

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЛІНГВІСТИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**Кафедра права**

**Кваліфікаційна робота магістра**

**на тему: «ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ГРОМАДЯНАМИ УКРАЇНИ  
ПРАВА НА БЕЗОПЛАТНУ ПЕРЕДАЧУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У  
ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ»**

студента групи Пр 01-18  
факультету економіки і права  
освітньо-професійної програми  
Конституційне і адміністративне  
право  
за спеціальністю 081 Право  
Пономарьова Гавриїла  
Миколайовича

*Допущено до захисту*  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ року

Науковий керівник:  
Кандидат юридичних наук,  
доцент Шумак І.О.

*Завідувач кафедри права*

\_\_\_\_\_  
(підпис) (ПІБ)

Національна шкала \_\_\_\_\_  
Кількість балів \_\_\_\_\_  
Оцінка ЄКТС \_\_\_\_\_

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>4</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛІ ТА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ.....</b>	<b>7</b>
1.1. Процес визначення та встановлення права власності на землю в Україні.....	7
1.2. Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно- правовими угодами .....	13
1.3. Етапи виникнення права власності на землю.....	17
<b>РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.....</b>	<b>24</b>
2.1. Науково-теоретичні методи до визначення особливостей права приватної власності на землю .....	24
2.2. Міжнародна позиція порівняльно з вітчизняною позицією, щодо розподілу земель сільськогосподарського призначення.....	31
<b>РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА НА ПРИВАТНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ .....</b>	<b>39</b>
3.1. Вплив земельних реформ на реалізацію права та свободи громадянами України.....	39
3.2. Причини та наслідки деградації земель та спад якості сільськогосподарських земель.....	44
3.3. Передбачувані шляхи реформ та підготовчих заходів .....	47
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>50</b>
<b>РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>54</b>

<b>SUMMARY</b> .....	55
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b> .....	56
<b>ДОДАТКИ</b> .....	60

## Вступ

З початку створення світу Землю вважалась чи не найбільшою цінністю людства. У «Святому писанні» сказано, що Всевишній створив землю на рівні з небом. Земля як територія у всі часи є лакомим шматком для кожної країни, саме тому за землю велись так часто війни. Історія пам'ятає, що для українців земля була найважливішим ресурсом, цьому сприяло родючість землі. Також історія пам'ятає, як у часи Другої світової війни, сотні вагонів із чорноземом було вивезено з України. Саме тому проблеми права власності на «гектари цієї цінної» залишається спірно. Та болючою у всі часи. Є відоме народне прислів'я якнайкраще підкреслює сказаному «На чийй землі живеш, того і воду п'єш». Саме тому право власності на земельну ділянку надає право розпоряджатися нею як захочеш і передбачає право приватизації – відчуження земельного майна від держави до особи яка бажає придбати землю.

Особа, яка володіє землею, може самостійно створити власні товариства: кооперативи, асоціації, спілки, товариства, т.д.

Проте досить поширеною є думка, що земля неспроможна називатись об'єктом приватного права, бо вона є всього лиш природнім ресурсом, а, отже, створена природою і дана людям виключно з наміром задоволення їх потреб внаслідок користування, а не привласнення. [7, 53-63]

З іншого боку, громадянин держави володіє правом користування об'єктами права власності за гарантіями, що надає держава. [12, ст.13]

З цього випливає, що поняття “земля” ми можемо розглянути в різних аспектах: в якості планети виступає об'єктом міжнародного права. Можна розглянути як середовище проживання людства. І тоді всі її складові

(тваринний, рослинний світ, води, ландшафти тощо) регулюються вже екологічним правом. У земельному ж праві термін “земля” вживають для означення частини поверхні, що розташовується над надрами і прийнята називатись ґрунтом, в межах території, на якій діє суверенітет держави. Земля як природний ресурс є незамінною, обмеженою у просторі, локальною за розташуванням, нерухомою, родючою. [29, 11]

Право власності на землю вивчали такі вчені : Каракаш І.І., Басай В.Д., Ковальчук Т.Г., Кулинич П.Ф., Бобкова А.Г., Носік В.В., Погрібний А.А., Семчик В.І., Шульга М.В., Домашенко М.В., Заставська Л.П., Андрейцев В.І., Гавриш Н.С., Святоцький О.Д., Кравченко С.М. та інші. [2, 289]

Дана тема є **актуальна** на сьогоднішній день, насамперед тому що, існують бюрократично чіткі порядки виконання приватизації земельних ділянок. Необхідно бути «гуру» у юридичних питаннях земельного права, щоб земля, яка за правом належить тобі, не була відчужена, тобто не перейшла у комунальну чи державну власність. Або навпаки, якщо ти маєш законні підстави отримати земельну ділянку, тобто надати у приватну власність, а незнання своїх прав по свободі обмежує тебе у користуванні цим. Сьогодні процес приватизації для усієї громадян України є практично обов'язковим, тому потрібно добре вивчити його, щоб мати право жити і працювати на своїй, власній землі. За відсутності відповідних документів земля може бути відчужена.

**Метою** дипломної роботи є розгляд усіх можливих способів отримання права власності на землю; дослідження проблем та труднощів, що виникають чи можуть виникнути в процесі одержання права на користування нею, а також тих чи інших операцій, змін, документів, законів тощо для висвітлення

даної теми; повний аналіз ефективності права на землю в Україні згідно чинного законодавства та перспектив його розвитку.

**Об'єктом** досліджу є право земельної власності як одне з найбільш важливих майнових прав.

**Предметом** дослідження є всебічні засади розвитку, реформування, перебудови земельних відносин в Україні на основі права користування землею; способи, методи, джерела, передумови, причини та наслідки формування цього особливого права.

**Основними завданнями**, виходячи із поставленої мети, є:

- Відображення змісту, ознак, функцій, форм права власності на землю;
- Проведення аналізу виникнення та порядку встановлення права власності на землю, приватизації, оренди, купівлі-продажу, особливості продажу земельних ділянок та здобуття прав на них на основі чинного законодавства;
- Дослідження можливих проблем реалізації права землекористування та формування шляхів їх усунення.

## **РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛІ ТА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВІ**

### **Процес визначення та встановлення права власності на землю в Україні**

Право власності, включно з правом на землю, може здійснюватися на законних підставах, і називається правомірним, якщо незаконність такого набуття права власності не доведена. Тобто визначається законами, судом, обмеженнями як легітимне. [26, ст.328]

В даному випадку, необхідно спершу встановити форму виникнення права власності на землю, для дослідження підстави та виникнення права власності.

Для цього є доцільно використання двохсторонньої класифікації – спосіб та підстави приватної власності та окремо, публічна (суспільна) власність на землю.

Підставою виникнення на землю приватної власності є:

- Рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність;
- Цивільно-правова угода;
- Успадкування земельної ділянки.

Способом реалізації права приватної власності на землю є:

- Приватизація земельної ділянки в межах норм безплатної приватизації;
- Приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю);
- Приватизація за плату;
- Придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність);

- Придбання на підставі цивільно-правового договору;
- Успадкування земельної ділянки.

Крім того, у випадку суспільної (публічної) власності на землю – підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю і підстави та порядок виникнення права державної власності на землю. [15, 72-73]

1) Виключно громадяни України можуть отримати землю безоплатно.

Переважно відбувається це за «повною» процедурою:

- Подача клопотання
- Прийняття протягом місяця рішення відповідним органом про дозвіл на розробку проекту землеустрою або мотивована відмова
- Замовлення і виготовлення проекту землеустрою
- Погодження проекту
- Державна експертиза проекту
- Затвердження проекту в двотижневий строк
- Державна реєстрація ділянки
- Державна реєстрація земельного права за заявником).

Пільгові категорії громадян такі як: учасники АТО, жертви катастрофи на Чорнобильській АЕС, ветерани праці, інваліди 1-ої, 2-ої та третьої групи, молоді сім'ї та інші, мають право позачергово отримати безоплатно землю.

Хоча дане право ніяк юридично не підкріплене, за випадком рішень певних районних адміністрацій. Тобто дане право є не у всіх куточках України.

Безоплатна передачі землі відбувається у наступних розмірах:



а) Для фермерства – в розмірі паю, що видається членам сільськогосподарських підприємств із розташуванням на територіях міських, сільських, селищних рад, де власне, і розташоване фермерське господарство.

Якщо таких підприємств є кілька на території, то визначається середній розмір земельної частки по наявних підприємствах. Якщо підприємств немає – як середній по всьому району;

б) Для власного селянського господарства –  $\leq 2$  га;

в) З метою садівництва –  $\leq 0,12$  га;

г) Для будівництва, обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (хлів, присадибна ділянка тощо), в селах –  $\leq 0,25$  га, селищах –  $\leq 0,15$  га, в містах –  $\leq 0,1$  га;

г) для дачного будівництва –  $\leq 0,1$  га;

д) для особистого гаражного будівництва –  $\leq 0,01$  га. [8, ст.121]

Громадяни України, які хочуть отримати безплатно земельну ділянку із земель, які знаходяться у комунальній чи державній власності з вищевказаною метою, повинні заявити про це до відповідного органу влади з огляду на місце розташування цієї ділянки.

