, яке тягне цивільно-правову відповідальність, варто визнати вчинення недійсних угод щодо землі, тобто угод, які не відповідають вимогам закону. Недійсними треба визнавати: угоди, що укладаються недієздатними, неповнолітніми громадянами, юридичними особами — всупереч меті їх діяльності, визначеній у статуті; угоди, що укладаються під впливом обману, помилки, погроз та інших обставин, що тягнуть за законом визнання угоди недійсною; угоди купівлі-продажу земельної ділянки, вчинені без нотаріального посвідчення, тощо. Недійсними є угоди стосовно відчуження земельних ділянок, укладені землекористувачами, тобто не власниками земельних ділянок. Як правило, недійсними визнаються всі договори оренди землі, за якими орендодавцями виступають зем-

¹ Прищепя К. Приватизацію заземлили. Нові старі правила продажу державного майна відкривають перед ФДМ нові можливості для маніпуляцій [Електронний ресурс] / К. Прищепя // Ділова столиця. — 2007. — 29 квітня. — Режим доступу : <http://www.dsnews.ua/economy/art31071.html>.

лекористувачі, в тому числі й орендарі. Однак згідно з Указом Президента України «Про Київський національний університет імені Тараса Шевченка» від 19 листопада 1999 р. виділені університету земельні ділянки, що перебувають у його безстроковому та безоплатному користуванні, можуть передаватися університетом іншим особам у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди. Згідно з Указом такі угоди є дійсними¹.

19 грудня 2006 р. Верховна Рада України проголосувала за Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів» № 490-V², яким пропонувалося продовження мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Президент України наклав на цей Закон вето, яке згодом було подолано Верховною Радою України, і Закон набрав чинності з дня його опублікування, а саме з 13 січня 2007 р. Слід звернути увагу на те, що з 1 січня 2007 р. до набрання чинності цим Законом фактично діяв ринок землі і кожен міг придбати землю сільськогосподарського призначення. Усні спроби керівництва КМУ заборонити нотаріусам посвідчувати такі угоди можна вважати невдалими, адже у такому разі нотаріуси порушували б норми закону. Наступне проголошення укладених угод недійсними навряд чи матиме юридичну силу, тому що Конституція України визнає зворотню дію закону в часі лише для окремих випадків, які не стосуються купівлі-продажу земельних ділянок³. На нашу думку, така ситуація може спричинити судові спори. У таких випадках суди мають застосовувати ст. 58 Конституції України, яка встановлює, що ніхто не може відповідати за діяння, які на час їх вчинення не визнавалися законом як правопорушення.

¹ Шемшученко Ю. С. Вибране / Ю. С. Шемшученко. — К. : Юридична думка, 2005. — С. 273.

² Урядовий кур'єр. — 2007. — № 6.

³ Центр «Моя земля»: інформаційна підтримка земельної реформи в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.myland.org.ua/ukr/11/55/4792/>.

Розділ 3

ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ТА ІНШИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

3.1. Оформлення права користування на земельні ділянки в Україні

Основні положення, які регулюють право користування земельною ділянкою, передбачені у главі 15 ЗК. Відповідно до його статей 92–94 право землекористування поділяється на право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, право концесіонера на земельну ділянку. Право користування земельною ділянкою передбачає правомочності щодо володіння та користування земельною ділянкою. Існує думка, що воно включає також право обмеженого розпорядження земельною ділянкою (наприклад, у випадку надання земельної ділянки в суборенду)¹.

Користування земельною ділянкою може здійснюватися на підставі права загального землекористування. І. О. Костяшкін відмічає, що до істотних ознак права загального землекористування слід віднести те, що останнє не передбачає закріплення земельної ділянки для здійснення цього права за окремими особами. ЗК відносить землі загального користування до земель комунальної власності, які не підлягають передачі в приватну власність. Отже, загальне землекористування громадян не потребує одержання відповідних дозволів і здійснюється в порядку вільного користування землею виходячи з потреб та бажання особи². На нашу думку, право загального користування земельною ділянкою слід відрізнити від публічного сервітуту (застосовується, наприклад, у РФ). Якщо перше встановлюється для зе-

¹ Мірошніченко А. М. Зазнач. праця. — С. 153.

² Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / І. О. Костяшкін. — К., 2005. — С. 7–9.

мель, які перебувають у комунальній власності на підставі рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування, то друге надається невизначеному колу осіб та виникає виключно в силу правового акта органу державної влади чи органу місцевого самоврядування¹. Публічний сервітут може встановлюватися на землях, які перебувають як у державній, так і в комунальній (муніципальній) власності. Наприклад, згідно з пунктами 2, 4.1 ст. 23 ЗК РФ публічний сервітут встановлюється законом чи іншим нормативно-правовим актом РФ, нормативно-правовим актом суб'єкта РФ, нормативно-правовим актом органу місцевого самоврядування у випадках, коли це необхідно для забезпечення інтересів держави, місцевого самоврядування, без вилучення земельних ділянок².

А. М. Мірошніченко стверджує, що право постійного землекористування земельними ділянками є речовим правом виключного, постійного, первинного (відносно права власності), оплатного характеру з обмеженим суб'єктно-об'єктним складом³. Право постійного користування, на думку Г. А. Зорич, — це форма використання земельної ділянки, набутої в установленому законом порядку із земель державної або комунальної власності, що визначає правомочності володіння і користування та зобов'язання землекористувачів без заздальгідь установленого строку та забезпечує раціональне і цільове використання природного ресурсу. Ці правовідносини мають компенсаційний (оплатний) характер, правомочності осіб зазначеного правового титулу посвідчуються державним актом на право постійного землекористування⁴.

Право землекористування громадян, які проживали в сільській місцевості, засвідчувалося записами в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій та в господарських книгах сільських рад, а в містах і селищах місько-

¹ Резник Ж. Я. Публічний земельний сервітут по російському громадянському праву: автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ж. Я. Резник — Казань, 2007. — С. 7.

² Земельный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. — 20016 — № 44. — Ст. 4147.

³ Мірошніченко А. М. Зазнач. праця. — С. 564.

⁴ Зорич Г. А. Право постійного землекористування: поняття та юридичні ознаки / Г. А. Зорич // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2008. — № 6 (80). — С. 117—123.

го типу — в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних рад народних депутатів. Лише з прийняттям 18 грудня 1990 р. Земельного кодексу УРСР посвідчення права користування земельними ділянками стало обов'язковим для всіх землекористувачів. Однак на момент введення в дію цього Кодексу значна частина землекористувачів не мала державних актів на землю. Верховна Рада України прийняла Постанову «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. № 563-ХІІ, за якою держава в особі Верховної Ради України визнала чинність і дійсність усіх прав громадян і юридичних осіб на користування земельними ділянками, які були набуті до прийняття вищезазначеної Постанови без оформлення державних актів. У Рішенні від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 Конституційний Суд України визнав таким, що не відповідає Конституції України, положення п. 6 цієї Постанови в частині втрати громадянами, підприємствами та організаціями після закінчення строку на оформлення права користування землею раніше наданого їм права користування земельною ділянкою. Це означає, що землекористувачі, які отримали земельні ділянки в користування на підставі рішень відповідних органів державної влади до 15 березня 1991 р. (до набуття чинності Земельним кодексом УРСР від 18 грудня 1990 р. та вказаною Постановою Верховної Ради України), але не мають державних актів на землю, не втрачають права на свої земельні ділянки і можуть користуватися ними довічно, не маючи державного акта.

Розглянемо деякі особливості оформлення права постійного користування земельною ділянкою. Верховна Рада України у п. 8 Постанови «Про інформацію Кабінету Міністрів України про здійснення державної політики щодо виконання законів України «Про природно-заповідний фонд України» і «Про охорону культурної спадщини» та про дотримання посадовими особами вимог чинного законодавства стосовно Національного заповідника «Хортиця» й інших історико-культурних заповідників і об'єктів природно-заповідного фонду» від 12 вересня 2002 р. № 140-IV рекомендувала Запорізькій міській раді до 1 грудня 2002 р. забезпечити реєстрацію та видачу Національному заповіднику «Хортиця» державного акта на право постійного користування землею площею 2386,86 га, тобто на всю, без винятку, площу острова Хортиця, прилеглих до нього островів та урочища Вирви, що на правому березі Дніпра. Однак ситуація ускладнилася тим, що при цьому не було взято до уваги, що

на острові знаходяться ще 35 інших сторонніх землекористувачів, які отримали і використовують земельні ділянки разом із розташованими на них капітальними спорудами згідно з прийнятими у 50—60-х рр. ХХ ст. рішеннями міської ради про відведення земель та з актами щодо виносу їх меж у натуру (видача державних актів на право користування землею чинним на той час законодавством не передбачалась). Нині частина повноправних землекористувачів переоформили правовстановлюючі документи на землю відповідно до вимог чинного законодавства і використовують земельні ділянки на підставі укладених договорів оренди землі. Інша частина землекористувачів не має документального підтвердження відведення їм земельних ділянок.

Рішенням сесії Запорізької міської ради від 9 листопада 2005 р. № 5 Національному заповіднику «Хортиця» у постійне користування було передано земельну ділянку площею 2359,34 га, тобто всю територію острова Хортиця з прилеглими островами. У додатку до державного акта на право постійного користування земельною ділянкою було зазначено наявність 35 сторонніх землекористувачів. Отже, отримання Національним заповідником «Хортиця» державного акта не врегулювало взаємовідносини зі сторонніми землекористувачами, оскільки сама видача цього документа фактично означала, що правовстановлюючі документи на землю, які були видані раніше, необхідно визнати нечинними й надалі всім стороннім землекористувачам належало укласти договори оренди землі із Запорізькою міською радою, причому обов'язково за згодою Національного заповідника. Відповідно до ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 8 червня 2000 р. № 1805-III встановлення зон охорони пам'яток не може бути підставою для примусового вилучення з користування земельних ділянок у юридичних та фізичних осіб за умови дотримання ними правил використання таких земель. Окремо необхідно зауважити, що згідно з вимогами Закону України «Про природно-заповідний фонд України» від 16 червня 1992 р. № 2456-XII користувачі земельних ділянок, оголошених заказником, основним з яких є Національний заповідник «Хортиця», повинні взяти на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму охорони та збереження земель природно-заповідного фонду шляхом підписання охоронних зобов'язань.

Прикладом вирішення проблемних питань може слугувати розмежування земель Національного заповідника відповід-

но до розробленого проекту землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Мають бути виділені заповідна зона, зона регульованої рекреації, зона стаціонарної рекреації, господарська зона. У межах останньої можуть, зокрема, знаходитися землі інших землевласників і землекористувачів, включені до складу заповідника, на яких господарська діяльність здійснюється з додержанням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища¹. Слід зазначити, що сьогодні більшість сторонніх землекористувачів острова Хортиця не зацікавлені в оформленні документів на землю, адже це покладає на них низку обов'язків. Без наявності цих документів притягнути їх до відповідальності згідно із законодавчими нормами неможливо. Останнім часом, аби уникнути неприємностей з боку контролюючих органів та оформлення правовстановлюючих документів на землю, власники нерухомого майна просто перепродають її іншим особам².

Державний акт на право постійного користування видається на всю територію заповідника, а не на землі кожного цільового призначення, які пропонується виокремити у спеціальні зони. Особливістю користування землями заповідника сторонніми землекористувачами є підписання ними охоронних зобов'язань. Однак у випадку, коли видається державний акт на право постійного землекористування на всю територію заповідника, залишається незрозумілим, яким чином мають бути надані в оренду земельні ділянки стороннім землекористувачам, адже вони не можуть бути виділені в натурі та фактично не встановлені їх правовий режим та цільове призначення.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди є земельні ділянки, які перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Отже, частина земельної ділянки відповідно до зако-

¹ Нечипоренко О. Проблеми регулювання земельних відносин на території острова Хортиця / О. Нечипоренко, Ю. Пересіч // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 4. — С. 28—31.

² Збереження унікальних земель острова Хортиця потребує дотримання правил та обмежень у їх використанні [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=95743&cat_id=20657.

нодавства України не може бути передана в оренду. Виняток встановлено п. 1 ст. 8 зазначеного Закону, відповідно до якого орендована земельна ділянка або її частина можуть передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Відтак, якщо земельна ділянка надана заповіднику на праві постійного користування (яке не є тотожним поняттям оренди відповідно до статей 92 і 93 ЗК), то частина земельної ділянки не може бути передана ані в оренду, ані в суборенду фактичним землеволодільцям. Навіть якщо право постійного користування передбачало би передачу частини земельної ділянки в оренду, частина земельної ділянки могла би бути об'єктом не оренди, а лише суборенди. У такому випадку земельні ділянки, якими користуються землевласники вже більш як 40 років, мають бути виділені в натурі і лише тоді можуть бути передані в оренду.

Зважаючи на вищевказану законодавчу колізію слід зазначити, що в даному випадку видача державного акта на право постійного користування на всю територію заповідника була невиваженим кроком. Необхідно було з початку розробити проект землеустрою, який би передбачав погодження із землевласниками меж земельних ділянок, якими вони користуються протягом значної кількості років, видати державний акт на право постійного користування без врахування цих земельних ділянок. Земельні ділянки, які перебувають у користуванні громадян, передати їм в оренду, але договори оренди укласти не із заповідником, а з власником земельних ділянок, а саме з органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування. Звичайно, ця ситуація значно спростилася б, якщо земельна ділянка із самого початку була б надана заповіднику в оренду, — тоді можна було б надати землекористувачам частини земельних ділянок у суборенду, що зекономило б час, кошти і відповідало б умовам чинного законодавства¹.

Розглянемо питання надання земельної ділянки в постійне користування для будівництва, ускладнене викупом (вилученням) земельної ділянки. Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затвер-

¹ Настечко К. О. Особливості оформлення прав на земельні ділянки залежно від їх цільового призначення / К. О. Настечко // Підприємництво, господарство і право. — 2009. — № 3. — С. 165—168.

джено постановою КМУ «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» від 4 березня 2004 р. № 266. Типовий договір містить лише реквізити договору, не визначаючи конкретно його умов. На стадії надання висновків і прийняття рішення про попереднє погодження місця розташування об'єкта або про обґрунтовану відмову в такому погодженні відповідно до частин 7, 9–14 ст. 151 ЗК необхідно отримати висновки органів земельних ресурсів, природоохоронних, територіальних органів виконавчої влади з питань лісового або водного господарства (у разі вилучення (викупу), надання, зміни цільового призначення земельних ділянок лісгосподарського призначення чи водного фонду), санітарно-епідеміологічних органів, органів містобудування та архітектури, органів охорони культурної спадщини. Перелічені органи протягом двох тижнів надають свої висновки. На етапі погодження проекту відведення треба керуватися ст. 118, частинами 6–8 ст. 123 ЗК (до ст. 123 фактично відсилає ст. 124 ЗК). Проблемою є співвідношення такого погодження з попереднім погодженням і вирішення питання, чи необхідно погоджувати повторно. У правозастосовній практиці отримання вищезазначених висновків вважається необов'язковим («Еталон проекту відведення земельної ділянки юридичним та фізичним особам для будь-яких потреб», затверджений 18 червня 1999 р.). Формально ж законодавство винятків не передбачає, та й об'єкти погодження є різними — при попередньому погодженні самого проекту відведення як такого ще не існує¹. На нашу думку, погодження тими ж самими органами два рази є недоцільним. Однак враховуючи, що при першому поданні до вищеперелічених органів проекту відведення як такого ще не існує, вважаємо, що заяву (клопотання) про вибір місця розташування земельної ділянки треба направляти на розгляд лише територіальних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а у разі надання ними погодження проект відведення земельної ділянки подавати на погодження вищезазначених органів (у перспективі — Державної земельної погоджувальної служби).

Отже, необхідно внести зміни до ч. 7 ст. 151 ЗК та викласти її у такій редакції.

¹ Який порядок передачі земельних ділянок у користування? // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 8–9. — С. 61.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями розглядає заяву (клопотання) і в тижневий строк із дня її реєстрації направляє її копії на розгляд територіальних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Проаналізуємо особливості оформлення оренди земельних ділянок. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV¹, оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Пунктами 1—4 ст. 124 ЗК визначаються підстави передачі в оренду земельних ділянок. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Згідно із ст. 16 Закону України «Про оренду землі» у разі надходження двох або більше заяв (клопотань) на оренду однієї земельної ділянки, що перебуває в державній або комунальній власності, відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування проводять аукціон щодо набуття права оренди земельної ділянки, якщо законом не встановлено інший порядок. До прийняття закону «Про ринок земель» і затвердження загальнообов'язкового порядку проведення земельних торгів порядок їх проведення визначається органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, які уповноважені розпоряджатися землями державної та комунальної власності, з урахуванням відповідних положень ЗК України². Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 р. № 509-VI до ст. 127 ЗК внесені зміни, відповідно до яких продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у

¹ Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 46–47. — Ст. 280.

² Лист Держкомзему від 22 вересня 2006 р. № 14-17-2-П930/6940 // Оренда землі: нормативно-правові акти, роз'яснення та судова практика / за заг. ред. М. С. Головатюка. — К.: Видавець Паливода А. В., 2007. — С. 242.

формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених гл. 21 цього Кодексу¹.

М. В. Шульга зазначає, що земельний аукціон самостійного значення не має. Результати земельного аукціону мають дістати вияв в укладенні договору оренди. Договір оренди конкретної земельної ділянки може бути укладений лише з чітко визначеним суб'єктом — переможцем аукціону². Неврегульованим залишилося питання про продовження раніше укладених угод оренди вільних від забудови земельних ділянок. Якщо йдеться про поновлення договору оренди землі на тих самих умовах як реалізацію переважного права орендаря, то аукціон проводити не потрібно. Разом із тим, продовження угод оренди земельних ділянок державної та комунальної власності здійснюється виключно на підставі нового розпорядчого акта органу державної влади чи місцевого самоврядування³.

В. Бевзенко відмітив випадки, у яких, на його думку, проведення аукціонів з продажу права оренди земель державної та комунальної власності є недоцільним. Йдеться про передачу земель під будівництво лінійних об'єктів нафто- і газопроводів, ліній електропередач, доріг, аеропортів тощо. Зазначене стосується і підприємств, що займаються розробкою корисних копалин. Дозвіл на розробку надр ці компанії отримують на аукціонах. У результаті змін, внесених до чинного законодавства, компанії, що вже купили ліцензію на розробку надр саме на такій ділянці, повинні пройти ще через один аукціон, цього разу — з придбання права оренди землі⁴. Вважаємо, що слід розвивати практику продажу права на втілення інвестиційного проекту для українських та зарубіжних інвесторів, яке, серед іншого,

¹ Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 р. № 509-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № 48. — Ст. 358.

² Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях : монография / М. В. Шульга. — Х. : Консум, 1998. — С. 168.

³ Рипенко А. Актуальные проблемы приобретения права аренды земельных участков государственной и коммунальной собственности на Украине / А. Рипенко // Юридическая практика. — 2008. — № 47 (569). — С. 1, 20—21.

⁴ Ніколайчик О. Проблемні питання застосування земельного законодавства у 2008 році : підсумки засідання круглого столу / О. Ніколайчик // Юридична газета. — 2008. — № 5 (140). — С. 12.