У заяві потрібно вказати бажані розміри ділянки та ціль її використання. (Дод. А)

Якщо відмовили у приватизації чи взагалі залишили заяву без розгляду, заявник має право на звернення до суду. [12, 74]

2) Як громадянин є офіційним працівником комунальних чи державних сільськогосподарських організацій та установ, а також працівники пенсійного віку, при бажанні отримати в приватну власність земельні ділянки (паї), які перебувають у користуванні цих підприємств на постійній основі, установ та організацій, звертаються з клопотанням до міської, сільської ,

селищної чи районної ради. Таке клопотання оформлюється протоколом на зборах трудового колективу. Клопотання можна подавати індивідуально, тобто окремо кожним членом, у випадку, коли не всі з колективу прагнуть отримати земельну ділянку у приватну власність. [10, 76]

Відповідне рішення на рахунок приватизації землі приймається впродовж наступного місяця на підставі матеріалів та документів відповідно до повноважень контролюючих органів. Ця приватизація здійснюється безоплатно. Після перегляду клопотання підприємства, установи та організації отримують дозвіл для розробки проекту. І вже потім, після затвердження проекту, проводиться передача земель. Якщо органи влади не виконують покладених на них функцій, то слід звертатись до суду для вирішення цього питання в судовому порядку. [8, ст.118]

Сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий міською (районною) державною адміністрацією є основним документом, що засвідчує право власності на пай. Це також можуть бути: свідоцтво про право на спадщину; законні договори купівлі-продажу, міни, дарування, до яких додається сертифікат на право на пай; судові рішення про визнання права на земельну частку (пай); трудова книжка члена сільськогосподарського (колективного або іншого) підприємства чи виписка з неї, засвідчена нотаріусом. [21, ст.2]

3) Якщо громадянин України вже має земельну ділянку, розміри якої розміри безоплатної передачі землі, то він може приватизувати землю за власний кошт. Така ситуація виникає також, коли він вже приватизував земельну ділянку

У такому випадку, повинна бути подана заява у відповідний орган того регіону, де адміністрація контролює виконання земельного законодавства. В

разі задоволення заяви, відповідний орган влади замовлює розробку та виготовлення проекту

Проект землевідведення за суттю - це збірка документів для зображення технічних та економічних показників земельної ділянки.

Щоб укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки відповідно до Земельного Кодексу України, необхідна експертна оцінка, яка її сформує ціну земельної ділянки. Експертна оцінка оформляється незалежним експертом у формі звіту.

У документі, звісна річ, повинна міститися інформація про земельну ділянку, дані про аналіз ринку землі відповідного регіону.

Визначення ринкової вартості землі – є метою та кінцевим результатом цього аналізу

Ділянка має обов'язково бути нотаріально засвідченою та зареєстрованою у державному реєстрі (кадастрі) для офіційного підтвердження фактів виникнення( якщо такі є), припинення та переходу до права власності. На підставі такого договору громадянинові видається державний акт, що засвідчує його право власності.

4) Під набувальною давністю розуміють змогу набуття права на земельну ділянку за давністю користування за умов добросовісного користування ( за цільовим призначенням з дотриманням екологічного, земельного, аграрного законодавства, постійної сплати податків), відкритого користування (можливість спостереження з боку сусідів, органів влади тощо) і безперервного користування (постійне проживання на земельній ділянці, ведення господарства) нею протягом 15 років. Варто зазначити, що приватизація за давністю користування проводиться абсолютно безоплатно,

адже така ділянка може приватизуватись виключно в розмірах безплатної приватизації земельних ділянок. [9]

5) Громадянин України має право придбати земельну ділянку в іншого громадянина чи юридичної особи, шляхом укладання цивільно-правового договору (купівлі-продажу, ренти, дарування, обміну, успадкування, іпотеки, та ін.).

Обов'язковим є вказання повної назви сторін та виду договору; предмету договору (земельної ділянки з вказанням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь тощо); документа – підтвердження права власності; договірної ціни; відомостей про відсутність заборон або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за її цільовим призначенням (оренда, застава); прав та обов'язків сторін; кадастрового номера земельної ділянки; моменту (час, дата) та інших обставин стосовно переходу права власності на земельну ділянку. [8, ст.132]

## Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами

Цивільно-правова угода	Зміст угоди
Перехід права власності разом із будівлями і спорудами [8, ст. 120]	У разі відчуження споруди чи будівлі, право власності на землю «під ними» набувається автоматично.
Іпотека [26, ст.575]	Застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи» (ч.1 ст.575 ЦКУ). В цілях виконання зобов'язань нерухомим майном, укладається письмовий договір, який нотаріально засвідчується і реєструється на рівні держави. [20, ст.1]
Договір дарування [26, ст.717]	Одна сторона (той, що дарує) зобов'язується передати або передає другій стороні (тому, хто отримує подарунок) земельну ділянку у власність безоплатно.
Договір ренти [26, ст.731]	Перша сторона (одержувач) зобов'язується передати іншій (платникові) у власність землю. Платник ренти, в свою чергу, має взамін періодично платити

	одержувачу ренту у формі вказаної в договорі грошової суми чи в іншій передбаченій формі. (Рис. Б.1)
<b>Договір міни</b> [26, ст.715 ]	Земельна ділянка в обмін на іншу чи якесь альтернативне майно.
<b>Договір оренди</b> [8, ст.93]	Тимчасове користування і володіння орендарем земельною ділянкою, провадження його особистої діяльності за певну плату орендодавцеві. [3, 28]
<b>Купівля-продаж</b> [26, ст.655]	Продавець має передати земельну ділянку у власність другій стороні (покупцеві), а покупець - прийняти і сплатити певну грошову суму.

Щодо іпотеки, то цей вид угоди існував ще в VII-VI ст. до н.е. у Давній Греції По укладанні договору на межі земельної ділянки боржника встановлювався стовп із написом про те, що земельна ділянка забезпечує зобов'язання власника. Прийнято вважати, що назва саме цього стовпа передувала іпотеці. [28, 53]

б) Спадкування - це перехід обов'язків і прав (в даному випадку земельної ділянки) від фізичної особи, що померла (спадкодавця), до іншої особи (спадкоємця). 1216 ЦКУ Спадкування здійснюється за законом чи заповітом (враховуючи чергу успадкування). Нотаріус реєструє і видає свідоцтво про право володіння спадщиною. Наступним кроком є подання до органу влади за місцем розташування земельної ділянки заяви про видачу державного акта

на право власності. Лиш по отриманню та реєстрації цього акту, громадянин стає правомірним користувачем землі. Цікавим є той факт, що після смерті спадкодавця до часу реєстрації спадкоємцем права власності на земельну ділянку, вона, в принципі, не належить нікому. [29,78]

Особи без громадянства та іноземці можуть в межах населених пунктів та за їх межами набути тільки ділянки землі несільськогосподарського призначення, якщо на них розташовані приватизовані об'єкти нерухомого майна.[8, ст.81]

Юридичні особи, звісно також можуть мати у власності земельну ділянку за заповітом або цивільно-правовою угодою (купівлі-продажу, дарування, та ін.) Якщо на земельній ділянці неprivатної власності є нерухоме майно (будинки, або інші споруди ), що є власністю юридичної особи, то юридична особа має про викуп цієї землі під цим об'єктом

При бажанні юридичної особи придбати у власність незабудовану земельну ділянку державної чи комунальної власності, придбання здійснюється на засадах конкуренції, тобто на торгах землею. [8, ст.134]

Потрібно зауважити, що право на землю виникає після одержання державного акту та його реєстрації у відповідному органі. Час та момент укладення відповідної правової угоди чи отримання свідоцтва правомірного спадкоємця не надає юридичної причини на право власності на землю

Також потрібно зауважити, що від того, чи користується людина земельною ділянкою на момент приватизації чи ні, це впливає відповідно на порядок приватизації. Ділянка може бути в користуванні у випадках, коли громадянин: вже володіє будинком, побудованим на земельній ділянці, що була виділена йому ще у часи СРСР; або він є членом садового товариства

або дачного кооперативу; також бувають випадки коли громадянин не має ніяких актів та свідоцтв, але де-факто користується землею.

Процедура виникнення права власності за угодою проходить в два етапи:

1. Нотаріус укладає цивільно-правову угоду у письмовій формі
2. Відповідний державний орган чи нотаріус, який посвідчував угоду реєструє право власності



## **Етапи виникнення права власності на землю**

Особисто я, термін «приватизація» розглядаю у полігранному колі значень:

- У вузькому колі розумінні – як одноразове, безоплатне, (в межах норм) відчуження з фонду державної та комунальної власності земельних ділянок на користь фізичних осіб.
- У широкому колі розумінні – як набуття права власності на матеріальних засадах (міни, купівлі-продажу) або безоплатних – часткової передачі (відчуження) земель комунальної та державної власності на користь юридичних та фізичних осіб.

У відчизняній теорії виділяють різні «моделі» приватизації земельних ділянок:

- Повна модель – приватизація в порядку відведення;
- Спрощена модель – приватизація ділянок, заявниками, які вже користуються земельною ділянкою, але вона не є «приватизованою».

Спрощена модель приватизації землі проводиться у наступний спосіб:

- Подача заяви з доданням технічних матеріалів та документів;
- Розгляд заяви та прийняття рішення;
- Державна реєстрація;
- Реєстрація права власності

Реєстрація відповідної земельної ділянки в Державному земельному кадастрі є обов'язковим та головним етапом приватизації. Кадастровий реєстратор проводить реєстрацію земельної ділянки особисто. Також потрібно зазначити, що данна процедура включає виготовлення додаткової технічної документації, процедуру надання земельній ділянці кадастрового

номера та її реєстрації в кадастровій системі. Особливим моментом при виготовленні технічної документації, є проведення геодезичної зйомки з включенням особливих прикмет ділянки.

Після цього той, хто розроблює технічну документацію присвоює ділянці відповідний кадастровий номер. Як показує практика дану процедуру виконує територіальний орган Держкомзему.

Кадастровий номер це – цифровий унікальний код, який присвоюється ділянкам незалежно від форми власності, та він не змінюється від переходу права власності від одного до іншого та від виниклих обтяжень на дану земельну ділянку. Кадастровий номер відображує площу земельної ділянки, її межі, координати, та власників прикордонних земельних ділянок.

Кадастровий реєстратор уповноважений видати витяг з Державного земельного кадастру особі, безумовно на підставі даних що мається у технічній документації, яку обов'язково вносить в систему **(Рис. В.1.)**.

Загальновідомо, що громадянин повинен зареєструвати та отримати свідоцтво про право власності на землю. Лише цей документ надає право вільно користуватися та володіти землею **(Рис.Д.1)**

Наступним етапом аналізу є визначення підстав та способів встановлення державного та комунального права власності на землю.

#### **Підстави виникнення комунальної та державної власності на землю.**

Комунальна власність	Державна власність
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проведення масової передачі земельних ділянок від держави до комунальної власності громад, міст, селищ та/або в їх спільну власність ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Передача землі (паїв) з комунальної у приватне володіння;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Відокремлення від державної</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вилучення комунальної чи</li> </ul>

до комунальної власності земельної Ділянок (паїв) (за заявою чи клопотанням громадських територіальних громад);	реквізиція приватної власності в цілях суспільної необхідності (тимчасово, у разі введення ЧС або ВС) ;
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Купівля приватних земельних ділянок в цілях передачі до комунальної власності (для громадських потреб);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Купівля у приватного володільця за договором;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Не надання згоди власника на користування земельних ділянок на користь громади населеного пункту (за власною волею, безкоштовно, за клопотанням);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Відмова власника за власною згодою від володіння землею на державну користь;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Купівля за цивільно-правовими договорами</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Відсутність правонаступника у померлого власника (при наявності документів, що доводять цей факт)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Відчуження майна за судовим рішенням (як додаткове покарання за вчинений злочин);</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Штучне створення за межами населеного пункту (в т.ч. з порушенням закону).</li> </ul>

За рішенням ВР України земельні ділянки не можуть бути відчужені у комунальну власність ті земельні ділянки, якими користується за міжнародним договором, звісно до подій в 2014 році, Чорноморський флот

Російської Федерації, на території України; земельні ділянки, на яких розташовуються об'єкти нерухомого майна держави, а також ті земельні ділянки, які належать органам державної влади, державних установ, державних підприємств та організацій.

Також, у державну власність не повинні бути відчужені землі комунальної власності, на яких знаходяться нерухома власність комунальних підприємств, органів місцевого самоврядування, установ, організацій. Виключаються випадки передачі цих об'єктів у державну власність. [14, ст.117]

Перелік Земельних ділянок, які заборонено вилучати з державної у приватну власність вказано у ст.. 84 Земельного кодексу України

Право власності як досить широке та стійке поняття, регулює не тільки підстави власного набуття, а й підстави припинення ( юридичні факти правоприпинення) на умовах недоторканності. [24]

Зупиненням права власності законом передбачено за різних причин: однією з є примусове вилучення (за ухвалою суду, в якості додаткового покарання за вчинене правопорушення, у випадку смерті власника при, не продаж землі, особами без громадянства та іноземцями звісно закону у встановлений строк, неплата податку та ін.) Також законом передбачене добровільне вилучення майна (дарування, продаж, передача у спадщину, відчуження за власним бажання).

Тема надбуття та припинення права власності на земельну ділянку та природні ресурси стало предметом дослідження у наукових працях багатьох радянських та сучасних вчених, а саме: М.В. Шульги, В.Я. Карабань, Т.Н. Малої, О.А. Вівчаренка та ін.

## Висновки до першого розділу

Земельна ділянка – це частина поверхні з конкретними межами, місцем розташування, з визначеними правами щодо неї ( ст. 79 ЗК).

Право власності на землю включає в себе площу поверхні, на яких знаходяться водні об'єкти, флора та простір під та над поверхнею ділянки на глибину і висоту, які потрібні для будування відповідних будівель та споруд.

Відокремлено приблизно 500 актів земельного законодавства. Серед них (ЗКУ, ГКУ, ЦКУ), закони («Про розмежування земель державної та комунальної власності, «Про оренду землі»), постанови Верховної Ради України («Про земельну реформу») та Кабінету Міністрів України («Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»), накази Держкомзему («Про затвердження Інструкції про загальні вимоги до оформлення технічного паспорта земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги») та ін.

З одного боку, існує потреба у закріпленні права власності в окремій, винятковій формі, але з іншого – право земельної власності заперечується і земля, разом з іншими природними об'єктами, вважається надбанням суспільства. [13,164]

Найбільш широкими земельними правами володіють саме громадяни України. Вони можуть виступати суб'єктами права власності на земельні ділянки всіх можливих категорій земель приватної власності, а також набувати права власності всіма дозволеними в країні способами. [15, 7]

Особисто я вважаю, поділ землі між людьми на рівні закону є явищем логічним та неминучим тому що, земля, як земельний ресурс, на відміну від інших природних об'єктів (сонце, вітер, повітря), є кінцевим, тобто може закінчуватись, саме тому земля повинна бути розмежена. Адже, в кінці

кінців, неминуч був би балаган у користуванні землею, також потрібно відзначити внесок ООН у всесвітньому миру, адже с початку існування людської раси, війни за землю завжди існували, та існує історична нерівномірність розподілу та розмежування земельних ресурсів і т. д.

Найбільше уваги приділено саме проблемам нормативно-правового забезпечення приватної власності, в той час, коли проблема щодо публічної власності залишається до кінця нерозкритою. Хоча земель, що перебувають саме у публічній власності значно більше. Стає очевидним, що є потрібним встановлення належного регулювання виникнення, реалізації та припинення публічних форм власності для гаранту захисту приватної. [11, 13]

Конкретних правових норм, які б розмежували право комунальної власності від права державної власності не має досі. Особисто я можу заявити, що найкращим рішення є виділення об'єкти державної власності та поділити її за європейським зразком на: загальнодержавну ( земельні корисні копалини, земля – як ресурс, державні здобутки, тобто те, що відноситься до більшої частини жителів держави, впливає на їх життя), місцеву (місцеві будівлі, організації, тощо), комунальну (житлово-комунальні споруди).

Не менш важливо також створити органи влади, які б контролювали за належним користуванням кожного виду власності.

Реалізація права на приватизацію землі ускладнюється додатковою бюрократією ,та нажаль, корупцією.

Не секрет, що отримати землю в селі значно простіше та дешевше, ніж отримати землю у місті. Кожен громадянин України ,досягнувши повноліття, має право, написати заяву з додатками та отримати п'ять ділянок землі сукупністю 2,28 га. для будівництва будинку, гаражу, фермерського господарства, дачного будівництва за вказаними нормами.

Затвердження Земельного кодексу України, звісно не лишає позаду всі правові спори. Щоб "земельний механізм" ефективно працював, треба затвердити дюжину законів (про матеріально-грошову оцінку земельних ділянок, про обіг земель, про Земельний банк, та ін. до внесення змін і доповнень до вже існуючих актів). Беззаперечно, потрібно якнайшвидше прийняти закон «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

На мою думку, необхідним шляхом реформи земельної власності на даний момент є створення ринку землі з «легким» підключенням кооперації іноземних компаньйонів, скасування бузоплатньої приватизації та забезпечення правильного місцевого самоврядування.

Залишається лише надія, що земля, як ресурс, стане у правильному розумінні товаром, розподіл якого буде справедливим, тоді й проблеми корупції стане неможливим.

Однією з проблем, є те, що селяни які проявляють ініціативу та бажання правильного використання землі, не вислуховуються, тобто однією з пріоритетних задач є допомога таких громадянам. Вважаю, що необхідного проводити заходи забезпечення просвітницької діяльності.

Українській владі бажано би звернути увагу на практику земельного Права в більш успішних країнах та внести нові реформи, наприклад, створити умови забезпечення іноземних та власних громадян важливим майновим правом – правом власності на землю.

## **РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ**

### **Науково-теоретичні методи до визначення особливостей права приватної власності на землю.**

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

- Ведення селянського (фермерського) господарства;
- Ведення особистого підсобного господарства;
- Будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- Садівництва;
- Дачного і гаражного будівництва;
- Введення підприємницької діяльності без створення юридичної особи.

Цей перелік видів приватного землеволодіння не є вичерпним, оскільки використання земельних ресурсів на підставі права приватної власності передбачено, по суті, для всіх категорій земель [17].

Місцеві територіальні ради, лише в межах своєї територіальної юрисдикції мають право відвести земельну ділянку у приватну власність безоплатно та лише як приватизовану ділянка

Власники земель, які призначені для ведення фермерського господарства, зобов'язані зберегти землю, та не мають права її продавати або



іншим способом відчужувати, за випадком передачі у спадщину, або повернення раді на таких умовах, на яким було набуто.

Земля набувається у приватну власність за наступних причин:

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

- Згідно угоди про купівлю-продаж земелі, що перебуває у приватному володінні. Звісно, кожна угода про купівлю чи продажу землі повинно бути засвітченно нотаріусом

Особа лишається права власності на землю частково або повністю з наступних причин:

- Відмова від землі за власної волі
- Передача землі у комунальну власність місцевій раді;
- Компенсація особі за передачу у державну власність для реалізування її для суспільних та громадських потреб
- Систематичної не плата податку на земельну ділянку у строки, які становив законодавець;
- Використання земельних ресурсів у спосіб, яких робить землю непридатну для вирощування культур, проживання або приводить нащенту радіоактивними елементами
- Якщо особа, яка отримала земельну ділянку, використовує її не за цільовим призначенням;

- Якщо особа, отримала земельну ділянку для сільсько-господарського призначення, але не використовує її протягом 12 місяців, та для громадян які отримали землю для використання її у не для сільсько-господарських цілей протягом 24 місяців
- Також якщо договори про купівлю-продаж землі чи відчуження землі були складені з допущенням в них помилок, які порушують установлений порядок ведення справ із землею

Механізм, відведення землі від держави до комунальної власності розкривається у статті 117 Земельного кодексу України

Земельна ділянка, що перебуває у комунальній власності може бути збільшена у власності за рахунок купівлі земель фіз. або юр. осіб для соціальних потреб або за умов, які передбачені законодавством

Згідно до частини 2 статті 83 Земельного кодексу України у комунальній власності поширюється на землі, які знаходяться в межах населених пунктів, але які не належать до земельних ділянок у державній та/або у приватній власності, а також землі за межами таких, але на таких знаходяться об'єкти комунальної власності.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності, управління якими здійснюють районні або обласні ради.