передбачатиме укладення договору оренди земельної ділянки. Під інвестиційним проектом у даному випадку треба розуміти документацію, яка визначає його економічну доцільність та особливості майбутнього інвестування, план заходів, таких як, наприклад, отримання земельної ділянки в оренду, будівництво об'єкта, придбання обладнання; необхідно визначити строки реалізації проекту та обсяг інвестицій для реалізації проекту, трудові відносини при реалізації інвестиційного проекту тощо.

Громадяни — суб'єкти права приватної власності на землю приймають рішення про передачу ділянки в оренду самостійно, не оформляючи їх ніякими документами, крім договору оренди. Порядок прийняття рішень про передачу в оренду земельних ділянок юридичними особами — суб'єктами права приватної власності на землю залежить від організаційно-правової форми юридичної особи та порядку управління такою особою, закріпленого в її установчих документах — статуті чи установчому договорі. Досить часто рішення про передачу земельної ділянки в оренду приймається власником (засновником) приватного підприємства чи вищим органом управління юридичних осіб інших видів — загальними зборами учасників, членів тощо. Нерідко функції з передачі земельних ділянок в оренду делегуються виконавчим органам юридичних осіб — директору (дирекції), правлінню, голові правління та ін. Тому при укладенні договору оренди орендар має перевірити правомочність органу управління юридичної особи, у якій він збирається орендувати земельну ділянку, на прийняття рішення про передачу ділянки в оренду¹.

Перетворенням юридичної особи є зміна її організаційно-правової форми згідно із ст. 108 ЦК. У разі перетворення до нової юридичної особи переходять усе майно, всі права та обов'язки її попередника. Відповідно до ч. 4 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи — орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди².

¹ Земельне право : підруч. для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 156, 157.

² Лист Держкомзему від 12 березня 2007 р. № 14-17-11/1577 // Землевпорядкування та землеустрій: нормативно-правові акти та роз'яснення / упоряд. : М. С. Головатюк [та ін.]. — 2-ге вид., перероб. і допов. — К. : Видавець Паливода А. В., 2008. — С. 208.

Законом України «Про оренду землі» визначено порядок регулювання відносин щодо оренди земельних ділянок під цілісними майновими комплексами. Встановлено, що відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок під цілісними майновими комплексами підприємств, установ і організацій державної та комунальної власності, а також заснованими на майні Автономної Республіки Крим та їх структурних підрозділів, регулюються Законом України «Про оренду землі» з урахуванням Закону України «Про оренду державного і комунального майна» від 10 квітня 1992 р. № 2269-ХІІ. Передача в суборенду земельних ділянок під цілісними майновими комплексами підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованими на майні, що належить Автономній Республіці Крим, їх структурними підрозділами забороняється¹.

Слід зазначити, що відсутність затвердженого генерального плану міста призводить до хаотичної забудови. Така ситуація дозволяє резервувати земельні ділянки, попит на які та цінність яких різко підвищаться у майбутньому. Порівняно невеликий розмір плати за резервування земельної ділянки (30% від ставки земельного податку або 0,3% від нормативної оцінки землі) дозволяє тривалий час утримувати перспективні ділянки з тим, щоб потім із більшою вигодою переуступити їх реальному інвестору². На нашу думку, відсутність урегульованого порядку резервування земельних ділянок фактично зводить нанівець право особи на отримання земельної ділянки шляхом звернення до органів державної влади або місцевого самоврядування у порядку приватизації та сприяє і стимулює вчинення земельних правопорушень.

Договір оренди може виступати і як правова підстава для видачі правовстановлюючих документів (на стадії його належного оформлення до реєстрації) і як саме правовстановлюючий документ, що посвідчує право на земельну ділянку (з моменту його реєстрації)³. Згідно із ст. 14 Закону України «Про оренду

¹ Черноус Н. Виникнення та реалізація права на землю / Н. Черноус, К. Гривнак // Вісник податкової служби України. — 2005. — № 3 (333). — С. 37.

² Мисник Н. Н. К поняттю земельного участка / Н. Н. Мисник // Государство и право. — 2005. — № 10. — С. 63.

³ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за ред. В. І. Семчика. — К.: Видавничий Дім «Ін-Юре», 2007. — С. 356.

землі», типова форма договору оренди земельної ділянки має бути затверджена КМУ. На практиці для забезпечення виникнення та розвитку договірних відносин застосовуються два види офіційно затверджених договорів: типові та примірні. Примірний договір є рекомендованим, а не обов'язковим для використання, тоді як дотримання форми типового договору є обов'язковим. Примірний договір є лише зразком договору, від якого за потреби можна відступити, внівши необхідні зміни чи доповнення. Типовий же договір є правовим актом, усі положення якого, крім спеціально визначених як диспозитивні, є обов'язковими до виконання. Вносити зміни чи доповнення до більшості положень типового договору заборонено. Внесені зміни та доповнення, а то й весь договір не матимуть юридичної сили. КМУ затвердив Типовий договір оренди земельної ділянки постановою «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220. Його аналіз дає підстави для висновку про помилковість затвердження саме типового, а не примірного договору оренди землі¹.

Відповідно до ст. 30 Закону України «Про оренду землі», зміна умов договору оренди земельної ділянки здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов цього договору спір вирішується у судовому порядку². Ми підтримуємо думку В. М. Кособородова, який вважає, що необхідно встановити певний строк для збереження у орендаря переважного права на укладення угоди³. А. М. Шульга підкреслює, що, якщо договір оренди землі укладений, підписаний усіма зацікавленими особами та зареєстрований, але при цьому відсутній хоча б один документ, який є невід'ємною частиною договору оренди землі, то такий договір вважається недійсним. У зв'язку з цим використання землі особою (орендарем) за цим договором треба визнати самовільним. Слід зазначити, що не всі орендарі додержуються вимог закону щодо обов'яз-

¹ Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : монографія / кол. авторів ; за ред. В. І. Семчика. — К. : Юридична думка, 2005. — С. 212.

² Лист Державної податкової адміністрації України «Щодо зміни умов договору оренди землі» від 6 березня 2008 р. № 2037/6/15-0716 // Вісник податкової служби України. — 2008. — № 13.

³ Кособородов В. М. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / В. М. Кособородов. — М., 2006. — С. 159.

кового переукладення договору в зв'язку із зміною предмета оренди¹.

Якщо земельна ділянка, що надається в оренду, розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, договір оренди укладається окремо на кожну частину земельної ділянки, розташовану на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці².

Ми підтримуємо думку, що однією з найважливіших умов договору оренди землі є дотримання екологічних нормативів, оскільки виконання договору оренди пов'язане з експлуатацією землі, з можливою зміною її якісних показників. Екологізовані правові норми, які регулюють відносини оренди землі, слід об'єднати в окрему самостійну главу та помістити їх у розділ ЗК «Використання земель». Норми цієї глави повинні детально регламентувати питання укладення, здійснення та припинення орендних відносин у сфері використання землі³. Статті цього розділу, на наш погляд, мають не лише регулювати відносини оренди земельної ділянки, а й застосовуватися в інших випадках оформлення прав на земельну ділянку.

Відповідно до ст. 20 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Згідно з п. 4 Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему України від 2 липня 2003 р. № 174 (далі — Тимчасовий порядок), державна реєстрація державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, договору оренди землі у книзі реєстрації здійснює оператор (реєстратор) — структурні підрозділи державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах». Однак Порядком державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженим постано-

¹ Шульга А. М. Щодо проблеми самовільного зайняття земельної ділянки у контексті орендних відносин / А. М. Шульга // Вісник нац. ун-ту внутрішніх справ. — Х. : МВС України, 2005. — Вип. 30. — С. 344–345.

² Правове регулювання земельних відносин : навч. посіб. для студ. і виклад. вищ. навч. закл. III–IV рівнів акредитації / В. В. Горлачук, В. П. Янчук, А. Я. Сохнич, І. М. Песчанська, М. В. Скорий. — 2-ге вид., перероб. і допов. — Миколаїв : Іліон, 2005. — 238 с.

³ Шульга М. В. Правовое обеспечение отношений аренды земли / М. В. Шульга // Предпринимательство, хозяйство и право. — 1997. — № 4. — С. 28–29.

вою КМУ від 25 грудня 1998 р. № 2073, встановлено, що державна реєстрація договорів оренди землі проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної та міської ради, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями за місцем розташування земельної ділянки. Тобто виникає питання, яким нормативно-правовим актом слід керуватися при реєстрації договорів оренди землі? На думку Держземінспекції, необхідно застосовувати Тимчасовий порядок, оскільки спеціальним органом щодо ведення державного реєстру земель стосовно органів місцевого самоврядування є Центр ДЗК (його структурні підрозділи) у складі Держкомзему України. Крім того постановою КМУ від 17 липня 2003 р. № 1088 повноваження щодо ведення державного реєстру земель покладені на Центр ДЗК. Зазначений нормативно-правовий акт прийнято пізніше, ніж Порядок державної реєстрації договорів оренди землі, отже, застосовується нормативно-правовий акт, прийнятий пізніше (враховуючи, що має місце конкуренція загальної та спеціальної норм, в якій перевагу має спеціальна норма).

Для державної реєстрації договорів оренди фізична або юридична особа (заявник) повинна подати особисто або надіслати поштою до відповідного державного органу земельних ресурсів комплект документів: заяву про державну реєстрацію договору оренди; договір оренди (у трьох примірниках); план (схему) земельної ділянки, яка передається в оренду (в трьох примірниках); результати аукціону; копію державного акта на право власності на землю, що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб. Крім зазначених документів до заяви також додаються акт перенесення меж земельної ділянки, яка надається в оренду, на місцевість (у разі невизначення їх у натурі) та проект відведення земельної ділянки (у разі надання її в оренду із зміною цільового призначення).

У випадку подання на державну реєстрацію договору суборенди земельної ділянки до заяви про державну реєстрацію даного договору додається договір оренди (у трьох примірниках) та акт перенесення меж ділянки на місцевість (якщо передається не визначена в натурі частина орендованої земельної ділянки). Договір оренди, який подається на державну реєстрацію, має відповідати вимогам ст. 15 Закону України «Про оренду землі» й обов'язково містити істотні умови, передбачені цією статтею. Усі подані заявником документи формуються реєструючим органом в окремому реєстраційну справу й надалі ним зберігаються.

Законодавством не визначено, на яку із сторін договору оренди покладається обов'язок подання договору оренди на державну реєстрацію, а тому це може зробити як орендодавець, так і орендар. Звичайно, щодо цього питання сторонам договору оренди необхідно досягти обопільної згоди та, можливо, зафіксувати її в тексті договору оренди¹. Аналіз практики укладення договорів оренди землі свідчить, що це краще робити орендареві². Однак Державна податкова адміністрація України у листі «Щодо зміни умов договору оренди землі» від 6 березня 2008 р. № 2037/6/15-0716³ визначила, що приведення діючих договорів оренди землі у відповідність до вимог чинного законодавства у випадку збільшення мінімального розміру орендної плати є обов'язком орендодавця земельної ділянки в особі органів державної влади чи місцевого самоврядування. На нашу думку, це слід робити орендареві, адже він є суб'єктом, право якого має бути зареєстровано, і відповідає за подальше використання земельної ділянки у межах строку дії договору її оренди.

Державний орган земельних ресурсів зобов'язаний у 20-денний строк перевірити подані документи на відповідність чинному законодавству і за результатами перевірки підготувати висновок та передати реєстраційну справу виконавчому комітету сільської, селищної чи міської ради, Київській, Севастопольській міським державним адміністраціям, відповідно, за місцем розташування земельної ділянки для засвідчення факту державної реєстрації або відмови в такій реєстрації. Факт державної реєстрації засвідчується у 10-денний строк гербовою печаткою та підписом голови відповідної ради, Київської, Севастопольської міської державної адміністрації або уповноваженої ними посадової особи. Печатка та підпис ставляться на всіх примірниках договору оренди (суборенди).

Після засвідчення факту державної реєстрації договір оренди реєструється у Книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі. Датою реєстрації договору оренди у Книзі записів є дата засвідчення факту державної реєстрації. Рішення про від-

¹ Синяньська Н. Правові засади державної реєстрації договорів оренди землі / Н. Синяньська // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. — 2005. — № 5. — С. 60—63.

² Земельне право : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинича. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 164, 165.

³ Вісник податкової служби України. — 2008. — № 13.

мову в державній реєстрації приймає у 10-денний строк голова відповідної ради або голова Київської, Севастопольської міської державної адміністрації. До рішення додається обґрунтований висновок державного органу земельних ресурсів про таку відмову. Це рішення може бути оскаржено в судовому порядку. Про результати державної реєстрації договору оренди відповідний державний орган земельних ресурсів, що її здійснює, повідомляє заявника. Один зареєстрований примірник договору оренди зберігається у реєстраційній справі, яка передається до архіву державного органу земельних ресурсів, другий передається орендарю, а третій — орендодавцю¹.

Останнім часом органи земельних ресурсів повідомляють що державна реєстрація договорів оренди землі, укладених на строк до одного року, є обов'язковою. Згідно із ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV² підставою для державної реєстрації прав, що посвідчують виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав, у тому числі є і договори про іпотеку, оренду строком більше одного року, інші визначені законом документи щодо речових прав на нерухоме майно. Згідно з п. 2 постанови КМУ «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» від 25 грудня 1998 р. № 2073 державна реєстрація договорів оренди землі є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту виникнення або припинення права оренди земельних ділянок. Отже, незалежно від строку дії та інших умов договори оренди землі мають бути обов'язково зареєстровані в органах Державного земельного кадастру. Відсутність записів у реєстрі прав на земельні ділянки, який ведеться органами Державного земельного кадастру, щодо їх оренди у подальшому може спричинити неможливість доведення наявності прав орендаря на орендовану земельну ділянку³.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 11 червня 2009 р. № 1509-VI скасовується обов'язковість нотаріального посвідчення догово-

¹ Синяньська Н. Значч. публікація. — № 5. — С. 60—63.

² Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 51. — Ст. 553.

³ Маляр Ю. В. Право оренди землі до одного року: реєструвати чи ні? / Ю. В. Маляр // Земельне право: теорія і практика. — 2008. — № 4. — С. 40—43.

рів оренди земельних ділянок¹. Законом не встановлено, яка сторона несе витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням договору, тому дане питання вирішується за домовленістю сторін².

Розглянемо особливості укладення деяких договорів оренди земельних ділянок. В. І. Семчик, Ц. В. Бичкова, О. О. Погрібний відмічають, що у випадку, коли фактично використовується водний об'єкт, предметом орендних правовідносин за договором є земельна ділянка з розташованими на ній озерами, річками та іншими водоймищами³. ВК допускає оренду для певних цілей лише водних об'єктів місцевого значення (оренда об'єктів державного значення ним не передбачена). А ЗК передбачає оренду земель водного фонду для певних цілей незалежно від значення і правового режиму водного об'єкта⁴. У даному разі перевага має надаватися нормам ЗК як спеціальним нормам, що регулюють надання в оренду земельних ділянок. Передача в оренду водного об'єкта має оформлятися як укладення договору оренди земельної ділянки водного фонду, на якій такий водний об'єкт розташований. Крім того відповідно до ч. 2 ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об'єктом оренди можуть бути земельні ділянки з будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на них, або без них.

Отримані в оренду земельні ділянки можуть бути передані орендарями в суборенду за згодою орендодавця. Суборенда земель оформляється договором. Договір суборенди землі є похідним від договору оренди земельної ділянки і не має йому суперечити. Отже, строк суборенди не може перевищувати строк дії договору оренди земельної ділянки. Як і договір оренди земельної ділянки, договір її суборенди підлягає державній реєстрації⁵.

¹ Верховна Рада України ухвалила // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 6. — С. 3.

² Новгородская В. Выделение в натуре (на местности) земельных участков: право или обязанность? / В. Новгородская // Юридическая практика. — 2007. — № 24. — С. 1, 12, 13.

³ Семчик В. І. Нові форми сільськогосподарського виробництва. Організаційно-правові питання / В. І. Семчик, Ц. В. Бичкова, О. О. Погрібний ; відпов. ред. В. І. Семчик. — К. : Наукова думка, 1994. — С. 97–98.

⁴ Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — С. 329.

⁵ Земельне право : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 162–163.

Правовим засадам концесії земельної ділянки присвячене дисертаційне дослідження М. М. Бахуринської¹. Вона вважає, що питання відведення земельної ділянки для концесійної діяльності має вирішуватися до концесійного конкурсу, що прискорить процес реалізації концесійного договору та зацікавить інвесторів. На стадії концесійного конкурсу спостерігається колізія концесійного та земельного законодавства. За ст. 94 ЗК для провадження концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому ЗК. Право концесіонера на земельну ділянку виникає у загальному порядку надання земельних ділянок в оренду відповідно до ч. 6 ст. 16 Закону України «Про оренду землі», яка вимагає проведення окремого конкурсу на отримання права оренди землі для здійснення концесійної діяльності. Однак проводити два конкурси — концесійний і на отримання права на землю на умовах оренди — є недоцільним, адже критерії відбору концесіодавця та землекористувача збігаються і можуть розглядатися лише в комплексі. Необхідним є узгодження концесійного та земельного законодавства шляхом визначення концесійного конкурсу єдиним конкурентним способом отримання права на землю для здійснення концесійної діяльності.

Після визначення концесіонера сторони повинні укласти відповідний концесійний договір, який повинен бути визнаний земельним законодавством підставою для отримання права на землю. Обов'язковою умовою набуття чинності концесійним договором є його державна реєстрація. На даний момент існує подвійна система регулювання відносин між концесіодавцем і концесіонером, яка передбачає укладення декількох договорів, для кожного з яких існує окрема процедура державної реєстрації. У випадках, коли концесійний договір визнаний підставою для отримання права на землю, відпадає необхідність у подвійній реєстрації права на об'єкт концесії у Фонді державного майна України та в Держкомземі України. Виходячи з пріоритету землі як національного багатства України для підтвердження дійсності концесійного договору та права на землю достатньо єдиної реєстрації концесійного договору в Держкомземі Украї-

¹ Бахуринська М. М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. М. Бахуринська. — К., 2008. — С. 9.

ни¹. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» від 14 грудня 1999 р. № 1286-XIV концесії надаються передусім у напрямках міжнародних транспортних коридорів та міжнародних магістралей категорії «Є». Якщо на об'єкт концесії є лише один претендент, КМУ може прийняти рішення про надання йому концесії шляхом прямих переговорів за умови, що пропозиції претендента відповідають умовам концесійного конкурсу².

На даний час порядок укладення договору концесії врегульований відповідно до законів України «Про концесії» від 16 липня 1999 р. № 997-XIV, «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» від 14 грудня 1999 р. № 1286-XIV. Відповідно до постанов КМУ: «Про затвердження Переліку об'єктів права державної власності, які можуть надаватися в концесію» від 11 грудня 1999 р. № 2293; «Про доповнення Переліку об'єктів права державної власності, які можуть надаватися в концесію» від 12 жовтня 2000 р. № 1536; від 23 квітня 2003 р. № 571; від 28 жовтня 2004 р. № 1438. До об'єктів, які можуть надаватися у концесію, крім автомобільних доріг також належать замки, палаци, електростанції та інші об'єкти, порядок надання у концесію яких має бути врегульований шляхом прийняття спеціального законодавства.

3.2. Оформлення інших прав на земельні ділянки в Україні

Дослідимо оформлення обмежень та обтяжень прав на земельну ділянку, зокрема оформлення земельного сервітуту, суперфіцію та емфітевзису.

Існує думка, що не слід змішувати категорії «обтяження» та «обмеження» права приватної власності незважаючи на поєд-

¹ Бахуринська М. М. Деякі проблеми правового регулювання процедури виникнення права на землю в концесійних правовідносинах за законодавством України / М. М. Бахуринська // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні : матер. міжнар. наук. конф. — У 2 ч. (Київ, 13—14 квітня 2006 р.) ; редкол. : Б. М. Данилишин (відпов. ред.), І. К. Бистряков, О. С. Новоторов, Т. С. Ніколаєнко, О. О. Кучер, В. М. Осипенко. — К. : РПВС України, НАН України, 2006. — Ч. I. — С. 187—190.

² Бондар В. В. Правові форми використання земель міжнародних автомобільних транспортних коридорів / В. В. Бондар // Часопис Київського університету права. — 2007. — № 4. — С. 157—163.

нання зазначених термінів у законодавстві (ст. 110 ЗК, ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно»)¹.

О. А. Самончик визначає обмеження земельних прав як земельне правовідношення, пов'язане з встановленням обмеження права і обов'язку обмежуючого землекористування, а також сторони, в інтересах якої це обмеження діє². О. І. Крассов вважає, що обмеженнями слід вважати заборони на здійснення окремих видів діяльності, вимоги про утримання від здійснення певних дій, пов'язаних з використанням землі, які передбачені законодавством залежно від місця розташування земельної ділянки і не застосовуються щодо інших земельних ділянок, які мають інше цільове призначення³. Отже, свобода власника щодо використання земельної ділянки визначається негативно, тобто не шляхом встановлення вичерпного переліку дій, які він вправі вчиняти, а шляхом встановлення меж, які власник не має порушувати при здійсненні права⁴.

С. А. Боголюбов вважає, що до обмежень можна віднести встановлення мораторію на продаж земель, встановлення сервітутів, використання земель відповідно до їх цільового призначення, встановлення водоохоронних зон⁵. Д. І. Бабміндра виокремлює серед обмежень прав на землю цільове призначення, режим використання, земельні сервітути, екологічні, санітарні та інші вимоги щодо використання та охорони земель⁶. А. М. Тре-

¹ Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні / Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко [та ін.]. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 194—195.

² Самончик О. А. Правовое регулирование ограничений земельных прав сельскохозяйственных предприятий : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. А. Самончик. — М., 1986. — С. 5.

³ Крассов О. И. Право частной собственности на землю / О. И. Крассов. — М.: Юристъ, 2000. — С. 268.

⁴ Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / І. В. Мироненко. — К., 2008. — С. 14.

⁵ Земля и право : пособие для российских землевладельцев / отв. ред. С. А. Боголюбов. — М.: НОРМА-ИНФРА, 1998. — С. 294—299.

⁶ Бабміндра Д. І. Методичні засади формування обмежень (обтяжень) у зонах особливого режиму використання земель / Д. І. Бабміндра // Землевпорядний вісник. — 2003. — № 4. — С. 53—56.

тяк зазначає, що до обмежень прав на земельну ділянку можна віднести: заборону на продаж або інше відчуження певним особам протягом установленого строку; заборону на передачу в оренду (суборенду); право на переважну купівлю в разі її продажу; передачу у спадщину тільки визначеним спадкоємцям; умову розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; заборону на здійснення окремих видів діяльності; заборону на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту, зовнішнього виду нерухомого майна; умову здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; умову дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт, у тому числі щодо охорони ґрунтового покриву, тваринного світу, рідкісних рослин, пам'яток природи, об'єктів культурної спадщини, археологічних об'єктів, розташованих на земельній ділянці; умову надати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; інші зобов'язання, обмеження або умови, конкретний склад і зміст яких встановлюються залежно від призначення території, яка одержала особливий правовий режим, і/або від функціонального призначення і параметрів режимоутворюючих об'єктів¹. Організаційно-правовий режим обмежень землекористування недостатньо прив'язується до конкретних земельних ділянок, оскільки такі обмеження практично не відображені у планово-картографічних земельно-кадастрових матеріалах, а земельний кадастр не має системного інформаційного реєстру з питань територіальних зон з особливим режимом використання земель². Слід підкреслити, що обмеження прав на земельну ділянку стосуються не тільки власника цієї ділянки, а й землекористувача, у тому числі орендаря. Обмеження (обтяження) можуть стосуватися як усієї земельної ділянки, так і її певної частини³.

¹ Третяк А. М. Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок / А. М. Третяк. — К., 2001. — Ч. IV. — С. 6–7.

² Колосова А. М. Аспекти земельних відносин в межах повененебезпечних територій / А. М. Колосова // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні : в 2 ч. — К. : Нац. академія наук України по вивченню продуктивних сил України, Київський ін-т земельних відносин, 2006. — Ч. 2. — С. 242–245.

³ Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й. М. Дорош. — К. : ТЗРУ, 2007. — 236 с.

До обмежень можна віднести встановлення прикордонних зон. Відповідно до ст. 115 ЗК зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель. Розмір і правовий режим прикордонної смуги встановлюються відповідно до закону. Згідно з п. 2.2 Положення про зону прикордонного контролю від 6 лютого 1998 р. № 61, затвердженого наказом Державного комітету у справах охорони державного кордону України¹, «зона прикордонного контролю визначається наказом командира з'єднання (частини) Прикордонних військ України за погодженням з керівником відповідної митної установи для кожного пункту пропуску окремо».

І. В. Мироненко вважає, що обтяженнями земельних ділянок як видом обмежень права власності на землю виступають обставини, які мають індивідуальний (ненормативний) характер і звужують визначені законодавством межі свободи власника щодо використання належної йому земельної ділянки².

Під обтяженнями права власності на земельну ділянку слід розуміти встановлення додаткових прав на земельну ділянку на користь третіх осіб.

Д. В. Бусуйок дійшов висновку, що обмеження у реалізації суб'єктивного права приватної власності та обтяження права приватної власності співвідносяться як загальне і особливе. Це означає, що кожне обтяження є обмеженням, але не кожне обмеження є обтяженням³. Норми про обтяження земельних прав

¹ Офіційний вісник України. — 1998. — № 9. — Ст. 152.

² Мироненко І. В. Знач. праця. — С. 4.

³ Бусуйок Д. В. Обмеження та обтяження прав на землю / Д. В. Бусуйок // Часопис Київського університету права. — 2003. — № 3. — С. 68—73.

характеризуються однорідністю, яка дає підстави розглядати їх сукупність як субінститут функціонального інституту обмежень прав на землю¹.

За обсягом повноважень щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення обмеження бувають прямі та непрямі. Під прямими слід розуміти такі обмеження, які повністю забороняють відчуження земель сільськогосподарського призначення або дозволяють відчуження лише незначному колу суб'єктів². Прямі обмеження прав на землю є нетиповим засобом обмеження права власності на землю у країнах з розвинутою ринковою економікою. У земельному законодавстві України містяться норми, якими встановлено пряме обмеження здійснення права власності на землю. Йдеться про норми, якими встановлений мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення та земельних часток (паїв) їх власниками³. Під непрямыми обмеженнями слід розуміти такі обмеження прав власника земельної ділянки, які не позбавляють його повністю правомочності розпорядження належною йому на праві власності земельною ділянкою. Має місце лише зниження ліквідності земельних ділянок, оскільки обмежується коло потенційних покупців (обмеження щодо набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними юридичними особами).

Обмеженнями у користуванні земельними ділянками, є обмеження прав інвесторів на землю, що встановлюються у межах зон з особливими умовами землекористування (охоронні зони), обмеження прав інвесторів на землю в інтересах сусідів, обмеження прав інвесторів на землю, зумовлені встановленням земельних сервітутів. На окрему увагу заслуговують такі обмеження, як обтяження, що дістають вияв в обов'язку утримуватися від вчинення дій, якими можуть бути порушені права інших

¹ Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2006. — С. 7.

² Бусуйок Д. Межі здійснення інвесторами прав на землі сільськогосподарського призначення / Д. Бусуйок // Право України. — 2007. — № 7. — С. 53—56.

³ Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2006. — С. 12.

осіб на земельну ділянку. Тобто йдеться про зменшення обсягу речових і зобов'язальних прав¹.

О. А. Самончик, на підставі дослідження, проведеного у 1980-х рр., дійшла висновку, що фактично обмеження прав землекористувачів встановлюються в основному підзаконними актами органів державного управління. Більше того, всі інші галузі законодавства про раціональне використання та охорону природних ресурсів містять положення, згідно з яким права того чи іншого природокористувача можуть бути обмежені в порядку, передбаченому законодавством². Й. Дорош відмічає, що на даний час конкретні обмеження або обтяження та їх обсяг щодо даної земельної ділянки визначаються законом або договором. Не допускається встановлення обмежень (обтяжень) щодо прав на землю у підзаконних актах³. Підставами для виникнення правовідносин з обмежень земельних прав сільськогосподарських підприємств є передбачені нормами права специфічні юридичні факти, з якими закон пов'язує встановлення обмежень. Наприклад, такими юридичними фактами виступає поява (розміщення, будівництво) певного роду несільськогосподарських об'єктів. Моментом виникнення правовідношення слід вважати ввід об'єкта в експлуатацію. Зацікавленій стороні не треба подавати клопотання про встановлення обмежень — воно відбувається автоматично. При цьому абсолютно не враховуються воля та інтереси обмежуючої сторони, в тому числі сільськогосподарського підприємства, яке вимушено підкоряється введеним обмеженням⁴.

Оформлення обмеження прав на земельну ділянку складається з дев'яти етапів, кожний з яких є передумовою наступного етапу, зокрема: клопотання про встановлення обмеження прав на земельну ділянку; прийняття рішення про встановлення такого обмеження і визначення його змісту компетентним органом; розробка та погодження документації із землеустрою щодо земельної ділянки (або її частини), використання якої обмеже-

¹ Бусуйок Д. Межі здійснення інвесторами прав на землі сільськогосподарського призначення / Д. Бусуйок // Право України. — 2007. — № 7. — С. 53—56.

² Самончик О. А. Зазнач. праця. — С. 8—9.

³ Дорош Й. М. Зазнач. праця. — С. 59—60.

⁴ Самончик О. А. Зазнач. праця. — С. 11—12.

но; державна екологічна експертиза землекористування (за необхідності) тощо¹.

Права на чужі речі слід вважати обмеженнями та обтяженнями права власності. Серед інших особливостей прав на чужі речі можна назвати те, що вони здійснюються незалежно від волі власника лише в певних межах і захищаються від усіх осіб, у тому числі від власника. Чим більшим є обсяг речового права сторонньої особи, тим більше обмежується право власності. Найбільшою мірою це має місце при емфітевзисі та суперфіції². Останні називають багатокомпонентними правами, на відміну від фрагментарних, таких як сервітути³. Наприклад, право забудови чужої земельної ділянки можна віднести до багатокомпонентних прав на чуже майно, оскільки воно надає його суб'єкту настільки великий обсяг повноважень, що право власності не може реалізуватися⁴.

Відповідно до ч. 1 ст. 98 ЗК право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). П. Ф. Кулинич зазначає, що право земельного сервітуту — це право, об'єктом якого є конкретна обслуговуюча земельна ділянка, а суб'єктом — власник (користувач) конкретної пануючої ділянки. Тому право земельного сервітуту не є особистим правом. Воно тісно пов'язано з двома суміжними (сусідніми) земельними ділянками і лише в межах такого зв'язку може належати тій чи іншій особі. Тому при переході права власності чи права користування пануючою земельною ділянкою до нового власника (користувача) до останнього переходить і право на обмежене користування обслуговуючою земельною ділянкою відповідно до встановленого земельного

¹ Цивільне право України : курс лекцій : у 6 т. / за ред. Р. Б. Шишки, В. А. Кройтора. — Х. : Еспада, 2004. — Кн. 1. — Т. 1. — С. 144.

² Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні / Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко [та ін.]. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 195—196.

³ Иванов А. А. Вещное право / А. А. Иванов // Известия ВУЗов. Правоведение. — 1992. — № 1. — С. 117—120.

⁴ Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні / Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко [та ін.]. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 198.

сервітуту¹. Р. І. Марусенко стверджує, що розкриття змісту поняття «земельний сервітут» дозволило обґрунтувати неприпустимість змішування понять «земельний сервітут» і «право земельного сервітуту». Земельний сервітут розглядається як певне право на земельну ділянку. Право (земельного сервітуту) — це право на право на земельну ділянку. Отже, для характеристики користування чужою земельною ділянкою треба застосовувати поняття «земельний сервітут», а використання поняття «право земельного сервітуту» є неточним та юридично не зовсім коректним².

Одна й та сама земельна ділянка може слугувати для одного суб'єкта земельних відносин обмеженням, а для іншого — сервітутом. Наприклад, охоронна смуга вздовж електролінії або лінії зв'язку, які проходять по території сільськогосподарського підприємства, є для нього об'єктом обмежень, водночас, ця смуга є сервітутом для суб'єктів, які експлуатують дані лінії, оскільки до них переходять деякі права на використання земель, необхідні для проведення ремонтних, експлуатаційних й інших робіт³. На земельну ділянку, щодо якої встановлюється сервітут, можуть мати права треті особи. Тому власник земельної ділянки повинен попередити іншу сторону про права третіх осіб на земельну ділянку, в тому числі про укладений договір оренди останньої⁴.

С. В. Гринько вважає, що, хоча ЗК і передбачено можливість укладення договорів, на підставі яких встановлюються земельні сервітути та обмеження прав на земельні ділянки, але не встановлено можливості посвідчення ними земельних прав, оскільки зазначені договори поки що не віднесені цим Кодексом до документів, що посвідчують права відповідних суб'єктів на чужі земельні ділянки⁵.

¹ Лю Хузи. Правовое регулирование горных отношений в КНР : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Хузи Лю. — М., 2003. — 190 с.

² Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — С. 8.

³ Третяк А. М. Зазнач. праця. — С. 5–7.

⁴ Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду / Л. Спіцина // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 3. — С. 27–31.

⁵ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 11.

А. Мартин зазначає, що типова форма договору земельного сервітуту в чинній нормативно-правовій базі не визначена, а тому такий договір можна укласти у довільній формі¹. На нашу думку, у типовій формі сервітуту крім таких обов'язкових реквізитів, як дата укладення договору, визначення сторін, предмета договору, має міститися визначення мети і змісту його укладення, а саме: обґрунтування необхідності встановлення сервітуту, характеристика (індивідуалізуючі ознаки) земельної ділянки, на яку встановлюється сервітут, зокрема: адреса, правовстановлюючий документ на земельну ділянку, відомості щодо сусідніх земельних ділянок, протяжність території, на яку встановлюється сервітут, і загальна площа земельної ділянки, яка належить надавачу прав. Серед обов'язкових положень договору сервітуту, на нашу думку, повинні мати місце такі: сервітут, встановлений за даним договором, є речовим правом користувача, має абсолютний характер і підлягає захисту від неправомірних дій невизначеного кола осіб, у тому числі власника земельної ділянки; право сервітуту виникає з моменту його державної реєстрації; сторони зобов'язуються розпочати дії, пов'язані з державною реєстрацією сервітуту, не пізніше трьох днів (або в інший строк, який визначається сторонами) з моменту укладення даного договору; сплату державного мита за державну реєстрацію сервітуту здійснює користувач; встановлений за даним договором сервітут є оплатним/безоплатним; договір має бути нотаріально посвідченим; сторони мають право вносити зміни до цього договору в будь-який час за умови, що будь-які зміни вчиняються у письмовій формі за підписами обох сторін. Усі зміни або доповнення вносяться у вигляді додатків до договору; визначається відповідальність сторін; одностороння відмова від виконання договору не допускається. Договір має містити адресу, реквізити та підписи сторін. Невід'ємною частиною даного договору повинен бути план земельної ділянки, на якому визначено, в яких межах діє сервітут.

Для добровільного порядку встановлення земельного сервітуту законодавець передбачив такий юридичний склад – договір про встановлення земельного сервітуту та державна реєстрація права земельного сервітуту. Примусовий порядок встановлення земельного сервітуту ґрунтується на такому юридичному

¹ Мартин А. Сервітут: чужа земля до ваших послуг / А. Мартин // Агропрофі. – 2008. – № 14 (028) – С. 12–13.

складі: рішення суду про встановлення земельного сервітуту і державна реєстрація права земельного сервітуту¹.

Сервітут може бути встановлений не лише договором, а й законом, заповітом або рішенням суду. За законом право сервітуту виникає: з факту проживання членів сім'ї разом з власником (титульним користувачем) нерухомого майна і спільного користування таким майном (ст. 405 ЦК); у члена житлово-будівельного комплексу та членів його сім'ї — при вселенні до жилого будинку ЖБК, полягає у праві користування таким житлом і триває до моменту викупу кооперативної квартири, тобто набуття права власності на таке житло (частини 2, 3 ст. 384 ЦК); у разі заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємців встановити обмеження речового права на користь відказоодержувача та надати йому право користування певним нерухомим майном (його частиною), що входить до спадкової маси (ч. 2 ст. 1238 ЦК). У заповідальному відказі зазначаються особа, майно, обсяг і вид сервітуту, строк дії тощо. Вважається, що відказоодержувач прийняв відказ, якщо протягом шести місяців з часу відкриття спадщини він не відмовився від заповідального відказу (ст. 1271 ЦК)².

Відповідно до п. 2 ст. 100 ЗК договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Державна реєстрація обмеження права на нерухоме майно проводиться на підставі заяви особи, на користь якої встановлено обмеження, якщо інше не передбачено законом або договором. Відповідно до внесених Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27 квітня 2007р. № 997-V змін до ст. 100 ЗК земельний сервітут вважається встановленим не з моменту державної реєстрації відповідного договору, а з моменту укладення такого договору (в попередній редакції цієї статті було передбачено протилежне: право земельного сервітуту виникає після його дер-

¹ Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2006. — С. 71.

² Головатюк М. С. Відмічають, що методика прийняття рішень державним реєстратором прав на нерухоме майно... / М. С. Головатюк, О. С. Куцевич // Землевпорядний вісник. — 2005. — № 2. — С. 65.

жавної реєстрації). Це не звільняє сторони від необхідності здійснити таку державну реєстрацію земельного сервітуту, встановленого договором, постфактум.

І. Ю. Міняйлик, А. В. Гунчак вважають, що до вирішення питання про державну реєстрацію сервітутів слід застосовувати аналогію закону, тобто всі сервітуту підлягають реєстрації незалежно від підстав їх виникнення (окрім закону). Враховуючи юридичну силу закону, сервітут, встановлений на його підставі, не підлягає реєстрації. Частина 2 ст. 100 ЗК слід доповнити словами «заповітом» і «рішенням суду», які позначають юридично значущі документи, що підлягають державній реєстрації¹.

С. В. Гринько зазначає, що недостатнім законодавчим регулюванням можна пояснити запровадження на підзаконному рівні окремого документа, в якому реєструються відомості про наявні обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку — реєстраційної картки, яка виступає вторинним правопосвідчуючим документом та існування якої не передбачено ЗК². Центр ДЗК фактично здійснює реєстрацію земельних сервітутів шляхом внесення записів до реєстраційної картки відповідно до п. 3.2 Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему від 2 липня 2003 р. № 174³. Якщо стосовно земельної ділянки встановлено декілька сервітутів, кожний із них підлягає реєстрації з внесенням відповідного запису до Єдиного державного реєстру.