Отже, землі комунальної власності у загальному вигляді визначаються шляхом виключення їх зі складу земельних ресурсів державної власності та відмежування від земельних ділянок права приватної власності [18].

Земельне законодавство визначає землі, які можуть перебувати лише у комунальній власності і не можуть передаватися у приватну власність.

Земельний кодекс передбачає перелік земель, які належать коше комунальній власності і ніщо не може їх відвести до приватної власності. Прикладом, це землі які призначені для загального користування: майдани, шляхи, бульвари, місця утилізації відходів, та інші. Також до цього списку можна відвести землі, на яких знаходяться лінії ЛЕП, автомобільні дороги, земельні ділянки, які використовуються для забезпечення виконання своїх обов'язків органами місцевого самоврядування.

Причинами за якими земля відводиться до комунальної власності є:

- Рішення територіальної громади за якою земельна ділянка державної власності відводиться до комунальної власності;
- Купівля земельної ділянки у приватного володільця у зв'язку із суспільної необхідності
- Прийняття спадщини, умовою якої є передача цих ділянок територіальним громадам;
- Набуття у власність земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та іншими цивільно-правовими угодами;
- Виникнення інших підстав, передбачених законом (наприклад, добровільної відмови фізичної або юридичної особи від права власності на земельну ділянку на користь територіальної громади або примусове вилучення ділянки за позовами органів місцевого самоврядування у передбачених законом випадках).

Звичайно ж, наведений перелік умов набуття та припинення права власності на землю не є закінченим.

Як відомо, Суб'єктами права комунальної власності на земельну ділянку є територіальні громади. Відповідно до ч. 1 ст. 83 Земельного кодексу України комунальна власність на землю належить на праві власності

територіальним громадам сіл, селищ і міст. Визначення поняття територіальної громади, її правосуб'єктність, основні функції та повноваження, у тому числі правомочності власності, а також умови і порядок їх здійснення закріплено у Законі України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21 травня 1997 р. У державній власності перебувають усі землі України, крім земель, які знаходяться у приватній та комунальній власності.

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

Особливою рисою права державної земельної власності є й визначення у законодавчому порядку земель, що не підлягають передачі у комунальну власність. Відповідно до частини 3 статті 84 Земельного Кодексу України до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать:

- Землі атомної енергетики та космічної системи;
- Землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
- Землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне і загальнодержавне значення;
- Землі під водними об'єктами загальнодержавного значення;

- Земельні ділянки, що їх використовують для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України та інших органів державної влади.

Зазначені землі не можуть відчужуватись ні за яких умов, та призначені для виконання державних функцій. Їх використовують для задоволення інтересів усього суспільства і виконання загальнодержавних завдань. Ці землі не обмежені ні категоріями, ні розмірами площ, ні місцем розташування.

Відсутність єдиного визначення даного поняття спостерігається і в економічній літературі. У своїх наукових працях вчені економісти по-різному підходять до визначення земельних відносин.

В більшості випадків земельні відносини пов'язують з категорією власності на землю. Зокрема, М. В. Бочков визначає земельні відносини, як «... відносини в області володіння і користування землею як засобом виробництва. Вони є складовим елементом виробничих відносин суспільства і мають в своїй основі форми власності на землю, знаряддя виробництва і інші засоби виробництва».

К. М. Жиленко бачить земельні відносини як суспільні відносини, що складаються між суб'єктами господарської діяльності в результаті управління земельним фондом через користування, розпорядження і володіння землею як об'єктом і суб'єктом сільськогосподарської діяльності, що знаходяться під впливом регулюючих організаційно-економічних механізмів.

В. М. Хлисту́н та В. Х. Улюкаєв вважають, що поруч з формами земельної власності «... важливим аспектом земельних відносин є форми управління земельними ресурсами, які в значній мірі залежать від форм

власності на землю і характеризуються системою політичних, соціально-економічних, правових та адміністративних заходів, спрямованих на організацію використання землі».

Г. Д. Гуцуляка вважає : «Земельні відносини є елементом виробничих відносин суспільства, а за соціальною природою належать до економічної бази суспільства. Грунтуючись на тій чи іншій формі власності на землю та інші засоби виробництва, земельні відносини водночас визначають ці форми, характер володіння та користування землею, ступінь і раціональність використання землі та інших засобів виробництва, впливають на розвиток продуктивних сил суспільства».

Є. С. Карнаухова розглядає земельні відносини в контексті рентних відносин, при цьому підкреслюючи, що: «Земельні відносини не обмежуються тільки відносинами з приводу найкращого використання землі в процесі виробництва. Вони обов'язково включають також відносини з приводу правильного розподілу результатів виробництва, одержаних в зв'язку з використанням землі». Іноді окремі автори акцентують увагу на особливостях прояву окремих їх складових.

Наприклад, Н. М. Скурська вважає за необхідне підкреслити роль землі як передумови та природної бази життєдіяльності людини, основного чинника навколишнього природного середовища.

## **Міжнародна позиція порівняльно з вітчизняною позицією, щодо розподілу земель сільськогосподарського призначення**

Європейський суд з прав людини (далі - Суд) так само роз'яснив, що позиція України в цьому плані є неправильною порівняльно з законодавствами країн ЄС. Для прикладу наведемо справу Зеленчук та Цицюра проти України Суд, де у своїй ухвалі від 22 травня 2018 року у Суд встановив, що усі обмеження на власників земельних ділянок (паїв) порушують конституційні права та свободи, а саме як вказав заявник «порушує право на мирне володіння своєю власністю». Проте незважаючи на рішення у користь позивача, Суд у своєму рішення не присудив ніякої компенсації з держави. Хоча судовий прецедент вже існує, що дає надію на те, що надалі Суд буде у подібних справах присуджувати компенсацію. Але для цього потрібно вжити необхідних реформ у праві.

Ні для кого тепер не секрет, що виконання ЄКПЛ в цьому плані неможливо, без відповідних реформ у законодавстві України. Проте питання про вільний обіг землі сільськогосподарського призначення було вирішено рішенням Великою палатою Верховного суду України. Згідно цього рішення від 15.05.2019р. справа №227/1506/18 роз'яснено, що права на вільний обсяг землі не розповсюджено на землі сільськогосподарського призначення

Підсумовуючи потрібно сказати, що реформа нормативно-правових актів є найважливішим кроком у реформі земельних відносин в Україні.

Слід зазначити, що, беручи до уваги функціональне призначення використання даних земель, перелік земельних ресурсів, які не можуть передаватися у комунальну власність, не є вичерпним. Тому дедалі

актуальнішою стає проблема розмежування земель державної і комунальної власності на законодавчому рівні [7].

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

Поглянемо на частину 2 статті 14 Конституції України, вона якнайкраще описує рівність прав на землю. А саме, що реалізація права власності на земельну ділянку є така ж сама що серед громадян, що і юридичними особами відповідно до закону. Та саме цей механізм закріплено у земельних нормативно-правових актів.

Як я вже вказував у роботі, згідно частини 5 статті 84 Земельного кодексу України, держава вбирає в себе усі землі, якщо вона:

- Відчужена із приватної або комунальної власності у зв'язку із суспільної необхідності
- Передано у державну власність згідно заповіту після прийняття спадщини
- У випадку передачі комунальної власності територіальними громадами у державну власність
- Конфіскацію земельних ділянок за рішенням суду
- Дарування, міни чи інші цивільно-правові угоди



Окрім земельних ділянок на території України, нашій країні належать також земельні ділянки за її кордонами. Така позиція справ є законною, вона вказана у частині 3, статті 18 Земельного кодексу України, але правовий режим в таких землях визначається законодавчими актами відповідної країни.

Держава є політико-правова організація суспільства, саме тому їй належить бути не тільки власником та і суб'єктом права власності на усі державні землі та виділені земельні ділянки

Як вже було не один раз сказано, державі належать усі земельні ділянки державної власності, але також їй належать усі соціальні та юридичні наслідки, які можуть бути створені. Тобто саме держава бере на себе повноваження на володіння, користування та розпорядження ними, а не органи виконавчої або представницької гілки влади. Та звісно вона діє від свого імені та в своїх інтересах.

Органи державної влади можуть бути суб'єктами державної на земельні ділянки, але лише в рамках відповідних законодавчих актів України. Територіальним громадам (сіл, селищ, СМТ) покладено в обов'язки здійснювати правомочності власника земель комунальної власності, як особисто, органом, так і діяти через органів місцевого самоврядування, згідно законодавству України

Земельним кодексом України передбачено також право спільної власності на земельні ділянки. Такий механізм можливий, коли декілька суб'єктів права володіння землею об'єднують свої володіння у єдиний земельний об'єкт.

Розкриваючи тему, потрібно сказати, що у Земельному кодексі України передбачено два види спільної власності: спільна власність, в якій чітко

визначено кожного його доля частки, та спільна власність з невизначеною часткою, така позиція передбачена частиною 1, статті 86 Земельного кодексу України.

Створення спільної часткової власності можливо при наступних діях: як вже було сказано, при спільній згоді на об'єднання земельних ділянок, які їм належать на праві власності, також у випадку коли двома або більшим кількістю осіб здійснюється придбання земельних ділянок за цивільно-правовими угодами, при отриманні у спадщину земельної ділянки двома або більше особами, у випадку рішенні суду. Як і інші угоди та договори, цей повинен бути складений лише у письмовій формі, та засвідчений нотаріусом особисто. Звісно, що вибір правового виду спільної часткової власності лягає на волю партнерів та їх бажання, та звісно же від способу його набуття

Найпоширенішим способом виникнення спільної часткової власності є об'єднання власниками належних їм земельних ділянок. Наприклад, згідно із п. 1 ст. 31 ЗК України землі фермерського господарства можуть складатися із земельної ділянки, що належить господарству як юридичній особі. Пунктом 1 ст. 25 ЗК України встановлено, що у випадку приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, а також пенсіонерам з їх числа з виділенням кожному з них земельної частки (паю). Згідно зі ст. 88 ЗК України володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди — у судовому порядку.

Спільна сумісна власність характеризується тим, що земельна ділянка на такому праві може належати лише громадянам. Вона відрізняється від

попереднього виду власності тим, що у ній не визначаються заздалегідь частки учасників земельної ділянки і права на неї. Відповідно до ч. 2 ст. 83 ЗК України у спільній сумісній власності можуть перебувати земельні ділянки подружжя, членів фермерського господарства (якщо інше не передбачено угодою між ними), співвласників житлового будинку. Цей перелік є вичерпним.

Згідно з ч. 4 ст. 89 ЗК України співвласники земельної ділянки, що перебувають у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюється за законом щодо земельної ділянки подружжя (якщо інше не передбачено шлюбним контрактом), членів фермерських господарств (якщо інше не передбачено угодою між ними), співвласників багатоквартирних жилих будинків, а також належних до них будівель, споруд та прибудинкових територій [8].

Суб'єктивне право власності на землю виникає на підставах та у порядку, визначеному Земельним кодексом та іншими законами України, що регулюють земельні відносини.

Підстави та порядок виникнення права власності на землю зумовлені формою власності на землю. Тому, на думку авторів підручника з земельного права за редакцією М. В. Шульги, їх доцільно класифікувати на дві основні групи: підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю; порядок та підстави виникнення права суспільної (публічної) власності на землю.

Крім того, підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю можна поділити ще на дві самостійні підгрупи: підстави та порядок

виникнення права приватної власності громадян на землю і підстави та порядок виникнення права власності юридичних осіб на землю.

Що стосується виникнення права суспільної (публічної) власності на землю, то його підстави також можна поділити на дві групи — підстави та порядок виникнення права державної власності на землю і підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.

Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким він пов'язує виникнення цього права.

Згідно із ЗК України до юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать:

- Рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність;
- Цивільно-правова угода;
- Успадкування земельної ділянки.

Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що за змістом вони складають активні дії органів влади та осіб, які набувають права власності на землю. Ці дії є складними за змістом, і вчинення їх регулюється правовими нормами, які у сукупності становлять порядок набуття права приватної власності на землю. Проте порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим, оскільки залежить від підстав набуття землі у власність.

Так, земельне законодавство встановлює порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом:

- Приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації;
- Приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю);

- Приватизації земельної ділянки за плату;
- Придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність);
- Придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільноправового договору;
- Успадкування земельної ділянки.

### **Висновки до другого розділу**

Отже, процедуру набуття права власності шляхом приватизації земельної ділянки встановлено земельним законодавством. Якщо уповноважений орган відмовився передати земельну ділянку у власність або залишив заяву без розгляду, громадянин має право звернутися до суду з заявою про примушення відповідного органу влади до вчинення дій, необхідних для безоплатної приватизації земельної ділянки.

*Порядок приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю).* Громадяни — працівники державних і комунальних сільсько-господарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені одержати безоплатно у власність земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотаннями про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації.

*Підстави і порядок припинення права власності на землю.*

Підставами припинення права власності на землю є юридичні факти, з якими закон пов'язує припинення правовідносин права земельної власності. Земельний кодекс України визначає юридичні факти, що зумовлюють припинення права державної, комунальної й приватної власності на землю.

Підставами припинення права держаної власності на землю є:

- 1) приватизація земель, які перебувають у власності держави;
- 2) розмежування земель державної й комунальної власності;
- 3) передача земельної ділянки державної власності у комунальну

власність.

Підставами припинення права комунальної власності визнаються:

- 1) приватизація земель, які перебувають у комунальній власності;
- 2) передача земельної ділянки комунальної власності у власність

держави.

Загальною підставою припинення права державної і комунальної власності на землю є укладання уповноваженими органами цивільно-правових угод про перехід права власності на земельну ділянку, у тому числі відповідно до міжнародних договорів. Право приватної власності на землю може бути припинене з підстав, передбачених ст. 140 ЗК України.

Такими підставами є:

- 1) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- 2) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- 3) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- 4) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- 5) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та

для суспільних потреб;

- 6) конфіскація за рішенням суду;

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

## **РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ПРИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА НА ПРИВАТНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

### **Вплив земельних реформ на реалізацію права та свободи громадянами України**

Про мораторій на землю в Україні написано багато. Якщо можна так сказати, то журналісти в якомусь сенсі є колегами людей, які пишуть наукові роботи, вважаю що дипломна робота має право «на життя» порівняльно з роботами які пишуться для отримання більш вищих наукових звань, опублікували професійні статті зовсім недавно минулого року, стверджуючи, що мораторій є невиправданою перешкодою у здійсненні права власності на землю. Це стимулює розвиток чорного ринку і фактично визнано Європейським судом з прав людини незаконним.

Однак, незважаючи на численні аргументи, що доводять, що земельний мораторій шкідливий, значна частина громадян висловлює позицію, що його скасування є передчасним. Це було натхненником для порівняння негативних сценаріїв противників вільного ринку землі з фактичними наслідками мораторію.

Пишучи цей диплом, я намагався відповісти на питання, чому в Україні, обмеження на вільне отримання земельної ділянки, може не відповідати суспільним інтересам. Щоб з'ясувати підстави для переконань і страхів наших співвітчизників, поглибимося в історію введення земельного мораторію в Україні.

Для чіткого розуміння того, чи потрібен мораторій, ми повинні з'ясувати, як саме і чому він був введений. Щоб відповісти на це запитання, повернемося до 2001 року. В Україні щойно завершився розподіл землі, який

тривав з 1992 по 2000 рік. Мільйони колишніх працівників колгоспів отримали земельну частку, тобто право на земельну ділянку, розмір з яких було визначено в умовних кадастрових гектарах.

Селяни отримували документи, так звані "пайові посвідчення", які фактично були основою для здійснення права власності на землю. Оскільки значна частина нерухомості була передана у приватну власність, в Україні з'явилися передумови для запуску ринку сільськогосподарських земель. Звичайно, були бажані продати та придбати землю. Однак передача права власності на нерухоме майно має бути записана в реєстрі. Але не було навіть земельного кадастру, не кажучи вже про реєстр акцій. Запуск ринку землі може призвести до краху, коли одна земельна ділянка буде продана кільком покупцям.

Депутати тодішньої Верховної Ради України 3-го скликання зрозуміли, що не мають якісного рішення про те, як регулювати ринок землі. Не було ні процедури відчуження акцій, ні грошей у бюджеті для запуску земельного кадастру. Мізки слуг народів кипіли, бо боялися справжнього хаосу, що настає в умовах правового вакууму. Було прийнято рішення зробити паузу.

18 січня 2001 року Парламент України прийняв Закон "Про угоди про відчуження земельних часток". Цей Закон встановив, що власникам земельних часток тимчасово забороняється продавати, дарувати або відчужувати їх іншим чином відчужувати свої земельні частки до тих пір, поки порядок здійснення прав на земельні паї не регулювався Земельним кодексом України. Тобто питання продажу землі та земельних паїв мало регулюватися законом. Але ніколи не бувало.

Депутати не змогли розробити адекватного та життєздатного механізму відчуження земель сільськогосподарського призначення. Таким чином,



Земельний кодекс України, прийнятий у жовтні 2001 року, не лише не зміг скасувати заборону на продаж земельних часток, а й поширив його на фермерські угіддя та землю для іншого товарного сільськогосподарського виробництва до 2005 року. Це явище отримало назву "мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення».

Парадокс ситуації полягає в тому, що парламентарі не лише зуміли уникнути громадського осуду. Значна частина українців вирішили, що цей "мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель" забезпечить збереження земель у власності українського народу. Політикам було так зручно, що мораторій продовжували ще в 9 разів.

Політики продовжували спекулювати на цій темі навіть після введення земельного кадастру відповідним законом. Заборона продажу землі стала популярним гаслом просування. Обіцянка "зробити все, щоб земля не стала товаром" звучить у виборчих кампаніях протягом багатьох років і, на жаль, вона виконується.

Насправді земельний мораторій - це не спроба піклуватися про майбутнє наступних поколінь. Це просто саботаж їхніх професійних обов'язків парламентарями.

Це порушення прав власності, яке ігнорується Конституційним судом, а не ЄСПЛ.

Українці завжди вірили, що земля має особливу духовну цінність. Це може бути підтверджено не лише національним фольклором, а й Конституцією. Статтею 13 Конституції України встановлено, що земля є об'єктом права власності українського народу; Стаття 14 встановлює, що земля є основним національним багатством, яке підлягає особливій охороні державою. Якби ми були прихильниками земельного мораторію, ми б

захистили цю ідею вищезазначеними положеннями Конституції: якщо власником землі є український народ, він має спеціальний правовий режим, який включає обмеження щодо розпорядження землею особами землекористувачі.

Однак положення статей 13 та 14 Конституції не виключають приватної власності на землю та можливості вільного розпорядження нею. Більше того, стаття 14 Конституції передбачає, що право власності на землю гарантується. Це право набувають та здійснюють громадяни, юридичні особи та держава. І відповідно до статті 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном; право на приватну власність є непорушним.

Перехідні положення Земельного кодексу України, що встановлюють заборону відчуження земель сільськогосподарського призначення, очевидно, суперечать положенням статей 14 та 41 Конституції України. Цей факт неодноразово вказували юристи; крім того, до Конституційного Суду України двічі було подано апеляційну скаргу з метою визнання мораторію неконституційним. Але єдиний орган конституційної юрисдикції навіть не відкрив провадження, посилаючись на неналежне завершення апеляцій. Таким чином, Конституційний Суд України відмовився від оцінки відповідності земельного мораторію Конституції.