Л. Спіцина вважає, що мають право на існування як проста письмова, так і нотаріально посвідчена форми договору сервітуту⁴. На думку Є. Мічуріна, найбільш оптимальним було б імперативне визначення нотаріальної форми договору на встанов-

¹ Міняйлик І. Ю. Поняття, види та порядок встановлення земельних сервітутів / І. Ю. Міняйлик, А. В. Гунчак // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 11–12. — С. 25–31.

² Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 49.

³ Шуляк Н. Земельный сервитут на Украине / Н. Шуляк // Юридическая практика. — 2008. — № 6 (528). — С. 1, 12–14.

⁴ Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду / Л. Спіцина // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 3. — С. 27–31.

лення сервітуту¹. На наш погляд, слід запровадити нотаріальну форму договору на встановлення сервітуту, яка надасть додаткові гарантії сторонам правовідношення за відсутності належного регулювання сервітутних відносин і типового договору на встановлення сервітуту.

Відповідно до ч. 1 ст. 102¹ ЗК право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для вказаних потреб, відповідно до ЦК. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту².

К. Гривнак відмічає, що заповіт може бути підставою встановлення суперфіцію в разі наявності у ньому заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємця надати іншій особі для забудови право користування земельною ділянкою, що входить до складу спадщини. При цьому треба пам'ятати, що відчужується або успадковується не земельна ділянка, а право користування нею³. Можливою підставою виникнення права забудови чужої земельної ділянки може бути договір оренди.

Існує думка, що право забудови має більш широкий зміст порівняно з правом оренди, про що свідчать і відповідні норми ЦК (статті 413–417). По-перше, у ЦК не вказується, що будівництво обов'язково має бути підприємницькою, господарською діяльністю. Тобто воно може здійснюватися і для задоволення власних потреб суперфіціарія. По-друге, встановлення плати за користування земельною ділянкою — це право, а не обов'язок її власника (п. 1 ст. 414). По-третє, право користування земель-

¹ Мічурін Є. Речові права в Цивільному кодексі України / Є. Мічурін // Мала енциклопедія нотаріуса (науково-практичний журнал). — 2003. — № 2 (8). — С. 28.

² Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні / Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко [та ін.]. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 200.

³ Гривнак К. Суперфіцій як право користування чужою земельною ділянкою для забудови / К. Гривнак // Вісник податкової служби України. — 2008. — № 33 (508). — С. 15–21.

ною ділянкою може бути встановлено як на визначений, так і на невизначений строк (п. 3 ст. 413). Враховуючи різницю між правом користування чужою земельною ділянкою для забудови та правом оренди земельної ділянки слід дійти висновку, що підставою виникнення суперфіцію має бути не договір оренди, а спеціальний «суперфіціарний договір», умови якого необхідно привести у відповідність до вимог, встановлених законом щодо суперфіцію¹.

О. Клименко вважає, що за наявності певних схожих рис з інститутом оренди землі (що впливає із соціально-економічного призначення та правового змісту оренди, суперфіцію та емфітемзису) два останніх мають характерні особливості, зокрема можливість встановлення їх на необмежений (невизначений) строк (на відміну від договору оренди, щодо якого встановлено строковий бар'єр у 50 років) та відчуження на підставі цивільно-правових угод. Тому введення до цивільного права таких правових інструментів, як суперфіцій та емфітемзис, за належного правового забезпечення сприяє збагаченню цивільного обігу раціональними правовими формами реалізації права на землекористування та є свідченням розвитку в Україні системи приватного права². Віднесення суперфіцію до речових прав надає йому абсолютний захист. За загальним правилом, якщо власник ділянки, всупереч договору про встановлення речового права на чуже майно, створює перешкоди, вимоги суперфіціарія ґрунтуються на негаторному позові³.

Особливість суперфіцію полягає в тому, що він може відчужуватися суперфіціаром на користь будь-яких третіх осіб і передаватися у спадок. Тобто суперфіцій у сучасному цивільному праві є відчужуваним і таким, що успадковується, правом користування чужою землею для забудови. Це визначення не дає підстав для віднесення суперфіцію до речових прав, оскільки

¹ Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні / Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко [та ін.]. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 200.

² Клименко О. Речові права на нерухоме майно за законодавством України / О. Клименко // Право України. — 2004. — № 9. — С. 71—76.

³ Беліков О. Договір користування чужою земельною ділянкою для забудови / О. Беліков // Юридичний журнал. — 2007. — № 7. — С. 95—97.

право користування чужою землею для забудови може здійснюватися і в рамках орендних правовідносин¹. С. Степанюк вважає, що суперфіцій як право користування землею може мати постійний характер, що, у принципі, суперечить нормам ЗК, згідно з якими користування землею, якщо тільки не йдеться про право власності та право постійного користування, завжди має тимчасовий характер². Із приводу вищезазначеного треба зробити застереження. Відповідно до змін, внесених до ст. 102¹ ЗК Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 р. № 509-VI³, строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років. На нашу думку, запровадження цієї норми ще більше наблизило суперфіцій та емфітевзис до оренди.

Існує думка, що мета укладення договору суперфіцію — не користування земельною ділянкою, а одержання правовстановлюючого документа (договору суперфіцію), який може бути поданий до уповноважених органів для одержання дозволу на будівництво на відповідній ділянці. Тому укладення договору суперфіцію має розглядатися як правовідносини, що передують основній меті, а саме: здійсненню будівельної діяльності на земельній ділянці. Відповідно до Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт, затвердженого наказом Держбуду України від 5 грудня 2000 р. № 273, для отримання такого дозволу забудовник повинен подати до інспекції державного архітектурно-будівельного контролю серед іншого документ, що посвідчує право власності забудовника чи право користування ділянкою, на якій буде розміщено об'єкт містобудування. Документом, що посвідчує право користування ділянкою, повною мірою може вважатися договір суперфіцію. Важливою обставиною є те, що законодавство не передбачає встановлення суперфіцію для частини земельної ділянки, отже, цю

¹ Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні / Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко [та ін.]. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 190.

² Гузова Т. Приземлені інтереси / Т. Гузова // Український юрист. — 2007. — № 10 (58). — С. 15.

³ Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № 48. — Ст. 358.

частину можна відвести за проектом землеустрою та створити фактично дві ділянки¹.

О. Матвієнко, А. Пісаревський вважають, що існування інститутів суперфіцію та емфітевзису фактично є прихованою формою використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У випадку, коли немає можливості очікувати закінчення строку дії мораторію, користуватися землею можна в порядку укладення угод суперфіцію чи емфітевзису. Оформлення відповідного договору з власником ділянки на тривалий час часто дозволяє практично замінити емфітевзисом право власності на землю. Тобто власник землі лише формально володіє нею, сплачуючи податок, реальні ж права користування можуть бути зосереджені в руках іншої особи². Наведене твердження його автори приводять як аргумент на користь існування інститутів суперфіцію та емфітевзису. На нашу думку, законодавець має встановити правові норми, які тлумачаться однозначно і не дають можливість порушувати інші норми права.

З точки зору цивільного права, існування інститутів суперфіцію та емфітевзису є збагаченням права, відродженням інститутів римського права. З точки зору земельного права, дані інститути створюють можливість для зловживання правом і є перепорою для прийняття законодавства, яке у наступному запровадить та врегулює функціонування повноцінного ринку землі. Відсутність такого законодавства призводить до використання альтернативних способів оформлення права власності або користування земельною ділянкою, які, з точки зору цивільного права, повинні мати зовсім інше призначення. П. А. Воробей, М. Й. Коржанський, В. М. Щупаковський зазначають, що законодавча влада не повинна розраховувати на примус як на головний спосіб виконання закону, оскільки виконує його все-таки громадянин (приватна чи посадова особа), а він буде думати, шукати і відшукає спосіб ухилитися, якщо дійде висновку, що певний закон йому чужий, гнобительський, здирливий³.

¹ Мартин А. Суперфіцій або будівництво на чужій землі / А. Мартин // Агропрофі. — 2008. — № 22 (035). — С. 10—11.

² Матвієнко О. Мораторій на землю: зняти не можна залишити від 29.10.2007 [Електронний ресурс] / О. Матвієнко, А. Пісаревський. — Режим доступу : ugmk.info.

³ Воробей П. А. Завдання і дія кримінального закону / П. А. Воробей, М. Й. Коржанський, В. М. Щупаковський. — К. : Генеза, 1997. — С. 48—51.

П. Ф. Кулинич вважає, що у сучасних умовах впровадження вказаних земельних інститутів є недоцільним, оскільки всі суспільні відносини, пов'язані з передачею власником своєї земельної ділянки у користування для сільськогосподарських та інших потреб можуть бути врегульовані укладенням договору про оренду землі. Порівняно з емфітевзисом і суперфіцієм інститут права оренди землі є простим і практичним правовим механізмом передачі прав користування землею¹. У ЦК закріплений інститут права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Емфітевзис може бути строковим і безстроковим. Як інститут оренди землі, так і емфітевзис спрямовані на забезпечення підприємницької та інших видів діяльності землекористувача. Інститут оренди землі може забезпечити те, що є виключною спеціалізацією емфітевзису (забезпечення сільськогосподарських потреб). Строковій оренді та строковому емфітевзису притаманна ознака довгостроковості. Ці права зберігаються у разі зміни власника земельної ділянки, переданої в користування на підставі відповідного титулу. Вони захищаються нарівні із захистом права власності. Нарешті, ці права є успадковуваними.

Передбачається договірний порядок встановлення обох прав. Що стосується можливості емфітевти дарувати, продавати та обмінювати належні йому права, то встановлення строкового емфітевзису позбавить емфітевту можливості відчужувати право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Це пов'язано з тим, що, за загальним правилом, право власності є безстроковим. У зв'язку із строковим характером емфітевзису землекористувачі будуть позбавлені ще одного способу здійснення правомочності щодо розпорядження відповідними правами на земельну ділянку, а саме — можливості застави цих прав².

¹ Кулинич П. Ф. Что такое земельный сервитут? Реанимация земельных сервитутов — объективное следствие земельной реформы / П. Ф. Кулинич // Юридическая практика. — 2003. — № 24 (286). — С. 29.

² Бусуйок Д. В. До питання про імплементацію емфітевзису у земельне право України / Д. В. Бусуйок // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 98—101.

Досліджуючи безстрокові емфітевтичні та суперфіціарні права, необхідно виходити з того, що ці права встановлюються на невизначений строк, а зміст і обсяг прав емфітевти та суперфіціарія подібні до змісту та обсягу прав власника земельної ділянки. Через ці дві обставини скоріше всього передача емфітевзису відбуватиметься на платній основі, а отже, останній буде завуальованим договором купівлі-продажу земельних ділянок. Усе це робить сумнівною доцільність запровадження до правової системи України таких форм права на землю, як емфітевзис і суперфіцій¹.

Суперфіцій можна назвати спеціальним договором оренди землі для забудови. У випадку переходу права власності на забудову від нового власника не вимагається переукладення договору з власником землі. А. Колупаєв, Ю. Кацер вважають, що завдяки тому, що суперфіцій може бути використаний у комерційному обігу, сумнівно, що місцеві ради та органи державної влади будуть широко застосовувати цей інструмент, на відміну від оренди. Адже використання суперфіцію може позбавити вищевказані органи впливу на розпорядження землею². Оренда, в свою чергу, є одним із способів реалізації речових прав на нерухомі речі, тому саме в орендних відносинах мають визначатися права та обов'язки інституту суперфіцію³.

Відповідно до змін, внесених до п. 1 ст. 134 ЗК Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», земельні ділянки державної чи комунальної власності, у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених ч. 2 цієї статті.

¹ Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Д. В. Бусуйок — К., 2006. — С. 136; Бусуйок Д. В. Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д. В. Бусуйок // Право України. — 2006. — № 8. — С. 102–104.

² Andrey Kolupaev, Yuriy Katser / Land Titles in Ukraine: Acquisition of Land Titles by Foreigners / Ukrainian Law Firms 2008 The Yuridicheskaya Praktika Publishing, 20086 — P. 70–71.

³ Яценко Д. Роль суперфіцію як засобу правового регулювання соціально-економічних відносин / Д. Яценко // Право України. — 2007. — № 4. — С. 53–57.

Д. Яценко вважає, що суттєвим недоліком ЦК є відсутність норми, що зобов'язувала б сторони здійснювати державну реєстрацію та нотаріальне посвідчення права забудови на чужій земельній ділянці, що дозволило б багатьом добросовісним набувачам одночасно реалізувати це право, використовуючи одну й ту ж саму ділянку, що ні фактично, а тим більше — ні юридично через абсолютний характер права власності неможливо. У цьому випадку застосовуємо Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень», який зобов'язує реєструвати суперфіцій. Тому необхідно узгодити відповідні норми ЦК з даним Законом¹. Фактично державна реєстрація прав на землю здійснюється відповідно до Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему України від 2 липня 2003 р. № 174. Тимчасовий порядок не передбачає можливості реєстрації обмежених речових прав на землю. А. Мартин відмічає, що єдиний, відносно припустимий, спосіб зареєструвати укладений договір суперфіцію — внести відомості про нього до Державного реєстру земель у розділ обмежень права власності на землю реєстраційної картки (як обтяження земельної ділянки суперфіцієм)².

Інструкцією «Про порядок ведення Поземельної книги», затвердженою наказом Держкомзему України «Про створення регіональних центрів державного земельного кадастру та запровадження Поземельної книги» від 10 вересня 1998 р. № 101, було передбачено, що «до складу Поземельної книги входить (додається)... опис обтяжень (обмежень) прав, опис прав власності», останні з яких повинні вноситись відповідно до нового ЗК до Книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок. Але така вимога передбачена лише щодо 4-го розділу Книги, який стосується записів реєстрації договорів оренди землі. У даному випадку підзаконний нормативно-правовий акт випередив можливі зміни до ЗК у цій частині, але всі інші розділи зазначеної Книги не містять граф, призначених для внесення

¹ Яценко Д. Роль суперфіцію як засобу правового регулювання соціально-економічних відносин / Д. Яценко // Право України. — 2007. — № 4. — С. 53—57.

² Мартин А. Суперфіцій, або будівництво на чужій землі / А. Мартин // Агропрофі. — 2008. — № 22 (035). — С. 10—11.

відомостей про обмеження та обтяження¹. У Держкомземі перебуває проект тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, який має замінити порядок, затверджений наказом Держкомзему від 2 липня 2003 р. № 174. Цим проектом передбачений порядок реєстрації суперфіцію та емфітевзису². Державні органи земельних ресурсів, незважаючи на відсутність чітких правил, схиляються до думки, що договір суперфіцію має посвідчуватися нотаріально³.

Підставами відмови у державній реєстрації обмежень прав на земельні ділянки можуть бути такі ж самі підстави, як і для відмови у державній реєстрації прав на земельні ділянки. Тому, відмовляючи у державній реєстрації обмеження прав на земельні ділянки, треба керуватися положенням ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Але, оскільки вона передбачає підстави відмови у державній реєстрації лише прав, то слід внести доповнення: назву ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» викласти в такій редакції: «Підстави відмови у державній реєстрації прав та їх обмежень»; ч. 1 ст. 24 після слів «У державній реєстрації права» доповнити словами «та/або його обмеження» далі по тексту; ч. 1 ст. 24 доповнити абзацом такого змісту: «несплата або сплата не в повному обсязі державного мита за проведення даної реєстрації»⁴.

Законодавець у черговий раз не доповнив ст. 125 ЗК переліком документів, які підтверджують права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) та сільськогосподарських потреб (емфітевзис)⁵. Це стосується також і сервіту-

¹ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 103–104.

² Руденко Е. Аренда, суперфіцій, емфітевзис в ЗК. Новеллы законодательства о приобретении права пользования земельными участками / Е. Руденко // Юридическая практика. — 2008. — № 47 (569). — С. 11–13.

³ Гузова Т. Приземлені інтереси / Т. Гузова // Український юрист. — 2007. — № 10 (58). — С. 15.

⁴ Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Черкаська. — Х., 2008. — 19 с.

⁵ Руденко Е. Знач. публікація. — С. 11–13.

ту¹. Відповідно до п. 2.16 Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землевпорядної документації та типової форми її висновку, затвердженого постановою КМУ від 12 липня 2006 р. № 974², за наявності обмежень на використання земельної ділянки до примірника державного акта на право постійного користування земельною ділянкою або на право власності на земельну ділянку, який видається власнику або користувачу останньої, додаються копія кадастрового плану, акт перенесення на місцевість меж зон обмежень.

Й. Дорош вважає, що детальний опис обмежень у використанні земельної ділянки також доцільно відображати в окремому документі, що додаватиметься до державного акта на право власності³. С. В. Гринько відзначає, що прогресивною новелою проекту ЗК України, прийнятого Верховною Радою України у першому читанні 6 липня 2000 р., було віднесення відомостей про встановлення земельного сервітуту до невід'ємної частини документа, що посвідчує право відповідного суб'єкта на земельну ділянку, на яку встановлено земельний сервітут (ч. 2 ст. 115). Однак це положення не отримало подальшого законодавчого закріплення⁴. На нашу думку, треба законодавчо встановити, що відомості про встановлення обмежень та обтяжень на земельну ділянку мають бути невід'ємною частиною правовстановлюючого документа, що посвідчує право суб'єкта на земельну ділянку. До такого документа має додаватися план земельної ділянки, на якому необхідно визначити, в яких межах діє обмеження (обтяження) земельної ділянки.

¹ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 11.

² Офіційний вісник України. — 2006. — № 28. — Ст. 2031.

³ Дорош Й. М. Формування та облік обмежень у використанні земельних ділянок / Й. М. Дорош // Землевпорядний вісник. — 2006. — № 2. — С. 63.

⁴ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — С. 104.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження дозволило дійти низки важливих теоретичних і практичних висновків наукового характеру.

1. Наука земельного права України переживає перехідний етап, що є результатом здійснення земельної реформи в Україні, впливу глобалізаційних процесів, євроінтеграції України до Європейського Співтовариства.

Орієнтирами та пріоритетами переходу на якісно новий рівень регулювання земельних відносин в Україні, зокрема правовідносин з оформлення прав на земельні ділянки, мають бути:

- наукові праці та статті вітчизняних вчених у галузі земельного права;
- дослідження наявних законопроектів у сфері оформлення прав на земельні ділянки, розробка нових законопроектів, прийняття яких дозволить підвищити якість і рівень регулювання земельних відносин в Україні;
- практика застосування норм земельного права у сфері оформлення прав на земельні ділянки;
- наукові праці, статті, законодавство розвинених країн світу, зокрема країн Європейського Союзу, у сфері оформлення прав на земельні ділянки.

2. Оформлення права на земельну ділянку — це видача документів відповідно до визначеної законом процедури залежно від змісту права, яке має бути оформлено. Саме наявність усіх юридично значущих документів є підставою для видачі правовстановлюючого документа на земельну ділянку та його державної реєстрації. Нотаріальне посвідчення угоди щодо земельної ділянки може бути як обов'язковою, так і факультативною складовою оформлення права на земельну ділянку. Оформлення прав на земельні ділянки слід відрізнити від діловодства. Діловодство визначає умови і правила поводження з документами, відображає статичку відносин із документування, у той час як оформлення прав на земельні ділянки передбачає втілення цих правил на практиці, у конкретній процедурі оформлення права на земельну ділянку, і відображає динаміку документування.

3. Функції оформлення права на земельну ділянку виражають соціальне призначення даного інституту і визначають правовідносини з оформлення прав на земельні ділянки в цілому.