Не відстоявши своїх прав в Україні, власники земель почали звертатися до Європейського суду з прав людини. 22 травня 2018 року Європейський суд з прав людини прийняв рішення щодо справи "Зеленчук та Цицюра проти України", заявивши, що земельний мораторій в Україні порушує права власників земель на мирне володіння своєю власністю.

Склалася дивна ситуація: з одного боку, діє законодавча заборона відчуження земель сільськогосподарського призначення, з іншого боку, практика Європейського суду з прав людини, будучи джерелом права в Україні, заявляє, що земельний мораторій порушує статтю 1 Протоколу 1 до Конвенції про захист прав людини та основних свобод.

Здавалося б, описана ситуація повинна прискорити скасування земельного мораторію, але в грудні 2018 року депутати Верховної Ради України (парламенту України) проголосували за закон, який забороняє відчуження земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2020 року, ефективно продовживши мораторій на ще один рік.

Однак підвести історію земельного мораторію поки що рано. Після набрання чинності рішенням Європейського суду з прав людини українці почали звертатися до національних судів зліва та справа. Кілька «схем» передачі земель сільськогосподарського призначення у власність іншій особі вже склалися. Перший з них - обмін земельними ділянками. Таким чином, суд розглянув ситуацію у справі 227/1505/18, коли особи уклали договір обміну земельною ділянкою, за яким сільськогосподарська фірма обміняла земельну ділянку площею 0,1 га на земельну ділянку площею 9,49 га. Хоча прокуратура вимагала визнати угоду недійсною, її відмовили. У цій справі подано касаційну скаргу.

Ще одна репрезентативна справа - справа 237/3292/18, резолюція з якої вже набрала чинності. Нібито одна сторона позичила 1000 доларів США від іншої сторони, а потім звернулася до суду з проханням повернути кошти. Сторони уклали мирову угоду, за якою боржник передав позивачу земельну ділянку сільськогосподарського призначення замість грошей. Ухваливши

мирову угоду, суд послався на постанову у справі Зеленчук та Цицюра проти України.

Подальша практика суду щодо відчуження сільськогосподарських земель залежить від Верховного Суду.

### **Причини та наслідки деградації земель та спад якості сільського господарства**

Прихильники ринку вільної землі впевнені, що сільське господарство пожвавиться, а ВВП зросте після скасування мораторію в Україні. Прихильники мораторію запевняють, що земля буде купуватися іноземцями чи олігархами для арахісу у разі скасування мораторію.

Негативні сценарії можуть бути мінімізовані шляхом встановлення чітких правил запуску та функціонування ринку, конкретних вимог до потенційних покупців сільськогосподарських земель тощо. Наприклад, Земельний кодекс України передбачає, що сільськогосподарські угіддя не можуть бути передані у власність іноземцям, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та іноземні держави (ч. 5 ст. 22). Крім того, згідно з частиною 4 статті 81 Земельного кодексу України сільськогосподарські угіддя, успадковані іноземцями та особами без громадянства, повинні бути відчужені протягом року. Таким чином, побоювання, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення будуть належати іноземцям після скасування мораторію, безпідставні.

Намагаючись передбачити майбутнє, ми повинні враховувати втрачені можливості через земельний мораторій.

Конституція України передбачає, що земля є основним національним багатством і надбанням українського народу. Тобто використання земель має збагатити українців.

Це не відкликання, яке розкриває економічний потенціал землі. Це засоби для створення продукту - сільськогосподарських товарів - і це продукція, яка має грошову цінність. З одного боку, перевагою земельних ресурсів є їх неодноразовий характер. Для порівняння, нафта, золото та деревина - це вичерпні ресурси. Економічна вигода від продажу корисних копалин обмежена за часом, залежно від запасів природних ресурсів у країні. Однак якісне обробіток необхідний для виявлення економічного потенціалу земель, що, у свою чергу, вимагає фінансових та трудових витрат.

В результаті розподілу землі після проведення земельної реформи невеликі площі земель були надані людям, які раніше працювали у сільському господарстві. Однак у нових власників не було необхідних знань, ресурсів та досвіду для ефективного самостійного обробітку земельних ділянок. Практика показала, що ця економічна модель мертва. Після поділу минуло майже 20 років. Значна частина власників не може або не хоче обробляти землю. Єдиний спосіб, коли вони можуть щось отримати від своєї власності, - це продати або здати в оренду свою землю.

Крім того, сучасне сільське господарство вимагає використання техніки. Організація продажів вимагає логістики. Однак якщо людині належить три гектари землі, немає сенсу брати кредит на придбання техніки. Вони також не можуть пропонувати свою продукцію у великих мережевих супермаркетах. Залишився єдиний варіант - спробувати продати їх надлишки в найближчому райцентрі, оскільки часто нерентабельно перевозити товари хоча б до обласного центру. Через численних дрібних продавців в аграрних районних центрах висока конкуренція сприяє демпінгу цін. Згідно відомої історії, сільське господарство стає хорошим способом втратити гроші, але не заробити. За цих обставин землеробство стає не вигідним для власників

земель. Поки селяни не мають грошей, щоб перевезти свої товари до платоспроможного покупця, киянам доводиться купувати польські яблука в супермаркетах.

Можливість продавати землю сприятиме банківським кредитам під заставу землі. Це зробить агробізнес більш передбачуваним та прибутковим. Коли чинний мораторій на закупівлю земель сільськогосподарського призначення, потенціал відомих українських чорних ґрунтів реалізується не в повному обсязі.

Експерти Світового банку підраховали, що річна втрата українських землевласників від занадто низької орендної плати становить 86 мільярдів гривень. Враховуючи той факт, що ця сума повинна бути помножена на 18 років тривалості мораторію, втрати для життєвого рівня українців величезні.

Для порівняння, вартість будівництва 1 кілометра дороги починається від 5 млн грн в Україні. За 86 млрд грн можна було побудувати 17 200 кілометрів доріг. Довжина траси Київ - Чоп - 801 кілометр. За останні 18 років ми могли побудувати дороги, як німецькі шосе у найвіддаленіших селах.

Середня зарплата вчителя в Україні становить 6500 гривень. Ми могли б утримувати 36 000 вчителів протягом 30 років за 86 млрд грн!

Світова спільнота заплатила 7,8 мільярда доларів за Великий адронний колайдер. Ми могли побудувати 8 адронних колайдерів в Україні за 18 років і стати не лише розвиненою аграрною країною, але й науковим ядром Європи.

18-річний мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення означає не лише збитки для конкретних сімей. Це несплачені податки, не створені робочі місця, не використовуються можливості для

дозвілля, навчання, медикаментозного лікування та бізнесу. Ця втрата - це не лише аграрії та селяни, але й втрата всього народу України.

## **Міжнародна позиція щодо розподілу земель сільськогосподарського призначення**

Європейський суд з прав людини (далі - Суд) також вказав на незадовільну правову ситуацію в цій галузі. Так, у своєму рішенні від 22 травня 2018 року у справі Зеленчук та Цицюра проти України Суд зазначив, що встановивши законодавчі обмеження щодо власників земель сільськогосподарського призначення, Україна вийшла за межі наданої широкої свободи розсуду і, таким чином, порушила заявників " право на мирне володіння своєю власністю. Хоча суд не присудив заявникам жодної компенсації (крім судового збору), існує значна можливість, що якщо держава надалі ігнорує правову позицію Суду та не вживе негайних заходів для виправлення ситуації, наступні заявники будуть подібними справи будуть присуджені з такою компенсацією.

Зрозуміло, що сам факт порушення Європейською конвенцією про права людини Україною без реформування національного законодавства не може розглядатися як надання дозволу на вільне обіг земель сільськогосподарського призначення (правове становище, викладене в Рішенні Великої палати Верховний Суд від 15 травня 2019 року у справі № 227/1506/18). Отже, розробка необхідних нормативно-правових актів для введення земель сільськогосподарського призначення в господарський обіг тепер має бути пріоритетним.

Спроби вирішити проблему відсутності ринку відкритих земель в Україні здійснюються з 2016 року. Зокрема, було зареєстровано проекти законів про обіг земель сільськогосподарського призначення (№ 5535 від 13.12.2016 та № 5535-1 від 28.12. 2016), який, однак, ще триває. Деякі



варіанти реформування цього сектору висунули також спеціалізовані органи виконавчої влади - Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру та Міністерство аграрної політики та продовольства.

Слід зазначити, що майже всі запропоновані законодавчі зміни передбачають перехідний період для відкриття ринку землі. Як правило, пропонується дозволити громадянам України купувати землю на першому етапі, територіальним громадам та державі на другому етапі, а юридичним особам, підконтрольним громадянам України - на третьому етапі. Однак лише один із проектів законів передбачає можливість придбання земель іноземцями.

Ми погоджуємось, що для мінімізації можливих негативних наслідків земельної реформи та врахування інтересів власників земель необхідно скасовувати мораторій поступово. Так що кошти на придбання земельних ділянок, які наразі перебувають в оренді, накопичуються. Однак, на наш погляд, накладення повного обмеження на купівлю землі стосовно іноземців не є розумним, оскільки останні стримуватимуть приплив іноземних інвестицій в український агробізнес.

Тому для встановлення ринкових відносин у аграрному секторі ми вважаємо доцільним:

На першому етапі:

- 1) відкрити ринок земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності після проведення відповідної інвентаризації, оскільки на сьогодні значна частина таких земельних ділянок залишається незареєстрованою та передається в оренду незаконно;

- 2) надати право купувати сільськогосподарські угіддя громадянам України та юридичним особам, зареєстрованим в Україні (як з українськими,

так і іноземними засновниками) виключно для цілей сільськогосподарського виробництва без можливості зміни визначеного призначення земельної ділянки;

3) обмеження площі с / г земля, яка може бути об'єктом продажу;

На другому етапі, після адаптації ринку та формування цін, можливо:

1) відкрити ринок щодо земель приватної власності;

2) надати право на придбання землі іноземцям виключно для цілей сільськогосподарського виробництва з відповідним обмеженням площі та без можливості зміни визначеного призначення земельної ділянки.