З наведеного дослідження випливає, що оформленню прав на земельні ділянки притаманні такі функції: гарантуюча, правохоронна, правовстановлююча, екологічна та інформативна.

4. *Оформленням права на земельну ділянку слід вважати юридично визначену, вольову діяльність суб'єктів оформлення цих прав з видачі та отримання юридичних і правовстановлюючих документів на право власності, право користування та інші земельні права, які виникають із встановлення обтяжень або обмежень, їх державної реєстрації та нотаріального посвідчення у випадках, встановлених законодавством.*

5. Однорідність та єдність норм, які регулюють відносини з оформлення права на земельну ділянку, дозволяють внести пропозицію про формування інституту «оформлення права на земельну ділянку» в системі земельного права України.

6. Визначено співвідношення понять «фіксація», «облік», «державна реєстрація» та «оформлення права на земельну ділянку». Встановлено, що поняття оформлення права на земельну ділянку охоплює поняття державної реєстрації. Зазначені поняття співвідносяться таким чином, що кожне наступне з них вужче попереднього.

7. ЗК слід доповнити статтею 2¹ такого змісту:

1. *Земельна правоздатність фізичної особи виникає в момент її народження і припиняється в момент її смерті.*

2. *Земельну дієздатність має фізична особа, яка досягла вісімнадцяти років (повноліття), крім випадків, передбачених законодавством України.*

3. *Неповнолітня особа (у віці від шістнадцяти до вісімнадцяти років) відповідає за заподіяну нею земельній ділянці шкоду самостійно на загальних підставах.*

4. *Земельна правоздатність юридичної особи виникає з моменту її створення і припиняється з дня внесення до Єдиного державного реєстру запису про її припинення.*

5. *Юридична особа набуває земельні права та обов'язки і здійснює їх через свої органи, які діють відповідно до установчих документів та законодавства.*

8. Діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування з оформлення права на земельну ділянку повинна мати організаційний та дозвільно-контролюючий характер і поляга-

ти у перевірці дотримання зацікавленою особою, яка звертається за оформленням даного права, норм чинного законодавства та сприянні в такому оформленні.

9. Управлінське рішення має бути виваженим, своєчасним, враховувати інтереси більшості, що є свідченням демократичності, спрямованим на всебічну охорону і захист прав людини. Якість управлінських рішень у сфері земельного права, екології сьогодні має бути значно покращена відповідно до визначених вище орієнтирів. Важливу роль для прийняття вірного рішення відіграють: достовірна інформація як відомості про обставини, факти, явища та процеси; право як регулятор суспільних відносин; політика держави як мистецтво управління суспільством, державою, міждержавними відносинами.

10. Від того, чи вірно прийнято управлінське рішення, часто залежить, яким чином та чи інша ідея буде реалізована на практиці, — отже, треба забезпечити тісну співпрацю з питань оформлення прав на земельні ділянки науковців, практиків і посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування.

11. Для погодженої взаємодії органів, що здійснюють оформлення прав на земельну ділянку, має бути забезпечена комплексність інформації, яку вони опрацьовують для прийняття рішення на кожному з етапів оформлення.

12. Глави 2 та 3 ЗК доцільно об'єднати в одну главу під назвою «Повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування в галузі земельних відносин» і доповнити її статтями, що регулюватимуть повноваження органів, які можна віднести до органів спеціальної компетенції, уповноважених здійснювати погодження висновків щодо надання земельних ділянок.

13. Обґрунтована пропозиція про запровадження попередньої досудової процедури погодження меж земельної ділянки, відповідно до якої треба звернутися до іншої землевпорядної організації з єдиним завданням — визначити та погодити межі земельної ділянки на підставі документів, поданих обома сторонами. Для виконання цього завдання необхідно відновити історію встановлення меж на земельні ділянки сусідів з метою визначення, яким чином відбувалася зміна меж цих земельних ділянок, і, враховуючи останній варіант розмірів, визначити спірну межу земельних ділянок. У випадку, коли у місті або невеликому населеному пункті працює лише одна землевпорядна організація, сусіди не матимуть альтернативи щодо звернення до іншої землевпорядної організації. У такому разі вони матимуть

такі варіанти: звернутися до землевпорядної організації, яка знаходиться в іншому місті або населеному пункті, звернутися до управління земельних ресурсів місцевої, сільської, селищної ради із запитом про вирішення спірного питання щодо визначення меж земельної ділянки.

14. У випадку, коли правовідносини з оформлення прав на земельну ділянку підпадають під дію Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності», треба застосовувати декларативний принцип, передбачений ст. 1 даного Закону, для чого необхідно запровадити систему інвентаризації земельних ділянок із визначенням стану земельної ділянки (безпечна, відносно безпечна та небезпечна для навколишнього природного середовища) та переліку заходів, спрямованих на відновлення стану земельної ділянки відповідно до показників, що визначають її безпечний стан.

Для реалізації права на отримання дозволу юридичній особі необхідно подати декларацію відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства. Лише у такий спосіб особа набуде право на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності без отримання документа дозвільного характеру.

15. Пункт 3 ст. 118 ЗК («Громадяни — працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації») має бути доповнений фразою «за місцезнаходженням земельної ділянки» після слів «Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації».

16. Строк розгляду заяви має встановлюватися земельним законодавством і бути невід'ємною частиною процедури набуття права власності на земельну ділянку. Пропонуємо обмежити такий строк 20 календарними днями.

17. Держава повинна стимулювати оформлення власниками земельних ділянок правовстановлюючих документів на земельну ділянку — шляхом як надання гарантій, так і визначення обов'язку, передбаченого законодавством і встановленням санкцій за неналежне оформлення або неоформлення права на земельну ділянку.

18. Свідоцтво про реєстрацію на даний час є не правовстановлюючим документом на земельну ділянку, а лише документом, який підтверджує державну реєстрацію права, — юридично значущим документом.

19. Цільове призначення земельної ділянки визначає особливості оформлення прав на неї. Спочатку необхідно визначити, яке саме право має бути оформлено (право власності, право користування тощо). Наступним кроком є визначення особливостей оформлення земельної ділянки залежно від її цільового призначення.

20. Аргументовано земельно-правову позицію, згідно з якою заявки на реєстрацію права власності на земельні ділянки не сільськогосподарського призначення не можуть прийматися від підрозділів чи відділів підприємств, організацій, котрі не є юридичними особами.

21. Договір оренди земельної ділянки на державну реєстрацію повинен подавати орендар, адже він є суб'єктом, право якого має бути зареєстровано і який відповідає за подальше використання земельної ділянки у межах строку дії договору оренди земельної ділянки.

22. Треба розвивати практику продажу права на втілення *інвестиційного проекту* для українських та зарубіжних інвесторів, який, серед іншого, передбачатиме укладення договору оренди земельної ділянки. Під інвестиційним проектом у даному випадку розуміється документація, що обґрунтовує його економічну доцільність та визначає: особливості майбутнього інвестування, план заходів, наприклад таких, як отримання земельної ділянки в оренду, будівництво об'єкта, придбання обладнання; строки реалізації проекту та обсяг необхідних для реалізації проекту інвестицій; трудові відносини з реалізації інвестиційного проекту тощо.

23. У випадку оформлення прав на земельні ділянки такого особливого об'єкта прав на земельні ділянки, як заповідник, треба розробити проект землеустрою, який би передбачав погодження із землевласниками меж земельних ділянок, якими вони користуються протягом значної кількості років, видати державний акт на право постійного користування без врахування цих земельних ділянок. Земельні ділянки, які перебувають у користуванні громадян, передати їм в оренду, але договори оренди укладати не із заповідником, а з власником земельних ділянок, а саме з органами виконавчої влади чи місцевого самоврядуван-

ня. Більш простим оформлення прав на земельну ділянку може бути у ситуації, коли земельна ділянка орендована заповідником, — тоді можна було б надати землекористувачам частини земельних ділянок у суборенду, що б зекономило час, кошти і відповідало умовам чинного законодавства.

24. Відсутність регулювання порядку резервування земельних ділянок призводить до фактичного зведення нанівець права особи на отримання земельної ділянки шляхом звернення до органів державної влади або місцевого самоврядування у порядку приватизації та спричиняє виникнення земельних правопорушень.

25. Визначені відмінності оформлення права загального користування земельною ділянкою та права публічного земельного сервітуту. Вони полягають у тому що, перше встановлюється для земель, які перебувають у комунальній власності на підставі рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування, а друге надається невизначеному колу осіб та виникає виключно в силу правового акта органу державної влади чи органу місцевого самоврядування щодо земель, які перебувають як у державній, так і в комунальній (муніципальній) власності.

26. Типова форма сервітуту крім таких обов'язкових реквізитів, як дата укладення договору, визначення сторін, предмета договору, повинна передбачати визначення мети і змісту його укладення, а саме: у договорі має бути обґрунтована необхідність встановлення сервітуту, характеристика (індивідуалізуючі ознаки) земельної ділянки, на яку встановлюється сервітут (адреса, правовстановлюючий документ на земельну ділянку, відомості щодо сусідніх земельних ділянок, протяжність території, на яку встановлюється сервітут, та загальна площа земельної ділянки, яка належить надавачу прав).

27. Обов'язковими положеннями договору сервітуту мають бути такі: сервітут, встановлений за даним договором, є речовим правом користувача, має абсолютний характер і підлягає захисту від неправомірних дій невизначеного кола осіб, у тому числі власника земельної ділянки; право сервітуту виникає з моменту його державної реєстрації; сторони зобов'язуються приступити до дій, пов'язаних із державною реєстрацією сервітуту, не пізніше трьох днів (або в інший строк, який визначається сторонами) з моменту укладення даного договору; витрати із сплати державного мита за державну реєстрацію сервітуту несе користувач; встановлений за даним договором сервітут є оплатним/безоплатним; договір на встановлення сервітуту підлягає нотаріальному

посвідченню; сторони мають право вносити зміни до цього договору у будь-який час за умови, що такі зміни внесені у письмовій формі за підписами обох сторін. Усі зміни або доповнення вносяться у вигляді додатків до договору; визначається відповідальність сторін; одностороння відмова від виконання договору не допускається; у договорі містяться адреса, реквізити та підписи сторін. Невід'ємною частиною даного договору має бути план земельної ділянки, на якому визначено, в яких межах діє сервітут.

28. Запропоновано закріпити у законодавстві правило, згідно з яким не більше $1/3$ частини від загальної площі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може використовуватися для зведення допоміжних будівель і споруд. Дане правило доцільно конкретизувати у майбутньому законі «Про зонування земель», де необхідно чітко визначити порядок, умови і розміри забудови земельних ділянок, у тому числі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, відповідно до затвердженого плану використання земель.

29. Прибудинкова територія має обов'язково визначатися для кожного будинку — адже трапляються непоодинокі випадки, коли будівельні компанії ініціюють будівництво настільки близько до іншого будинку, що це заважає його мешканцям. Отже, прибудинкова територія має визначатися на етапі прийняття рішення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність, а саме у сумісну власність мешканців будинку.

30. Слід внести зміни до ч. 7 ст. 151 ЗК, виклавши її у такій редакції: *Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями розглядає заяву (клопотання) і в тижневий строк із дня її реєстрації направляє її копії на розгляд територіальних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів.*

31. Запропонована процедура погодження продажу земельної ділянки іноземній державі або іноземній юридичній особі. Відповідний орган місцевого самоврядування, якому подано клопотання про продаж земельної ділянки іноземній державі або іноземній юридичній особі, повинен після розгляду такого клопотання подати його до Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин (далі — Комітет), який направляє його на розгляд до підкомітету із земельних відносин для розгляду його протягом 5 днів та прийняття рішен-

ня про погодження або відмову в погодженні такого продажу. Висновок Комітету має бути підписаний головою Комітету та головою підкомітету із земельних відносин.

32. Порядок набуття прав на земельні ділянки іноземними державами встановлено ст. 85 ЗК, яка не передбачає права іноземних держав успадковувати земельні ділянки. Відповідно до вказаної статті іноземні держави можуть набувати земельні ділянки у власність лише для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій згідно з міжнародними договорами.

33. У зв'язку з тим, що Україна прагне стати членом Європейського Союзу, доцільно звернути увагу на Рекомендації Європейського Парламенту і Ради Європи стосовно імплементації управління береговими зонами в Європі. Треба розробити національні програми для забезпечення інтегрованого управління береговою зоною. Програми мають включати оцінку умов щодо заселення берегових зон, передбачати механізми купівлі земельних ділянок і гарантований доступ населення до використання ресурсів. Інформація про доступ населення до використання берегових зон має бути загальновідомою. До того ж, треба розробити зразки договорів, які мають бути укладені з користувачами берегової зони, зокрема екологічних договорів з промисловими підприємствами тощо.

34. З метою втілення принципу екологізації земельного законодавства необхідно залучати провідних фахівців-екологів до розробки земельних законів та інших нормативно-правових актів. Доцільним є інформування власника ділянки та користувача при оформленні документів на земельну ділянку про вимоги земельного законодавства щодо запобігання погіршенню якісного стану земельної ділянки, про передбачену законодавством відповідальність за порушення земельного законодавства шляхом надання інформаційної пам'ятки разом із правостановлюючими документами на земельну ділянку або усного пояснення та попередження про можливі негативні наслідки у разі порушення вимог щодо використання земельної ділянки.

35. Позитивним для законодавства України вважаємо застосування такого зарубіжного досвіду:

1) встановлення строку для здійснення державної реєстрації прав на земельні ділянки (наприклад, в Азербайджані — 10 днів), починаючи з моменту надання всіх необхідних документів);

2) у випадку, коли новий власник відтягує подачу заяви про реєстрацію прав на земельну ділянку або договору оренди, на нього може бути покладена відповідальність або для нього можуть настати інші негативні наслідки (наприклад, у Польщі — штраф або скасування рішення про надання земельної ділянки органом, який його прийняв);

3) доцільно визнати необхідність наявності допоміжної книги, в якій у хронологічному порядку вказані документи, що стали підставою для внесення реєстраційного запису (як у Югославії);

4) після введення автоматизованої системи державного земельного кадастру доцільно розробити систему електронної реєстрації прав на земельні ділянки (як в Англії та Уельсі; Новій Шотлії (провінція Канади);

5) якщо земельна ділянка розташована у декількох адміністративно-правових одиницях, відомості про неї вносяться до Поземельної книги, до кожної з них, із посиланням на інші адміністративно-правові одиниці. Подаються заяви, та правовстановлюючі записи робляться у Поземельній книзі тієї адміністративно-правової одиниці, в якій розташована більша частина земельної ділянки (наприклад, як у Швейцарії);

6) доцільно надавати державні дотації для забезпечення початкових витрат з організації ферми молодим людям, які мають необхідну кваліфікацію і виявили бажання займатися господарством, а літнім фермерам — сплачувати компенсацію у випадку, коли вони передають свою справу молоді (як у Франції);

7) доцільно встановити обмеження на набуття іноземцями земельних ділянок у прикордонних районах. Для набуття у власність чи використання таких земельних ділянок встановити необхідність отримання дозволу (наприклад, як в Італії);

8) треба визнати доцільним інтеграцію до єдиної земельно-інформаційної системи (учасниками Європейської земельно-інформаційної системи є Швеція, Нідерланди, Литва, Англія, Уельс, Норвегія, Австрія, Фінляндія, Шотландія, Ірландія тощо).

36. Виходячи з результатів дослідження зарубіжного досвіду вважаємо, що основними тенденціями, які визначатимуть правове регулювання оформлення прав на земельні ділянки, будуть:

- систематична реєстрація права власності на земельні ділянки;
- розробка електронної системи реєстрації прав на земельні ділянки;
- інтеграція до Європейської земельно-інформаційної системи.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ТА РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Абраимов Б. Ж. Земельное право России и Казахстана: проблемы развития, процессуальные формы реализации / Б. Ж. Абраимов, С. А. Боголюбов. — М. : Юристъ, 2007. — 454 с.
2. Актуальні проблеми цивільного права і цивільного процесу в Україні / Я. М. Шевченко, Ю. Л. Бошицький, А. Ю. Бабаскін, М. В. Венецька, І. М. Кучеренко [та ін.]. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — 456 с.
3. Андрейцев В. И. Механизм гарантирования права собственности на землю / В. И. Андрейцев // Конкуренция. — 2003. — № 1. — С. 2—24.
4. Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України / В. І. Андрейцев // Науково-практичні коментарі / гол. ред. В. В. Копейчиков. — К. : Український інформаційно-правовий центр, 2002. — № 2. — С. 3—15.
5. Андрейцев В. І. Правовий режим землі як основного національного багатства: коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України / В. І. Андрейцев // Законодавство України. Науково-практичні коментарі. — 2002. — № 4. — С. 15—26.
6. Анисимов А. Выкуп земельных участков под объектами недвижимости в населённых пунктах / А. Анисимов // Хозяйство и право. — 2008. — № 4. — С. 75—80.
7. Арнаут А. Г. Земельна реформа в Україні та Румунії: порівняльний аналіз законодавства : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / А. Г. Арнаут. — К., 2007. — 13 с.
8. Бабміндра Д. Проблеми встановлення та зміни межі міста Запоріжжя / Д. Бабміндра, Т. Елефтеріаді // Землевпорядний вісник. — 2008. — № 1. — С. 59—61.
9. Бабміндра Д. І. Методичні засади формування обмежень (обтяжень) у зонах особливого режиму використання земель / Д. І. Бабміндра // Землевпорядний вісник. — 2003. — № 4. — С. 53—56.
10. Бахуринська М. М. Деякі проблеми правового регулювання процедури виникнення права на землю в концесійних правовідносинах за законодавством України / М. М. Бахуринська // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матер. міжнар. наук. конф. : у 2 ч. (Київ, 13—14 квітня 2006 р.). — НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України ; редкол. : Б. М. Данилишин (відп.

ред.), І. К. Бистряков, О. С. Новоторов, Т. С. Ніколаєнко, О. О. Кучер, В. М. Осипенко. — К. : РПВС України, НАН України, 2006. — Ч. I. — С. 187—190.

11. Бахуринська М. М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. М. Бахуринська. — К., 2008. — 20 с.

12. Бердніков Є. Як вдосконалити порядок надання земельних ділянок під забудову / Є. Бердніков, І. Пашкевич // Землевпорядний вісник. — 2006. — № 1. — С. 42—45.

13. Беліков О. Договір користування чужою земельною ділянкою для забудови / О. Беліков // Юридичний журнал. — 2007. — № 7. — С. 95—97.

14. Бирик С. П. Ділові документи та правові папери / С. П. Бирик, Г. М. Сюта. — Х. : Фоліо, 2005. — 496 с.

15. Бобін П. Н. Про переоформлення прав постійного (безстрокового) користування земельними ділянками / П. Н. Бобін // Закон. — 2007. — № 1. — С. 95—97.

16. Бобкова А. Г. Правовое обеспечение рекреационной деятельности / А. Г. Бобкова. — Донецк : Юго-Восток, 2000. — 308 с.

17. Бобылёв А. И. Правовое регулирование земель железнодорожного транспорта: теория и практика / А. И. Бобылёв, В. В. Попов, О. В. Лукьянова. — М. : Право и государство, 2003. — 289 с.

18. Бондар В. В. Правові форми використання земель міжнародних автомобільних транспортних коридорів / В. В. Бондар // Часопис Київського університету права. — 2007. — № 4. — С. 157—163.