Усі етапи повинні супроводжуватись прозорістю ринку землі шляхом проведення онлайн-аукціонів із прозорою процедурою цього механізму для головних учасників торгів - селян України. Інтернет-аукціони повинні проводитись із використанням справедливих цін, зокрема, наприклад, шляхом встановлення початкової ціни продажу землі на рівні, не нижчому від її експертної грошової оцінки відповідно до законодавства про оцінку земель. При розробці відповідної нормативно-правової бази слід також враховувати положення Закону України "Про оренду землі", який встановлює переважне право орендаря на придбання орендованої землі у разі її продажу.

Крім того, для успішної реалізації земельної реформи необхідно врегулювати та запровадити порядок використання та фінансування спільної інфраструктури, а саме меліоративних систем, магістральних каналів та зрошувальних систем, які зараз, у більшості випадків, державна та муніципальна власність, а також регулювання використання лісів та їх оновлення. Крім того, важливим є ефективне кадастрове обслуговування та повнота кадастрового реєстру.

## ВИСНОВКИ

В Україні дебати навколо земельної реформи тривають більше 20 років, і вона ще не закінчилася. Питання, що беруть участь у дискусії, настільки численні, що часом здається, що неможливо розглянути всі наслідки, які потенційні регулювання та закони мали б на різні сегменти економіки. Більшість аналітичної літератури про земельну реформу в Україні присвячена аналізу продуктивності та зростання сільського господарства, підвищенню конкурентоспроможності України за рахунок підвищення ефективності сільського господарства, прав власності та мораторію на землю. Усі ці теми мають велике значення. Тим не менш, мало уваги приділяється впливу земельної реформи та змін у аграрному секторі на сільське населення, його зайнятість та добробут. Це може здатися парадоксальним, але політичні політики багато говорять про виробників сільськогосподарських товарів і менше про людей, які живуть у селах і насправді є тими, хто врешті виграє або втратить від реформи.

У цьому рефераті я зосереджуюсь на тенденціях зайнятості в сільській місцевості в пострадянський період України та аналізую можливий вплив поточної земельної реформи на неї. З початку 1990-х зайнятість у сільській місцевості постійно зменшується, і я вважаю, що ця тенденція буде зберігатися і надалі. Більше того, створення великих агрохолдингів не обіцяє створити нові робочі місця для сільських жителів. Хоча більшість селян, які втрачають офіційну роботу, виживають на своїх сімейних ділянках, такий хід речей не витримає в довгостроковій перспективі.

Протягом першого десятиліття перехідного періоду українське сільськогосподарське виробництво суттєво зменшилось та ще не відновилося

Більше того, ситуація драматична в тому сенсі, що сільське господарство завжди становило велику частку ВВП України (за даними FAO/UN в середньому близько 15%, див. Рисунок 2). Зі зниженням виробництва в сільському господарстві також знизилася зайнятість. Як повідомляє Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (FAO/UN), з 1990-х років спостерігається постійне негативне зростання робочої сили в сільському господарстві (див. Таблицю 1). Незважаючи на те, що загальна чисельність населення також зменшується, темпи скорочення сільської праці все ще вищі. Цікавим фактом щодо сільської зайнятості є те, що вона значно скоротилася протягом минулого століття для більшості розвинених країн.

У таблиці 2 показано еволюцію зайнятості сільського господарства в кількох країнах ОЕСР, таких як Канада, Франція, Німеччина, Австралія, Нова Зеландія та США. У всіх цих країнах середня зайнятість сільського господарства в середньому зменшилася в 5 разів.

На таку тенденцію можуть впливати різноманітні фактори, хоча, мабуть, основними з них є технологічний прогрес та лібералізація сільськогосподарського ринку, що спричинило зменшення попиту на робочу силу у сільськогосподарських фірм. З подальшим економічним розвитком Україна не уникне цього сценарію. Дійсно, з рисунку 3 можна зробити висновок, що із впровадженням земельної реформи в перехідних країнах, зокрема Словаччині, Чехії та Угорщині, використання праці в сільському господарстві сильно скоротилося. Хоча Україна до цього часу не стикалася з таким значним зниженням зайнятості в сільській місцевості, досвід інших країн з перехідною економікою передбачає, що картина погіршиться із земельною реформою.

Окрім загального падіння зайнятості в сільській місцевості, земельна реформа принесе великих іноземних «гравців» в український аграрний сектор. Цей процес був би неминучим, оскільки середньостатистичне українське господарство вигідно лише 8-15%, а отже, не може просто дозволити собі купувати землю. Очевидно, що якщо є велика можливість для інвестицій, і вітчизняні виробники не зможуть її використати та розширити виробництво, іноземні агрохолдинги, які володіють значно більшим капіталом, вийдуть на український ринок. Однак сільське населення не обов'язково виграє від цього процесу. Дані свідчать про те, що сільські жителі, навпаки, постраждають від такого процесу, оскільки зайнятість фактично ще більше знизиться. За даними О. Попової (2011 р.), Сьогодні в Україні на кожні 1000 га припадає в середньому близько 150 самозайнятих, 45 працівників у малих агрофірмах та 29 осіб, зайнятих у середніх та великих агропідприємствах. Але у великих агрохолдингах ця статистика складає приблизно 10 працівників або навіть менше на кожні 1000 га.

Уряд України гарантує кожному громадянину право на працю. Однак сільська зайнятість в Україні зазнавала постійного зниження протягом останніх 20 років. Більше того, ситуація така, що ця тенденція, швидше за все, не зміниться найближчим часом.

Нові великі агрохолдинги, які неминуче надійдуть на український сільськогосподарський ринок, наймуть менше робочих місць та використовуватимуть більше капіталомістких технологій виробництва. Це стосувалося інших країн з перехідною економікою, і Україна не є винятком. Якщо поглянути на досвід українських сусідів із реформою земель (зокрема Словаччини, Чехії та Угорщини), він / він, безумовно, може побачити негативний вплив реформи на зайнятість сільського населення. Але для

пом'якшення цього несприятливого ефекту реформи уряди цих країн розробили комплексні програми регіонального розвитку.

Проблема сьогоднішніх дебатів в Україні полягає в тому, що політики не оцінюють наслідків своїх дій у майбутньому: земельна реформа створить надлишкову пропозицію робочої сили в сільській місцевості, що виведе на порядок денний проблему міграції робітників із сіл до міських регіонів, відсутність хорошої інфраструктури і, нарешті, питання підготовки сьогоднішніх селян, щоб завтра зробити їх висококваліфікованими робітниками.

Таким чином, перш ніж український парламент прийме будь-яке вирішальне законодавство щодо земельної реформи, уряд повинен розробити вичерпну стратегію розвитку сільських регіонів. Інакше підтримка земельної реформи ніколи не буде досягнута серед населення.

## Резюме

Дипломна робота Пономарьова Гавриїла Миколайовича на тему «Проблема реалізації громадянам України права на безоплатну передачу земельної ділянки у приватну власність»

У дипломній роботі Пономарьова Гавриїла Миколайовича проаналізовано такі поняття як: "земля", "право власності", "мораторій на продажу земельної ділянки", їх формально юридичний зміст. Також на прикладі відчизняної та європейської судової практики розглянуті практичні рішення, в яких висвітлюється проблематика свободи на право власності земельних ділянок.

У другому розділі, присвяченому особливостям реалізацію права володіння земельних ділянок було проаналізовано та розкрито природу виникнення проблем із реалізування цих проблем, їх вплив під час процесуальних моментів, та остаточного вирішення громадянина у його бажанні.

У третьому розділі висвітлена практика вирішення справ на міжнародному рівні, керуючись факультативною особливістю, а саме дилемою у вирішенні тих же проблем.

У роботі на основі теоретичних узагальнень і практичних положень розглядаються питання реалізації права на приватне володіння земельною ділянкою. Особливу увагу приділено сприйняттю цих прах інститутів у процесуальному та освідченість бажуючих отримати земельну ділянку, а саме громадян України.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, мораторій на продаж земельних ділянок, приватна власність, державна власність,

## Summary

Graduate work of Ponomariov Gabriel on the topic "The problem of realization of the right of citizens to free transfer of land in private property to the citizens of Ukraine"

In the this work by Ponomariov Gabriel analyzed such concepts as "land", "property right", "moratorium on sale of land", their formally legal content. Also on the example of the domestic and European jurisprudence, which highlight the problem of freedom of ownership of land plots..

In the second section on the peculiarities of exercising the right of ownership of land plots was analyzed and revealed the nature of problems arising from the implementation of these problems, their impact during the procedural moments, and the final decision of the citizen in his desire.

The third section highlights the practice of resolving cases internationally, guided by an optional feature, namely the dilemma of solving the same problems.

In the work on the basis of theoretical generalizations and practical provisions the issues of realization of the right to private ownership of land are considered. Particular attention was paid to the perception of these ashes of the institutes in the procedural process and the certificate of those wishing to obtain the land, namely the citizens of Ukraine.

Key words: land, moratorium on sale of land, private property, state property.