19. Бородіна О. М. Законодавчо-інституціональне регулювання земельних відносин: досвід країн ЄС та уроки для України / О. М. Бородіна // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні : в 2 ч. — К. : Нац. академія наук України по вивченню продуктивних сил України, Київ. ін-т земельних відносин, 2006. — Ч. 1. — С. 39—42.

20. Бредіхін О. Обрахунок заподіяної шкоди вимагає методичного забезпечення / О. Бредіхін // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 2. — С. 47—50.

21. Бусуйок Д. Межі здійснення інвесторами прав на землі сільськогосподарського призначення / Д. Бусуйок // Право України. — 2007. — № 7. — С. 53—56.

22. Бусуйок Д. В. Види органів управління земельним фондом / Д. В. Бусуйок // Підприємництво, господарство і право. — 2009. — № 5 (161). — С. 92—95.

23. Бусуйок Д. В. До питання про імплементацію емпітевзису у земельне право України / Д. В. Бусуйок // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 98—101.

24. Бусуйок Д. В. Обмеження та обтяження прав на землю / Д. В. Бусуйок // Часопис Київського університету права. — 2003. — № 3. — С. 68—73.
25. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2006. — 20 с.
26. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Бусуйок. — К., 2006. — 179 с.
27. Бусуйок Д. В. Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку / Д. В. Бусуйок // Право України. — 2006. — № 8. — С. 102—104.
28. Быстров Г. Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы / Г. Е. Быстров. — Минск : БГЭУ, 2001. — 211 с.
29. Верес О. А чи є в Україні землі комунальної власності? / О. Верес // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 3. — С. 66—67.
30. Верховна Рада України ухвалила // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 6. — С. 3.
31. Вещные права на землю в избранных фрагментах из Дигест Юстиниана / пер. с лат. ; отв. ред. Л. Л. Кофанов. — М. : Статут, 2006. — 724 с.
32. Висновок науково-правової експертизи при Інституті держави і права ім. В. М. Корецького НАН України щодо права підприємств, у статутному фонді яких є частка іноземного капіталу, на приватизацію земельних ділянок несільськогосподарського призначення // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 32—42.
33. Висновок науково-правової експертизи при Інституті держави і права ім. В. М. Корецького НАН України щодо відповідності законодавству України договору купівлі-продажу земельної ділянки, відкладальною умовою якого є припинення дії пункту 15 Перехідних положень ЗК України від 8 вересня 2005 р. № 126/139-е. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005.
34. Вівчаренко О. Юридична відповідальність за порушення гарантій права власності на землю в Україні / О. Вівчаренко // Право України. — 2008. — № 8. — С. 81—86.
35. Віталій Іванович Семчик: До 80-річчя від дня народження. Бібліографія / відп. ред. Ю. С. Шемшученко. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. — 124 с.
36. Власов В. І. Проблеми вступу України до Європейського Союзу / В. І. Власов, Р. П. Саблук // Економіка АПК. — 2005. — № 2. — С. 132—138.
37. Водний кодекс України від 6 червня 1995 р. № 213/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 24. — Ст. 189.

38. Воєводін В. Земельні аукціони вдарять по корупції / В. Воєводін // Земельне право: теорія і практика. — 2008. — № 4. — С. 23—27.
39. Волинець А. Відмова органу місцевого самоврядування у продажу земельної ділянки юридичній особі / А. Волинець // Юридичний журнал. — 2005. — № 5. — С. 125—129.
40. Вопросы землепользования в зарубежных странах. Финансовое оздоровление и реструктуризация сельскохозяйственных предприятий России: проблемы и перспективы / К. С. Кирюхин // Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. — 1999. — № 23 (111). — С. 37—56.
41. Воробей П. А. Завдання і дія кримінального закону / П. А. Воробей, М. Й. Коржанський, В. М. Шупаковський. — К. : Генеза, 1997. — 156 с.
42. Воскобійник М. В. Щодо підстав виникнення права комунальної власності на землю / М. В. Воскобійник // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 102—106.
43. Гаврилук М. Н. Правовое регулирование кадастрового учёта земельных участков : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / М. Н. Гаврилук. — М., 2006. — 212 с.
44. Гапотченко Т. М. Деякі питання правового режиму земель транспорту / Т. М. Гапотченко // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 104—106.
45. Гапотченко Т. М. Проблеми права постійного користування землями автомобільного транспорту та дорожнього господарства / Т. М. Гапотченко // Екологічне законодавство України: стан та перспективи розвитку : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 13—14 грудня 2007 р.). — Х. : Право, 2008 — С. 61—66.
46. Гафурова О. В. Правові аспекти розвитку ринку землі в Україні / О. В. Гафурова // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 106—109.
47. Герасин С. И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / С. И. Герасин. — М., 2000. — 151 с.
48. Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Глотова. — К., 2003. — 20 с.
49. Годованюк А. Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / А. Й. Годованюк. — О., 2008. — 19 с.

50. Голиченков А. К. Концепция Федерального закона о земле / А. К. Голиченков, О. М. Козырь // Государство и право. — 2004. — № 7. — С. 60–70.
51. Головатюк М. С. Відмічають, що методика прийняття рішень державним реєстратором прав на нерухоме майно... / М. С. Головатюк, О. С. Куцевич // Землевпорядний вісник. — 2005. — № 2. — С. 65–74.
52. Правове регулювання земельних відносин : навч. посіб. для студ. і викл. вищ. навч. закл. III–IV рівнів акредитації / В. В. Горлачук, В. П. Янчук, А. Я. Сохнич, І. М. Песчанська, М. В. Скорий. — 2-ге вид., перероб. і доп. — Миколаїв : Іліон, 2005. — 238 с.
53. ГОСТ 17.5.1.05-80. Охрана природы. Термины и определения [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v3453400-85>.
54. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.
55. Гривнак К. Суперфіцій як право користування чужою земельною ділянкою для забудови / К. Гривнак // Вісник податкової служби України. — 2008. — № 33 (508). — С. 15–21.
56. Гринько С. В. Право набувальної давності : лекція з предмета «Правові форми використання земель громадянами» / С. В. Гринько. — К. : Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2006. — С. 26–28.
57. Гринько С. В. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»: замість коментарю / С. В. Гринько // Вісник Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — К., 2005. — № 63–64. — С. 32–36.
58. Гринько С. В. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»: замість коментарю / С. В. Гринько // Вісник Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — К., 2005. — № 65. — С. 26–35.
59. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. — К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. — 172 с.
60. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / С. В. Гринько. — К., 2003. — 20 с.
61. Гузова Т. Приземлені інтереси / Т. Гузова // Український юрист. — 2007. — № 10 (58). — С. 14–16.
62. Гуцало Л. Земне тягіння в ринкових вимірах / Л. Гуцало // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 3. — С. 4–12.
63. Давиденко Н. Щодо встановлення меж земельної ділянки / Н. Давиденко // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 2. — С. 67.
64. Даниленко А. С. Єдина система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно — перспективи розвитку української еконо-

- міки / А. С. Даниленко // Землевпорядний вісник. — 2005. — № 2. — С. 7—11.
65. Даниленко А. С. Основні засади запровадження в Україні кадастрово-реєстраційної системи / А. С. Даниленко, М. Г. Лихогруд // Землевпорядний вісник. — 2003. — № 1. — С. 22—27.
66. Данич В. Земля в предпринимательской деятельности (приватизация, купля-продажа, аренда) / В. Данич. — Днепропетровск : ИД «Владимир Дудник», 2007. — 160 с.
67. Депутати районної ради вимагають спростити процедуру оформлення, реєстрації та користування земельними ділянками // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 13—17.
68. Дерещ В. А. Органи виконавчої влади України та управлінські відносини : монографія / В. А. Дерещ. — К. : Юридична думка, 2007. — 180 с.
69. Державний комітет по земельних ресурсах : офіційний сайт, розділ «Проекти нормативно-правових документів» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://dkzr.gov.ua>.
70. Держкомзем роз'яснює щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 4. — С. 41.
71. Домашенко А. Государственная регистрация договоров / А. Домашенко // Справочник экономиста. — 2005. — № 2 (14). — С. 43—46.
72. Домбровский С. Ф. Правовые особенности, проблемы создания и регулирования деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств на Украине / С. Ф. Домбровский // Актуальні проблеми аграрного та земельного права й організації правової роботи. — Хмельницький : Вид-во Хмельницького ун-ту управління та права, 2007. — С. 29—42.
73. Дорош Й. М. Формування та облік обмежень у використанні земельних ділянок / Й. М. Дорош // Землевпорядний вісник. — 2006. — № 2. — С. 61—63.
74. Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й. М. Дорош. — К. : ТЗРУ, 2007. — 236 с.
75. Екологічне право. Особлива частина : підруч. для студ. юрид. вузів і ф-тів. / В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, А. Г. Бобкова, Т. Г. Ковальчук, М. В. Краснова ; ред. В. І. Андрейцев. — К. : Істина, 2001. — 544 с.
76. Ерве Жан-Жак. Найкраще для України сьогодні — продовжувати мораторій, допомагати фермерам і визнати різні типи підприємств» / Жан-Жак Ерве // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 26, 27.
77. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник / Б. В. Ерофеев ; отв. ред. Н. И. Краснов. — 9-е изд., перераб. — М. : Юрайт-Издат, 2004. — 656 с.

78. Євдокімов М. О. Внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України — необхідна передумова вдосконалення державного управління землями / М. О. Євдокімов, О. В. Кравченко // Земле-впорядний вісник. — 2004. — № 4. — С. 59—65.

79. Єлісеєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О. В. Єлісеєва. — К., 2006. — 240 с.

80. Закон України «Про основи містобудування» // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.

81. Закон України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» // Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № № 5—6, 7—8. — Ст. 78.

82. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» / Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.

83. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» / Відомості Верховної Ради. — 2004. — № 51. — Ст. 553.

84. Закон України «Про приватизацію державного майна» // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 24. — Ст. 348.

85. Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 35. — Ст. 411.

86. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 р. № 1066-VI // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 3. — С. 62, 63.

87. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 р. № 509-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № 48. — Ст. 358.

88. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів» // Урядовий кур'єр. — 2007. — № 6.

89. Закон України «Про державний кордон України» від 4 жовтня 1991 р. № 1777-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 2. — Ст. 5.

90. Закон України «Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000—2015 роки» // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 47. — Ст. 405.

91. Закон України «Про звернення громадян» від 2 жовтня 1996 р. № 393/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 47. — Ст. 256.

92. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.

93. Закон України «Про курорти» від 5 жовтня 2000 р. № 2026-III // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 50. — Ст. 435.

94. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. — 1998. № 46–47. — Ст. 280.

95. Закон України «Про третейські суди» від 11 травня 2004 р. № 1701-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 35. — Ст. 412.

96. Закон України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. № 973-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.

97. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» від 17 червня 2004 р. № 1808-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 38. — Ст. 471.

98. Закусило М. Державне регулювання ринку землі в Німеччині та Україні / М. Закусило // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 3. — С. 15–18.

99. Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Л. П. Заставська. — К., 2003. — 19 с.

100. Збереження унікальних земель острова Хортиця потребує дотримання правил та обмежень у їх використанні від 18 березня 2009 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=95743&cat_id=20657.

101. Зверева Е. Формирование земельного участка как объекта гражданского оборота / Е. Зверева // Корпоративный юрист. — 2005. — № 2. — С. 8.

102. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман [та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.

103. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібно-го, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — 448 с.

104. Земельне право : підруч. для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничча. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — 424 с.

105. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.

106. Земельные участки: основания и порядок приобретения / под ред. М. Ю. Тихомирова. — М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2007. — 159 с.

107. Земельный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. — 20016 — № 44. — Ст. 4147.

108. Земля и право : пособие для российских землевладельцев / отв. ред. С. А. Боголюбов. — М. : Издательская группа НОРМА-ИНФРА, 1998. — 348 с.

109. Зиннатуллин А. З. Приобретение права частной собственности на земельные участки : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. З. Зиннатуллин. — Казань, 2005. — 22 с.

110. Зорич Г. А. Право постійного землекористування: поняття та юридичні ознаки / Г. А. Зорич // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2008. — № 6 (80). — С. 117—123.

111. Иванов А. А. Вещное право / А. А. Иванов // Известия ВУЗов: Правоведение — 1992. — № 1. — С. 115—120.

112. Иоффе О. С. Основы римского гражданского права / О. С. Иоффе, В. А. Мусин. — Л. : Из-во Ленингр. ун-та, 1975. — 156 с.

113. Інютіна О. Будівництво на сільськогосподарських землях: міф чи реальність / О. Інютіна // Юридична газета. — 2008. — № 1—2 (136—137). — С. 9.

114. Кабінет Міністрів України затвердив // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 5. — С. 3.

115. Калдарбек Д. Правовой режим земель водного фонда в Республике Казахстан : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. Калдарбек. — Алматы, 2007. — 24 с.

116. Калюжний М. Передаючи повноваження, не втратити б фахівців / М. Калюжний // Землевпорядний вісник. — 2006. — № 3. — С. 20.

117. Канаш О. Яким має бути паспорт земельної ділянки? / О. Канаш // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 4. — С. 40, 41.

118. Каракаш И. И. Право собственности на землю и землепользования в Украине : науч.-практ. пособ. / И. И. Каракаш. — К. : Истина, 2004. — 216 с.

119. Кирсанов А. Р. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / А. Р. Кирсанов. — М. : Ось-89, 2003. — 528 с.

120. Клименко О. Речові права на нерухоме майно за законодавством України / О. Клименко // Право України. — 2004. — № 9. — С. 71—76.

121. Климчук О. Банкнота номіналом у земельну ділянку. Про варіанти вирішення питання про спадкування земельної ділянки / О. Климчук // Юридическая практика. — 2008. — № 1 (523). — С. 18.

122. Кобилянський В. Чи можна купити сільськогосподарську землю? [Електронний ресурс] / В. Кобилянський // Юридична газета. — 2005. — № 11 (47). — Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com/oarticle/2156/>.

123. Коваленко Т. О. Чи підлягає нотаріальному посвідченню договір оренди земельної ділянки? / Т. О. Коваленко // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 11—12. — С. 78—79.

124. Ковальов М. В. Особливості становлення місцевого самоуправління в країнах світу та їх вплив на формування земельних відносин в муніципальних утвореннях / М. В. Ковальов // Науковий вісник Національного аграрного університету. — 2003. — № 65. — С. 218—224.

125. Ковальський Д. В. Земельно-процесуальні правовідносини автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Д. В. Ковальський. — Х., 2006. — 17 с.

126. Ковальчук Т. Г. Землі і земельні ділянки: матеріальний об'єкт природного походження чи нерухоме майно? / Т. Г. Ковальчук // Екологічне законодавство України: стан і перспективи розвитку : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 13—14 грудня 2007 р.) / Нац. юрид. академія імені Ярослава Мудрого, Науково-дослідний ін-т державного будівництва та місцевого самоврядування АПрН України, Державне управління охорони навколишнього природного середовища в Харківській області — Х. : Право, 2008. — С. 19—22.

127. Ковальчук Т. Г. Окремі аспекти права власності громадян України на земельні ділянки за новим Земельним кодексом України / Т. Г. Ковальчук // Вісник КНУ імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2002. — № 48. — С. 251.

128. Кодекс адміністративного судочинства України // Відомості Верховної Ради України. — 2005. — № № 35—36, 37. — Ст. 446.

129. Кодекс Республіки Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. ; одобрен Советом Республики 28 июня 2008 г. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.tamby.info/kodeks/zk.htm>.

130. Кодекс України про адміністративні правопорушення // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1984. — № 51. — Ст. 1122.

131. Казакевич Н. Ф. Основные направления реформирования земельных отношений в Республике Беларусь / Н. Ф. Казакевич // Наукові праці Донецького нац. технічного ун-ту. Серія: Економічна. — Донецьк, 2004. — Вип. 69. — С. 91—96.

132. Козьмук П. Ф. Державна реєстрація земельних ділянок, іншого нерухомого майна та прав на них / П. Ф. Козьмук, А. П. Козьмук. — Чернівці : Букрек, 2004. — 224 с.

133. Кокотов Б. В. Правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель в Англии и США : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06, 12.00.03 / Кокотов Б. В. — М., 2003. — 298 с.

134. Колосова А. М. Аспекти земельних відносин в межах поведенебезпечних територій / А. М. Колосова // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні : в 2 ч. — К. : Нац. академія наук України по вивченню продуктивних сил України, Київський ін-т земельних відносин, 2006. — Ч. 2. — С. 242—245.

135. Комберьянов С. Земельная Конституция: плюсы и минусы. На Украине уже полтора года действует новый Земельный кодекс / С. Комберьянов // Юридическая практика. — 2003. — № 293 (31). — С. 4.
136. Кононов В. Коментар / В. Кононов // Агропрофі. — 2008. — № 14 (028). — С. 12–13.
137. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
138. Корецький А. Удосконалення реєстру земель як функції державного управління земельними ресурсами [Електронний ресурс] / А. Корецький, Г. Костюков // Державне будівництво (Електронне наукове фахове видання Харківського регіонального ін-ту державного управління Національної академії державного управління при Президентові України). — 2006. — № 1. — Режим доступу : http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/n_1_2007_1/doc/2/05.pdf.
139. Кособородов В. М. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / В. М. Кособородов. — М., 2006. — 172 с.
140. Костицкий В. В. Економіко-правовий механізм охорони навколишнього природного середовища: теорія та практика : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.06 / В. В. Костицкий. — К., 2004. — 52 с.
141. Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / І. О. Костяшкін. — К., 2005. — 19 с.
142. Кошкин Л. И. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом : учеб. пособ. / Л. И. Кошкин. — М. : ВШПП, 2001. — 224 с.
143. Красницька А. В. Юридичні документи: техніка складання, оформлення та редагування : посіб. / А. В. Красницька. — 2-ге вид. — К. : Парламентське вид-во, 2006. — 528 с.
144. Краснов Н. И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике / Н. И. Краснов // Государство и право. — 1994. — № 7. — С. 54.
145. Крассов О. И. Право частной собственности на землю / О. И. Крассов. — М. : Юристь, 2000. — 379 с.
146. Кримінальний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 2001. — № 25. — Ст. 131.
147. Кузнецов М. С. Довідник з інвентаризації та реєстрації права власності на земельні ділянки / М. С. Кузнецов, А. Ю. Кошер. — О. : Юрид. літ., 2004. — 280 с.
148. Кулаківська А. Як переоформити державний акт на успадковану земельну ділянку / А. Кулаківська // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. — 2005. — № 5. — С. 64–66.

149. Кулинич П. Правовий режим земель водного фонду / П. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 5—6. — С. 18—30.

150. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика — 2006. — № 9. — С. 30—39.

151. Кулинич П. Ф. Державні акти на землю в системі виникнення земельних прав: минуле, сьогодення, майбутнє / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика — 2006. — № 5. — С. 29, 39.

152. Кулинич П. Ф. Деякі проблеми розвитку земельного законодавства України у світлі приєднання до ЄС / П. Ф. Кулинич // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 10—13.

153. Кулинич П. Ф. Закон про держреєстрацію прав на нерухомість: проблеми застосування [Електронний ресурс] / П. Ф. Кулинич // Юридична газета. — 2005. — № 1 (37). — Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com/oarticle/1268/>.

154. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка під підприємство: по різні боки власності / П. Ф. Кулинич // Юридична газета. — 2006. — № 14. — С. 14.

155. Кулинич П. Ф. Конституційні аспекти правового статусу земельної власності в Україні / П. Ф. Кулинич // Правова держава. — 2006. — Вип. 17. — С. 273—284.

156. Кулинич П. Ф. Посвідчити право власності треба, але як? / П. Ф. Кулинич // Юридична газета. — 2007. — № 24. — С. 4.

157. Кулинич П. Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації [Електронний ресурс] / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. — 2003. — № 10. — Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=817>.

158. Кулинич П. Ф. Правовий режим земель рекреаційного призначення / П. Ф. Кулинич // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 5—6. — С. 31—40.

159. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти / П. Ф. Кулинич // Земельне право України; теорія і практика. — 2006. — № 4. — С. 28—38.

160. Кулинич П. Ф. Сільськогосподарські угіддя як об'єкт земельних правовідносин / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. — 2008. — № 4. — С. 174—179.

161. Кулинич П. Ф. Чи визнаються права на землю, які не посвідчені державними актами / П. Ф. Кулинич // Земельний вісник України. — 2008. — № 7 (26). — С. 8.

162. Кулинич П. Ф. Что такое земельный сервитут? Реанимация земельных сервитутов — объективное следствие земельной реформы / П. Ф. Кулинич // Юридическая практика. — 2003. — № 24 (286). — С. 29.

163. Кулинич П. Ф. Юридичні особи як суб'єкти права власності на землю / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. — 2004. — № 15 (17). — С. 79.

164. Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.03 / К. І. Кучерук. — К., 2002. — 17 с.

165. Липски С. А. Институциональные преобразования в системе земельных отношений и их исследование (модель России конца XX — начала XXI века) : монография / С. А. Липски. — М. : Мэйн, 2002. — 276 с.

166. Лисенко Я. Суб'єкти земельних юрисдикційних правовідносин / Я. Лисенко // Актуальні питання державотворення в Україні очима молодих учених : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 23—24 квітня 2009 р.). — К. : Київ. Нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2009. — С. 219—221.

167. Лист Державного комітету України по земельних ресурсах «Стосовно законодавства про звернення громадян» від 12.01.2007 р. № 14-17-7/115 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.uapravo.net/data2008/base30/ukr30140.htm>.

168. Лист Державної податкової адміністрації України «Щодо зміни умов договору оренди землі» від 06.03.2008 р. № 2037/6/15-0716 // Вісник податкової служби України. — 2008. — № 13.

169. Лист від 18 квітня 2007 р. № 6-8-783/342 // Оренда землі: нормативно-правові акти, роз'яснення та судова практика / за заг. ред. М. С. Головатюка. — К. : Видавець Паливода А. В., 2007. — С. 242.

170. Лист Держкомзему від 22 вересня 2006 р. № 14-17-2-П930/6940 // Оренда землі: нормативно-правові акти, роз'яснення та судова практика ; за заг. ред. М. С. Головатюка. — К. : Видавець Паливода А. В., 2007 — С. 242.

171. Лист Держкомзему від 30 липня 2004 р. № 14-17-12/6815.

172. Лист Держкомзему від 12 березня 2007 р. № 14-17-11/1577 // Землепорядкування та землеустрій: нормативно-правові акти та роз'яснення / упоряд. : М. С. Головатюк [та ін.]. — 2-ге вид, перероб. та допов. — К. : Видавець Паливода А. В., 2008. — С. 208.

173. Лист Держкомзему України «Щодо застосування терміна «самовільне зайняття земельної ділянки» від 11 листопада 2008 р. № 14-17-4/12991 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v2991675-08>.

174. Лист ДП «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України», Київська регіональна філія ДП «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України» // матер. дер-

жавного підприємства «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою».

175. Литвак О. М. Державний контроль за злочинністю (кримінологічний аспект) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.08 / О. М. Литвак. — Х., 2002. — 39 с.

176. Литвінець В. Вне очереди на приобретение земли. Вопросы преимущественного права на приобретение земель сельскохозяйственного назначения / В. Литвінець // Юридическая практика. — 2008. — № 47 (569). — С. 22.

177. Лотникова Н. П. Особенности правового регулирования сделок с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. П. Лотникова. — М., 2007. — 29 с.

178. Лукашук О. Ринок землі в Україні: Проблеми та перспективи [Електронний ресурс] / О. Лукашук. — Режим доступу : <http://www.domik.net/mod/main/articles/cat12277/id11661761/>.

179. Лю Хуэи. Правовое регулирование горных отношений в КНР : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Лю Хуэи. — М., 2003. — 190 с.

180. Ляшенко К. Цільове призначення земельних ділянок членів фермерського господарства / К. Ляшенко // Приватизація землі: закон, практика, проблеми, випуск. — 2005. — № 5. — С. 81–84.

181. Ляшенко Ю. Операції із землею / Ю. Ляшенко, С. Кобзан, В. Левков. — Х. : Фактор, 2007. — 824 с.

182. Малий В. Ю. Правове регулювання іпотеки землі в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / В. Ю. Малий. — К., 2007. — 20 с.

183. Малишко М. І. Конституційні основи земельного законодавства України та країн Європейського Союзу / М. І. Малишко // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України : матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.) — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 83–86.

184. Малыгина Э. Н. Регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве зарубежных стран и его совершенствование в России : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. экономич. наук : 08.00.14 / Э. Н. Малыгина. — М., 2006. — 22 с.

185. Малышева Н. Р. Гармонизация экологического законодательства в Европе / Н. Р. Малышева. — К. : Фірма КІТ, 1996. — 233 с.

186. Маляр Ю. В. Право оренди землі до одного року: реєструвати чи ні? / Ю. В. Маляр // Земельне право: теорія і практика. — 2008. — № 4. — С. 40–43.

187. Мамедов Г. Земельная реформа в Азербайджане: правовые и научно-экологические вопросы / Г. Мамедов. — Баку : Элм, 2000. — 372 с.

188. Мартин А. Сервітут: чужа земля до ваших послуг / А. Мартин // Агропрофі. — 2008. — № 14 (028) — С. 12—13.
189. Мартин А. Суперфіцій, або будівництво на чужій землі / А. Мартин // Агропрофі. — 2008. — № 22 (035). — С. 10, 11.
190. Марусенко Р. І. Запитуєте — відповідаємо. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність) / Р. І. Марусенко // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 43—47.
191. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Р. І. Марусенко. — К., 2005. — 19 с.
192. Матвієнко О. Мораторій на землю: зняти не можна залишити від 29.10.2007 [Електронний ресурс] / О. Матвієнко, А. Пісаревський. — Режим доступу : ugmk.info.
193. Матеріали Державного підприємства «Київський науководослідний та проектний інститут землеустрою»: Схема землеустрою Білогородської сільської ради Києво-Святошинського району. — К., 2006.
194. Мельниченко М. Теоретичні аспекти спрощення процедури розмежування земель державної та комунальної власності / М. Мельниченко // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 6. — С. 24.
195. Минаєва А. А. Правоотношения собственности как основной та обязательный элемент правового режима земельного участка / А. А. Минаєва // Экологическое право. — 2006. — № 6. — С. 2—6.
196. Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / І. В. Мироненко. — К., 2008. — 19 с.
197. Мисник Н. Н. К поняттю земельного участка / Н. Н. Мисник // Государство и право. — 2005. — № 10. — С. 57—66.
198. Мищенко І. Ни пяди земли зарубежным инвесторам / І. Мищенко // Юридическая практика. — 2006. — № 23 (441). — С. 16—17.
199. Міняйлик І. Ю. Поняття, види та порядок встановлення земельних сервітутів / І. Ю. Міняйлик, А. В. Гунчак // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 11—12. — С. 25—31.
200. Мірошніченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин / А. М. Мірошніченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 7 (45). — С. 55—66.
201. Мірошніченко А. М. Земельне право України : навч. посіб. / А. М. Мірошніченко. — К. : Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2007. — 432 с.
202. Мірошніченко А. М. Правові форми використання земель громадянами : курс лекцій / А. М. Мірошніченко. — К. : Київ. нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2006. — 28 с.

203. Мічурін Є. Речові права в Цивільному кодексі України / Є. Мічурін // Мала енциклопедія нотаріуса (наук.-практ. журнал). — 2003. — № 2 (8). — С. 24–29.

204. Морський С. Використання земельної ділянки у межах однієї категорії не потребує зміни цільового призначення / С. Морський // Землевпорядний вісник, 2009. — № 1. — С. 42–43.

205. Мунтян В. Л. Правова охорона природи Української РСР / В. Л. Мунтян. — К. : Вид-во Київ. ун-ту, 1966. — 104 с.

206. Муховиков А. М. Комунальна власність на землю / А. М. Муховиков, Л. Я. Новаковський. — К. : Урожай, 2005. — 145 с.

207. На прямій телефонній лінії — Держкомзем // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 11–17.

208. Назаренко О. В. Оренда — економічний інструмент раціонального землекористування / О. В. Назаренко. — Суми : СОД, Вид-во «Козацький вал», 2005. — 102 с.

209. Наказ Держкомзему «Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі» від 4 травня 1999 р. № 43 // Офіційний вісник України. — 1999. — № 23. — Ст. 357.

210. Наказ Державного комітету у справах охорони державного кордону України «Положення про зону прикордонного контролю» від 6 лютого 1998 р. № 61 / Офіційний вісник України. — 1998. — № 9. — Ст. 152.

211. Наказ Держкомзему «Тимчасовий порядок ведення державного реєстру земель» від 2 липня 2003 р. № 174 / Офіційний вісник України. — 2003. — № 31. — Ст. 1652.

212. Наказ Міністерства юстиції «Про внесення змін в Інструкцію про порядок здійснення нотаріальних дій нотаріусами України» від 9 вересня 2009 р. № 1625/5 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.minjust.gov.ua/0/22157>.

213. Насадюк А. Парцел, титул или сделка... Мировая практика регистрации недвижимого имущества / А. Насадюк // Юридическая практика. — 2007. — № 32. — С. 1, 11.

214. Настечко К. О. Особливості оформлення прав на земельні ділянки залежно від їх цільового призначення / К. О. Настечко // Підприємство, господарство і право. — 2009. — № 3. — С. 165–168.

215. Настечко К. О. Особливості оформлення прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення / К. О. Настечко // Часопис Київського університету права. — 2008. — № 4. — С. 186–190.

216. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України : у 2 т. / за відп. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К. : Юрінком Інтер, 2005. — Т. 1. — С. 461–463.

217. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за ред. В. І. Семчика. — К. : Видавничий Дім «Ін-Юре», 2007. — 896 с.
218. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за ред. В. В. Медведчука. — К. : Юрінком інтер, 2004. — 654 с.
219. Недвижимость в Швеции (законодательство и сравнительный анализ) : практ. пособ. / В. А. Дорошкевич, В. М. Зарьков, С. А. Шавров, А. Н. Колонтай ; под ред. Г. В. Дудко, М. В. Ковбасы. — Минск : Оргстрой, 2001. — 416 с.
220. Нечипоренко О. Проблеми регулювання земельних відносин на території острова Хортиця / О. Нечипоренко, Ю. Пересіч // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 4. — С. 28—31.
221. Никонов П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество : аналитический обзор / П. Н. Никонов, Н. Н. Журавский. — СПб. : Изд-во А. Сазонова, Редакционно-издательская фирма «Роза мира», 2006. — 180 с.
222. Ніколайчик О. Проблемні питання застосування земельного законодавства у 2008 році : підсумки засідання круглого столу / О. Ніколайчик // Юридична газета. — 2008. — № 5 (140). — С. 12.
223. Новгородская В. Выделение в натуре (на местности) земельных участков: право или обязанность? / В. Новгородская // Юридическая практика. — 2007. — № 24. — С. 1, 12—13.
224. Носік В. В. Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81—82.
225. Носік В. В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок / В. В. Носік // Право України. — 2004. — № 5. — С. 128.
226. Носік В. В. Право власності на землю в Україні / В. В. Носік // Право власності в Україні : навч. посіб. / за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 2000. — 816 с.
227. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 544 с.
228. Носік В. В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок / В. В. Носік // Земельне право України : підручник / за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 65—66.
229. Носік В. В. Соціально-економічні та правові аспекти здійснення земельної реформи в Україні й інших державах європейської орієнтації / В. В. Носік // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — № 56—59. — С. 18—21.
230. Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : монографія / кол. авторів ; за ред. В. І. Семчика. — К. : Юридична думка, 2005. — 264 с.
231. Офіційний веб-портал Київської міської ради [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.kmv.gov.ua/divinfo.asp?Id=28947>.

232. Плотникова И. Н. Являются ли решения третейского суда основаниями для государственной регистрации прав? / И. Н. Плотникова // Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права : сб. статей. — М. : Ось-89, 2003. — С. 343—345.

233. Погребной А. А. Правовое регулирование деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств в условиях рынка : автореф. дис. на соискание науч. степени д-ра юрид. наук : 12.00.06 / А. А. Погребной. — М., 1992. — 52 с.

234. Погребной А. А. Право собственности и иные права на землю по законодательству Украины / А. А. Погребной // Вестник Московского ун-та. — 1995. — № 6. — С. 41—43.

235. Подопригора А. А. Основы римского гражданского права / А. А. Подопригора. — К. : Вентури, 1995. — 288 с.

236. Поліводський О. Вплив на оцінювача — в межах 10% / О. Поліводський // Риелтор. — 2008. — № 6. — С. 15.

237. Поляков І. І. Розмежування земель державної і комунальної власності: проблемні питання / І. І. Поляков, Е. А. Бавбекова // Учёные записки Таврического нац. ун-та им. В. И. Вернадского. Серия «Юридические науки». — Симферополь, 2006. — Т. 19 (58). — № 3. — С. 131—136.

238. Популярна електронна доповідь про екологічний стан у місті Києві [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://mail.menr.gov.ua/publ/kiev2003/indexe.htm>.

239. Порядок організації роботи зі зверненнями громадян : методичні рекомендації, 15.12.2007 р. № 81/02-10. — К. : Міністерство юстиції України, Донецьке обласне управління юстиції, 2007. — 6 с.

240. Постанова Вищого господарського суду України від 29 березня 2007 р. у справі № 11/354-06 // Юридичний вісник України. — 2008. — № 12. — С. 434.

241. Постанова КМУ «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» від 6 травня 2009 р. № 439 // Офіційний вісник України. — 2009. — № 33. — Ст. 1153.

242. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землепорядної документації та типової форми її висновку» від 12 липня 2006 р. № 974 // Офіційний вісник України. — 2006. — № 28. — Ст. 2031.

243. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» від 26 травня 2004 р. № 677 // Офіційний вісник України. — 2004. — № 21. — Ст. 1425.

244. Постанова КМУ «Про затвердження Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів» від 19 березня 2008 р. № 224 // Урядовий кур'єр. — 2008. — № 76.

245. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами законодавства про відповідальність за окремі злочини у сфері господарської діяльності» від 25 квітня 2003 р. № 3 // Бухоблік. — 2003. — № 38.

246. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 25 грудня 1996 р. // Юридичний вісник України. — 1997. — № 7.

247. Право власності в споживчій кооперації України / В. І. Семчик, Ю. С. Шемшученко, С. Г. Бабенко, О. О. Погрібний. — К. : Укооппостачмаш, 1996. — 203 с.

248. Право собственности на землю в Российской Федерации / отв. ред. И. А. Иконникова. — М. : Ин-т государства и права РАН, 1996. — 131 с.

249. Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ : техн. доклад Всемирного банка № 436 / пер. с англ. — М. : Весь Мир, 2000. — 312 с.

250. Приказ Минюста РФ «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах» от 18 сентября 2003 г. № 226 // Российская газета. — 2003. — № 201.

251. Прищепка К. Приватизацію заземлили. Нові старі правила продажу державного майна відкривають перед ФДМ нові можливості для маніпуляцій [Електронний ресурс] / К. Прищепка // Ділова столиця. — 2007. — 29 квітня. — Режим доступу : <http://www.dsnews.ua/economy/art31071.html>.

252. Про майбутнє державного акта // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 9–10.

253. Проект закону «Про внесення зміни до статті 176 Земельного кодексу України» від 25 жовтня 2006 р. № 2412 (проект прийнято за основу). Розділ «Законотворча діяльність Верховної Ради України» [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.rada.gov.ua.

254. Проект закону «Про порядок встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних одиниць» // Моя земля. Інформаційна підтримка земельної реформи в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.myland.org.ua/ukr/13/213/313/4580>.

255. Простибоженко О. Договір міни / О. Простибоженко. — К. : Видавець Фурса С. Я., 2005. — 124 с.

256. Протасов В. Н. Что и как регулирует право / В. Н. Протасов. — М. : Юристь, 1995. — 96 с.

257. Проценко Т. П. Правове забезпечення діяльності аграрного сектору економіки України та його адаптація до вимог ЄС / Т. П. Проценко // Перспективи міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 24 червня 2005 р.). — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — С. 37–40.
258. Пыткин А. Н. Анализ зарубежного опыта и отечественной практики перераспределения земельных ресурсов / А. Н. Пыткин, В. Г. Брыжко. — Екатеринбург: Ин-т экономики, 2003. — 53 с.
259. Раджоньери М. Агроэкологическое право Европейского Союза и Италии / М. Раджоньери, М. Валлетта; отв. ред. Д. О. Тузов. — М.: Статут, 2006. — 208 с.
260. Разгельдеев Н. Т. Земельные арендные правоотношения в России / Н. Т. Разгельдеев, С. С. Шерстнев. — Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2005. — 200 с.
261. Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ж. Я. Резник. — Казань, 2007. — 18 с.
262. Рипенко А. Актуальные проблемы приобретения права аренды земельных участков государственной и коммунальной собственности на Украине / А. Рипенко // Юридическая практика. — 2008. — № 47 (569). — С. 1, 20–21.
263. Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 // Офіційний вісник України. — 2005. — № 39. — Ст. 2490.
264. Рішення Конституційного Суду України від 5 лютого 2004 р. № 2-рп/2004 у справі за конституційним поданням Світязької сільської ради Шацького району Волинської області про офіційне тлумачення терміна «передача», який вживається у підпункті 5.1.17 пункту 5.1 статті 5 Закону України «Про податок на додану вартість» (справа про тлумачення терміна «передача земельних ділянок») // Офіційний вісник України. — 2004. — № 6. — Ст. 338.
265. Руденко Е. Аренда, суперфиций, эмфитевзис в ЗК. Новеллы законодательства о приобретении права пользования земельными участками / Е. Руденко // Юридическая практика. — 2008. — № 47 (569). — С. 11–13.
266. Саєнко О. Реалізація права власності на землю: окремі проблеми нотаріату / О. Саєнко // Право України. — 2003. — № 5. — С. 94–96.
267. Самончик О. А. Правовое регулирование ограниченных земельных прав сельскохозяйственных предприятий: автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук: 12.00.06 / О. А. Самончик. — М., 1986. — 20 с.

268. Свитин В. А. Государственная регистрация недвижимости как важный экономико-правовой механизм становления рыночных отношений / В. А. Свитин. — Минск : РУП «Белорусский научный институт внедрения новых форм хозяйств в АПК», 2004. — 56 с.

269. Святина В. Третейські суди, їх рішення та умови виконання / В. Святина, А. Ракоц // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 46–47.

270. Семчик В. І. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, И. В. Шульга. — К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.

271. Семчик В. І. Український народ як суб'єкт права власності на землю / В. І. Семчик // Вісник до 10-річчя Академії правових наук України. — 2003. — С. 558–566.

272. Семчик В. І. Нові форми сільськогосподарського виробництва. Організаційно-правові питання / В. І. Семчик, Ц. В. Бичкова, О. О. Погрібний ; відп. ред. В. І. Семчик. — К. : Наукова думка, 1994. — 134 с.

273. Семчик В. І. Право власності за Конституцією України / В. І. Семчик. — К. : Ін Юре, 1997. — 36 с.

274. Синюков В. Н. Юридические факты в системе общественных отношений : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.01 / В. Н. Синюков. — Свердловск, 1984. — 21 с.

275. Синяньська Н. Правові засади державної реєстрації договорів оренди землі / Н. Синяньська // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. — 2005. — № 5. — С. 60–63.

276. Скороход О. Землі прибережних захисних смуг під садівництво не відводяться, у приватну власність не передаються / О. Скороход // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 3. — С. 54–56.

277. Снідевич О. Землеустроительные иски в гражданском процессе Украины / О. Снідевич // Право Украины. — 2006. — № 6. — С. 69–70.

278. Совінська О. Є. Правове регулювання кадастру в Чеській Республіці / О. Є. Совінська // Проблеми вдосконалення земельного законодавства та правового забезпечення аграрного виробництва : матер. міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої 5-річчю заснування юрид. факультету Білоцерківського нац. аграрного ун-ту (Біла Церква, 17–18 квітня 2008 р.). — Біла Церква : Сектор оперативної поліграфії РВІКВ БНАУ, 2008. — С. 65.

279. Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду / Л. Спіцина // Землевпорядний вісник. — 2007. — № 3. — С. 27–31.

280. Стан впровадження Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» [Електронний ресурс] // Пріоритети (видання Держкомпідприємництва). — 2006. — № 3 (29). —

- Режим доступу : <http://www.ucipr.kiev.ua/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=5584&mode=thread&order=0&thold=0>.
281. Станкевич Н. Г. Земельное право : учеб. пособ. / Н. Г. Станкевич. — Минск : Книжный Дом, 2003. — 544 с.
282. Старженецкий В. В. Россия и Совет Европы: право собственности / В. В. Старженецкий. — М. : Издательский дом «Городец», 2004. — 208 с.
283. Судебная практика по земельным спорам : в 3 ч. / кол. авт. : П. В. Крашенинников [и др.]. Серия «Судебная практика». — М. : Статут. — 2004. — Ч. 3. — С. 144.
284. Судова практика // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 3. — С. 53—58.
285. Суханов Е. В. Российский закон о собственности : науч.-практ. комментарий / Е. В. Суханов. — М. : БЕК, 1993. — 154 с.
286. Суханов Н. Право на землю / Н. Суханов. — Петроград : Социалист, 1918. — 40 с.
287. Титова Н. І. Земельний кодекс України: позитиви та вади / Н. І. Титова // Універсум. — 2003. — № 3—4. — С. 113—114.
288. Титова Н. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми / Н. Титова // Право України. — 2004. — № 3. — С. 71—77.
289. Третяк А. М. Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок / А. М. Третяк. — К., 2001. — Ч. IV. — 91 с.
290. Третяк А. М. Мета і завдання ринку земель в Україні / А. М. Третяк // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : зб. тез доповідей і наук. повідомлень на наук.-практ. конф., 8 липня 2003 р. / відп. ред. В. І. Семчик. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. — С. 43—48.
291. Третяк А. М. Наукові основи землеустрою : навч. посіб. / А. М. Третяк. — К. : ЦЗРУ, 2002. — 342 с.
292. Трифонов А. С. Правовой режим земель промышленности / А. С. Трифонов. — М. : Волтерс Клувер, 2007. — 168 с.
293. Туратбекова Ч. А. Система вещных прав на землю в Кыргызской республике: соотношение частных и публичных интересов : автореф. дис. на соискание науч. степени канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ч. А. Туратбекова. — Бишкек, 2006. — 25 с.
294. Указ Президента України «Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок» від 25 липня 2006 р. № 644/2006 // Урядовий кур'єр. — 2006. — № 140.
295. Указ Президента України «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 21 листопада 2008 року «Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань ре-

гулювання земельних відносин, використання та охорони земель» від 12 січня 2009 р. № 5/ 2009 // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 1. — С. 52—54.

296. Україна — ЄС: хронологія двосторонніх відносин [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.delukr.ec.europa.eu/page262.html>.

297. Улюкаев В. Х. Земельное право и земельный кадастр / В. Х. Улюкаев, А. А. Варламов, Н. Е. Петров. — М. : Колос, 1996. — 191 с.

298. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 1997. — № 30. — Ст. 3594.

299. Федорченко М. Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України / М. Федорченко // Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. — К. : Видавничий дім «Адеф — Україна», 2006. — С. 157—159.

300. Фріс П. Л. Кримінально-правова політика України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.08 / П. Л. Фріс. — К., 2005. — 35 с.

301. Худоянц В. Ш. О праве на землю и сервитуте / В. Ш. Худоянц. — Краснодар : Краснодар известия, 2005. — 298 с.

302. Худоянц В. Ш. Органы местного самоуправления и земельно-имущественные отношения / В. Ш. Худоянц. — М. : Кубань-книга, 2006. — 296 с.

303. Центр «Моя земля»: інформаційна підтримка земельної реформи в Україні [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.myland.org.ua/ukr/11/55/4792/>.

304. Цивільне право України : курс лекцій : у 6 т. / за ред. Р. Б. Шишкі та В. А. Кройтора. — Х. : Еспада, 2004. — Т. 1. — Кн. 1. — С. 144.

305. Цивільний кодекс України : наук.-практ. коментар / за ред. Є. О. Харитоновна, Н. Ю. Голубевої. — Х. : Одиссей, 2006. — 1200 с.

306. Черемшинський Г. Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем. — К. : Укргеодезкартография [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.geo-garant.ru/cgi-bin/content.pl?p=52>.

307. Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Черкаська. — Х., 2008. — 19 с.

308. Черноус Н. Виникнення та реалізація права на землю / Н. Черноус, К. Гривнак // Вісник податкової служби України. — 2005. — № 3 (333). — С. 37.

309. Шавров С. А. Комментарий к постановлению правительства Швеции о регистре прав на недвижимость / С. А. Шавров // Недвижи-

мость в Швеции (законодательство и сравнительный анализ) : практ. пособ. / под ред. Г. В. Дудко, М. В. Кобасы. — Минск : Оргстрой, 2001. — С. 286–291.

310. Шевченко Я. М. Принципові засади регулювання права власності в майбутньому Цивільному кодексі / Я. М. Шевченко // Закон і бізнес. — 1955. — № 13. — С. 57.

311. Шемшученко Ю. С. Вибране / Ю. С. Шемшученко. — К. : Юридична думка, 2005. — 592 с.

312. Шемшученко Ю. С. Стан та перспективи розвитку аграрного ринку в Україні / Ю. С. Шемшученко // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : зб. тез доповідей і наук. повідомлень на наук.-практ. конф., 8 липня 2003 р. / відп. ред. В. І. Семчик. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. — С. 2–6.

313. Шимко Т. Становление и развитие земельной реформы в Республике Беларусь / Т. Шимко // Земля Беларуси. — 2008. — № 4. — С. 26–30.

314. Шингель Н. А. Правовой режим земель в Республике Беларусь : курс лекций / Н. А. Шингель. — Минск : ГИУСТ БГУ, 2006. — 135 с.

315. Шишка Р. Б. Охорона суб'єктів інтелектуальної власності у цивільному праві України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Р. Б. Шишка. — Х., 2004. — 37 с.

316. Шубин Н. Ю. Становление земельного рынка в современной российской экономике : дис. ... канд. юрид. наук : 08.00.05 / Н. Ю. Шубин. — М., 2004. — 133 с.

317. Шульга А. М. Щодо проблеми самовільного зайняття земельної ділянки у контексті орендних відносин / А. М. Шульга // Вісник національного університету внутрішніх справ. — Х. : Міністерство внутрішніх справ України, 2005. — Вип. 30. — С. 341–348.

318. Шульга В. М. Естественное земельное право в системе прав человека / В. М. Шульга // Проблеми законності : респ. міжвідом. наук. зб. — Х. : Нац. юрид. академія України, 1998. — Вип. 36. — С. 117–126.

319. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях : монографія / М. В. Шульга. — Х. : Консум, 1998. — 224 с.

320. Шульга М. В. Правовое обеспечение отношений аренды земли / М. В. Шульга // Предпринимательство, хозяйство и право. — 1997. — № 4. — С. 25–29.

321. Шульга М. В. Стан розвитку земельного права / М. В. Шульга // Правова система України: історія, стан та перспективи : у 5 т. — Х. : Право, 2008. — Т. 4. — С. 64–85.

322. Шуляк Н. Земельный сервитут на Украине / Н. Шуляк // Юридическая практика. — 2008. — № 6 (528). — С. 1, 12–14.

323. Шустік Ю. О. Ще раз про безоплатну приватизацію землі / Ю. О. Шустік // Земельне право: теорія і практика. — 2008. — № 7—8. — С. 34—37.
324. Щедрін О. М. Земельний кадастр на базі електронного документообігу / О. М. Щедрін, О. О. Бондаренко // Землевпорядний вісник. — 2004. — № 4. — С. 26—30.
325. Юридичні та фактичні критерії розмежування земель державної та комунальної власності // Актуальні проблеми політики : зб. наук. праць. — О. : Астропринт, 2006. — Вип. 28. — С. 133—142.
326. Юрченко А. Д. Зарубіжний досвід правового регулювання встановлення меж адміністративно-територіальних утворень / А. Д. Юрченко, А. М. Мірошніченко // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 9. — С. 40—48.
327. Як приватизувати земельну ділянку, на якій розташовано гараж або побудовано приватний будинок? // Земельне право України. — 2007. — № 8—9. — С. 57—63.
328. Як функціонують кадастрові системи у світі? // Землевпорядний вісник. — 2006. — № 2. — С. 68—71.
329. Який порядок передачі земельних ділянок у користування? // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 8—9. — С. 57—63.
330. Янов О. Правові та інституційні аспекти ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / О. Янов, М. Федорченко // Консультаційна робота. — 2007. — № 13. — С. 7.
331. Ястребов Д. А. Значение юридической процедуры в сфере природопользования / Д. А. Ястребов // Современные проблемы права и управления в сфере природопользования : науч. труды МНЭПУ. Выпуск 1. Серия «Работы молодых учёных и студентов». — М. : Изд-во МНЭПУ, 1998. — С. 79.
332. Яценко Д. Роль суперфіцію як засобу правового регулювання соціально-економічних відносин / Д. Яценко // Право України. — 2007. — № 4. — С. 53—57.
333. Andrey Kolupaev, Yuriy Katser / Land Titles in Ukraine: Acquisition of Land Titles by Foreigners / Ukrainian Law Firms 2008 The Yuridicheskaya Praktika Publishing, 2008. — № 6 — P. 70—71.
334. Candy, Zeng. Beijing vows crackdown on land grabs / China Business, Aug 4, 2007 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.atimes.com/atimes/China_Business/1H04Cb02.html.
335. Coffin Mark C. A., Ken Pierre. Land Registration: The Nova Scotia Experience CARRIS, 2005, September 26—29, 2005. — 18 p.
336. Consensus, Confusion and Controversy Selected Land Reform Issues in Sub-Saharan Africa. The World Bank Paper No. 71, Washington, D.C., 2006. — 51 p.

337. Draft Network Access Agreement; Draft Technical Manual [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www1.landregistry.gov.uk/e-conveyancing/>.

338. Eleni Stamatiou. Land Policy: Overview of Greek Land Property and Relations, Discussion Paper Series, 8 (7): 145–176 May 2002, 147–171 p. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://www.prd.uth.gr/research/DP/2002/uth-prd-dp-2002-07_en.pdf.

339. John W. Bruce. Land Law Reform: achieving development policy objectives The International Bank for Reconstruction and Development, 2006. — 280 p.

340. Judith-Anne Mackenzie, Mary Phillips. Textbook on Land Law 12th edition. — Oxford University Press, 2008.

341. Julia S. Cuivant Agrarian Change, Gender and Land Rights A Brazilian Case Study / United Nations Research Institute for Social Development Geneva 10, Switherland, June 2003. — 51 p.

342. Klaus Deininger, Daniel Ayalew, Takashi Yamano. Legal Knowledge and Economic Development. The case of land rights in Uganda. The World Bank Development Research Group Rural Development Team March, 2006. — 21 p.

343. La Costituzione della Repubblica Italiana від 27 грудня 1947 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.quirinale.it/costituzione/costituzione.htm>.

344. Law Commission & HM Land Registry (2001) Land Registration for the Twenty-first Century – A Conveyancing Revolution, London: The Stationery Office.

345. Office of Public Sector Information (2002). Explanatory Notes to Land Registration Act 2002. TSO (Retrieved on 2008-03-22).

346. Peter Dorner. Latin American Land Reforms in Theory and Practice: a retrospective analysis Printed in USA. The Board of Regents of the University of Wisconsin System, 1992. — 120 p.

347. Peter Ho. Developmental Dilemmas Land Reform and Institutional Change in China. Routledge London and New York, 2005. — 344 p.

348. Recommendation of the European Parliament and of the Council concerning the implementation of Integrated Coastal Zone Management in Europe of 30 May 2002, 2002/413/EC.

349. Ukraine: Effective Land Resources Management at the Local Level / М. Федорченко, О. Янов, Ю. Перекупський, Е. Козловський, Я. Колібський, Г. Бучек. — К. : ІПЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. — 330 с.

350. Xavier Gine. Cultivate or Rent Out? Land Security in Rural Thailand Policy Research / Working Paper The World Bank Development Research Group Rinance Team, 2005. — 38 p.

Про монографію

Монографія «Оформлення прав на земельні ділянки» написана автором (К. О. Настечко) на підставі захищеного 17 лютого 2010 року дисертаційного дослідження «Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання».

Вперше автор у результаті захисту дисертаційного дослідження видала автореферат дисертаційного дослідження трьома мовами: українською, російською та англійською, який став першим науковим самостійним виданням автора.

Згодом дисертаційне дослідження було доопрацьоване та доповнене матеріалами власних думок, узагальнень та висновків із фахових статей автора та тез міжнародних науково-практичних конференцій за 2010—2012 роки, в яких автор приймала безпосередню участь, а також дослідженням останніх змін у земельне законодавство України щодо запровадження Державного земельного кадастру України та удосконалення реєстрації прав на земельні ділянки в Україні та пропозиціями автора щодо подальшого реформування земельного законодавства України у сфері оформлення прав на земельні ділянки в Україні.

У процесі підготовки даного дослідження автор користувалася матеріалами бібліотек чотирьох країн світу, в тому числі Національної бібліотеки ім. В. І. Вернадського (м. Київ, Україна), Російської національної бібліотеки (м. Москва, Російська Федерація), Національної бібліотеки Білорусі (м. Мінськ, Білорусь), Національної бібліотеки Греції (м. Афіни, Греція).

Монографічне дослідження містить значний обсяг опрацьованої автором іноземної літератури, зокрема був досліджений досвід країн світу усіх континентів, в тому числі країн Азії, таких як Японія, Китай, Таїланд, країн Європейського Союзу, США та інших.

Звертатися до автора, а також вислати побажання можна за адресою: knastechko@yandex.ru

Зміст

Передмова (Семчик В. І.)	3
Вступ	5
Розділ 1. Загальна характеристика оформлення прав на земельні ділянки	9
1.1. Історіографічний огляд літератури	9
1.2. Поняття та складові оформлення права на земельну ділянку	20
1.3. Суб'єкти оформлення прав на земельні ділянки	46
1.4. Зарубіжний досвід оформлення прав на земельні ділянки	67
Розділ 2. Оформлення права власності на земельні ділянки	98
2.1. Загальна характеристика оформлення права власності на земельні ділянки в Україні	98
2.2. Особливості оформлення в Україні права власності на земельні ділянки різного цільового призначення	129
2.3. Оформлення угод щодо земельних ділянок. Успадкування земельних ділянок	149
Розділ 3. Оформлення права користування та інших прав на земельні ділянки	165
3.1. Оформлення права користування на земельні ділянки в Україні	165
3.2. Оформлення інших прав на земельні ділянки в Україні	183
Висновки	203
Список використаної та рекомендованої літератури	212
Про монографію	238

НАСТЕЧКО Катерина Олександрівна

ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Монографія

Шеф-редактор **В. С. Ковальський**,
доктор юридичних наук, доцент

Юрінком Інтер — редакція
наукової та навчальної літератури

Відповідальна за випуск *Т. М. Виногорова*

Редактор *В. М. Зарецька*

Комп'ютерна верстка *В. Ю. Романенка*

Художнє оформлення *М. П. Черненка*

Підписано до друку 06.02.2012. Формат 84 × 108¹/₃₂.

Папір офсетний № 1. Гарн. Петербург.

Умовн. друк. арк. 12,6. Обл.-вид. арк. 14,82.

Наклад 300 прим. Зам. №12-155. Ціна договірна.

З питань придбання літератури звертатися
до видавництва «Юрінком Інтер» за адресою:

04209, Київ-209, вул. Героїв Дніпра, 31-6, тел. 411-64-03, 411-69-08

Оригінал-макет виготовлено комп'ютерним центром ТОВ «Юрінком Інтер»

(Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів
видавничої продукції — серія ДК № 3954 від 13.01.2011)

Віддруковано в ЗАТ «Віпол», 03151, м. Київ, вул. Волинська, 60
(Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів
видавничої продукції — серія ДК № 752 від 27.12.2001)



Настечко Катерина Олександрівна

кандидат юридичних наук,
Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН
України.

З 2000 по 2005 рік – студентка Київського національного університету імені Тараса Шевченка, бакалавр. З липня 2005 року по вересень 2006 року – заступник редактора журналу 'The Ukrainian Journal of Business Law' (Український журнал підприємництва та права). У 2006 році закінчила Київський національний університет імені Тараса Шевченка, кафедра земельного, екологічного та

трудового права, магістр права. З 2006 року член Асоціації юристів України. У жовтні 2006 року вступила до аспірантури Інституту держави та права ім. В.М. Корецького НАН України. Тема дисертаційного дослідження – "Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання" (науковий керівник – В. І. Семчик, член-кореспондент НАН України, академік АПрН, професор, доктор юридичних наук). У 2007 році проходила стажування з юридичної практики у Європейській організації публічного права (EPLO, Афіни, Греція). З 1 листопада 2009 року працює молодшим науковим співробітником відділу проблем аграрного, земельного та екологічного права Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, займає адміністративну посаду Секретаря Ради молодих вчених Інституту. 17 лютого 2010 року захистила дисертацію (отримала наукове звання кандидат юридичних наук та його міжнародний аналог – PhD). Автор багатьох публікацій, учасник міжнародних науково-правових конференцій, в тому числі у Російській Федерації, Республіці Білорусь, Казахстані, Польщі, Франції тощо. Працювала юрисконсультком підприємства у сфері інженерної справи та будівництва. Вільно володіє англійською та італійською мовами, має знання із французької мови. Основне коло наукових інтересів: земельне, аграрне, природоресурсне та екологічне право, будівництво та інженерна справа, конституційне право, правове регулювання конституційних прав і свобод людини і громадянина, податкове право, основні правові питання теорії права, філософії права.

Наша електронна адреса

<http://www.yurincom.com>

<http://www.shop.yurincom.com>

e-mail: sales@yurincom.kiev.ua