### Список використаної літератури

1. *Андрейцев В. І.* Екологічне право: особлива частина: Підручник для студентів юридичних вузів / *В.І. Андрейцев* // – К.: Істина, 2013. – 376 с.
2. *Бондарчук Н.В.* Проблеми права власності на землю в Україні / *Н.В. Бондарчук*// Часопис Київського університету права. – 2012. – №3. С.– 289-292.
3. *Брусенцова Я.В.* Застосування земельного законодавства в діяльності органів місцевого самоврядування / *Я.В. Брусенцова* //— Х. : Фактор, 2016. — 103 с.
4. *Васькович Й.* Чи передбачені цивільним законодавством форми права власності // *Право України.* – 2006. – № 10. – С. 124.
5. *Гетьман А. П.* Екологічне право: Підручник / *А. П. Гетьман* // - Харків: «Право», 2013. – 432 с.
6. *Домашенко М.В.* Про теоретичні погляди на власність / *М. В. Домашенко* // *Право України : Респ. юрид. журнал .* – 2010 . – №12 . – С. 32-39.
7. *Жушман В. П.* Аграрне право та законодавство України : навч.- практ. посібник/ *В. П. Жушман* – Х.: ТОВ «Одісей», 2003. – 451 с.
8. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року (остання редакція від 01.01.2017 року): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14). – 212 ст.
9. Земельний портал України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zem.ua/uk/>.
10. *Карабань В.* Правозастосовчі аспекти системи права // *Право України.* – 2006. - №5. – С. 51-55.
11. *Кирєєва І. В.* Специфіка припинення публічних форм права власності на землю / *І. В. Кирєєва* // *Наше право.* – 2015. - № 2. – С. 136-140.

12. Конституція України (в останній чинній редакції від 30 вересня 2016 року) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://uristua.net/закони/конституція\\_україни/](https://uristua.net/закони/конституція_україни/) – 161 ст.
13. *Корнєєв Ю. В.* Земельне право: Навчальний посібник – 2-ге вид. перероб. Та доп. / – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.
14. *Костяшкін І.О.* Окремі питання забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні / *І. О. Костяшкін* // Університетські наукові записки. – 2009. - № 4. – С. 139-143.
15. *Міхно О. І.* Конспект лекцій з дисципліни «Земельне право» (для студентів денної та заочної форм навчання усіх напрямів підготовки університету) / *О. І. Міхно* // – Х: ХНУМГ, 2014. –156 с.
16. *Паславська, О. Я.* Нова земельна реформа в Україні може позбавити селян землі / *О. Я. Паславська* // Час і події. – США. Чикаго. Штат Іллінойс, 2012. – № 16. – С. 18-28.
17. *Паславська О. Я.* Щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / *О. Я. Паславська* // Порівняльно-аналітичне право. 2014. – № 5. – С. 173-176.
18. Право власності на землю Українського народу: монографія / *В. В. Носік* – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
19. Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України : Тези доповідей і наукових повідомлень наук. практ. конф. – К., 1993. – 123 с.
20. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 № 898-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://urist-ua.net/закони/про\\_іпотеку/](https://urist-ua.net/закони/про_іпотеку/) – 132 ст.
21. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. № 38:

- [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15). – 314 ст.
22. Про приватизацію державного майна: Закон України від 4 березня 1992 р. № 2163-ХІІ (остання редакція від 06.12.11): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/2163-12](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2163-12).
23. *Ріпенко А.І.* Земельне право України: загальна частина: Навчальний посібник / *А.І. Ріпенко, О.М. Пащенко, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко.* – ОДУВС, 2013. – 80 с.
24. *Савельєв В.А.* Діюче право власності і деякі складноструктурні моделі власності / *В.А. Савельєв* // Держава і право. – 2001. – № 9. – С. 265.
25. *Тимова Н. І.* Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: Науково-навчальний посібник / *За ред. Н. І. Тимової* //– Львів: ПАІС, 2011. – 352 с.
26. Цивільний кодекс України (ВВР), 2003, №№ 40-44: [Електронний ресурс]. Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15). – 1308 ст.
27. *Чорнолуцький Р.* Мораторій на продаж сільськогосподарської землі. 2016 – що далі? / *Р. Чорнолуцький* // Кореспондент. – 2015.
28. *Шубко О.Ю.* Вітчизняний і зарубіжний досвід розвитку іпотечних відносин / *О. Ю. Шубко* // Землевпорядний вісник. – 2004. - №2. – С. 50-61.
29. *Шульга М.В.* Земельне право України: Підручник / *Г. Анісімова, Н. Багай, А. Гетьман та ін.* – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
30. *Земельне* право України: підручник / за ред. *О. О. Погрібного, І. І. Каракаша.* — Істина, 2003. — 448 с.
31. *Земельне* право України: практикум: навч. посіб. / *В. І. Курило, І. М. Миронець, А. В. Харламович, Д. В. Ковальський;* за заг. ред. *В. І. Курила.* — К.: Магістр ХХІ ст., 2006. — 144 с.

32. *Земельний кодекс України: коментар.* — Х.: ТОВ “Одіссей”, 2004. — 604 с.
33. *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України.* — К.: Урожай, 1998. — 816 с.
34. *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи / Держкомзем України.* — К.: Юмана, 2001. — 208 с.
35. *Ковтун М. Г. Земельне право / М. Г. Ковтун.* — К.: Юмана, 2001. — 208 с.
36. *Корнєєв Ю. В. Земельне право. Опорний конспект лекцій для студентів денної та заочної форми навчання спеціальності “Правознавство” / Ю. В. Корнєєв.* — К.: КУТЕП, 2007. — 203 с.
37. *Курило В. І., Моторіна Т. С. Основи земельного права України: навч. посіб. / за заг. ред. В. З. Ярчука.* — К.: Магістр ХХІ ст., 2006. — 160 с.

## Додатки А

Дод. А. Зразок заяви на отримання земельної ділянки

### Заява на отримання земельної ділянки

Глинянському міському голові

Шульзі І. З.

Пономарьова Гавриїла Миколайовича

м. Київ, вул. Велика Васильківська, 73/7

380962390055

### ЗАЯВА

Згідно ст. 19 Конституції України, ст. 116, 118 Земельного кодексу України прошу передати мені у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства орієнтовною площею \_\_\_ 0,2 \_\_ га та надати мені відповідний дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки на території

Глинянської міської ради Золочівського району Львівської області в межах населеного пункту.

Окремим пунктом ставлю до відома, що на території України земельних ділянок з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства безоплатно із земель державної або комунальної власності у приватну власність не отримувала.

#### До заяви додаю:

1. Графічний матеріал, на якому зазначено бажане місце розташування земельної ділянки;
2. Копію документа, що посвідчує особу (паспорт, ідентифікаційний код)

## Додаток Б

Рис. Б.1 Зразок договору ренти

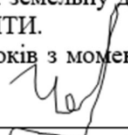

**Договір ренти землі**

м. Тернопіль " 01 " травня 20 17 р.

Ми, що нижче підписалися: гр. ЧИРАК ІРИНА МИКОЛАЇВНА, проживаю в м. Тернопіль по вул. Львівській, буд.11 (надалі - ОДЕРЖУВАЧ РЕНТИ), із однієї сторони, та гр. ЧОРНА ІВАННА АНДРІЇВНА, проживаю в м. Глиняни по вул. Мельники, буд. 47, (надалі - ПЛАТНИК РЕНТИ), з іншої сторони, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, розуміючи значення правових наслідків своїх дій, уклали цей договір (надалі –Договір) про наступне:


1. ОДЕРЖУВАЧ РЕНТИ передає у власність ПЛАТНИКА РЕНТИ земельну ділянку N 432 (ЧОТИРИСТА ТРИДЦЯТЬ ДВА) площею 0,0491 га. з цільовим призначенням для ведення індивідуального садівництва, що знаходиться по вулиці Львівській,11 в м. Тернопіль, а ПЛАТНИК РЕНТИ взамін цього зобов'язується періодично виплачувати ОДЕРЖУВАЧЕВІ РЕНТИ ренту у грошовій формі.
2. Земельна ділянка, що передається під сплату ренти, належить ОДЕРЖУВАЧУ РЕНТИ на праві приватної власності на підставі Державного акту серії ЛВ № 238917, виданого 12 квітня 2015 року Тернопільською обласною державною адміністрацією.
3. ПЛАТНИК РЕНТИ зобов'язується взамін отриманого майна сплачувати ОДЕРЖУВАЧЕВІ грошову ренту у розмірі 4860 (ЧОТИРИ ТИСЯЧІ ВІСІМСОТ ШІСТДЕСЯТ) гривень на місяць не пізніше 25 числа кожного
4. ПЛАТНИК РЕНТИ має право відчужити земельну ділянку, передану йому під виплату ренти, лише за згодою ОДЕРЖУВАЧА РЕНТИ.

Цей договір дійсний протягом трьох років з моменту його укладання і складений в двох примірниках.

ПЛАТНИК РЕНТИ ЧОРНА І.А., /   
ОДЕРЖУВАЧ РЕНТИ ЧИРАК І.М. / 

## Додаток В

**Рис. В.1 Зразок витягу з державного реєстру**

  
**ВІСІТ**

**з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**

Індексний номер витягу:	26411392
Дата, час формування:	04.09.2014 17:01:24
Витяг надає:	Регістраційна служба Золочівського районного управління юстиції Львівської області
Підстава надання витягу:	заявка з реєстраційним номером: 7894625, дата і час реєстрації заявки: 23.08.2014 11:46:00, заявник: Черний Андрій Іванович
Тип:	витяг власнику нерухомого майна, його спадкоємцю

**Параметри запису**

Регістраційний номер об'єкта нерухомого майна:	446307146219
------------------------------------------------	--------------


**Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна**

Регістраційний номер об'єкта нерухомого майна: 446307146219

Об'єкт нерухомого майна:	земельна ділянка
Адреса:	Львівська обл., Золочівський р., м. Гланьки, вулиця Мельника, земельна ділянка 47
Кадастровий номер:	4621810200:01:012:0211, дата державної реєстрації земельної ділянки: 31.12.2013
Орган, що здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:	Відділ Держземеленства у Золочівському районі
Цільове призначення:	для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Площа:	0,1 га
Дані про угіддя:	землі під господарськими будівлями і дворами, площа: 0,0427 га багаторічні насадження, площа: 0,0402 га землі під господарськими будівлями і дворами, площа: 0,0094 га землі під господарськими будівлями і дворами, площа: 0,0077 га
Опис об'єкта нерухомого майна:	земельна ділянка призначена для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд

**Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності**

Номер запису про право власності:	6893875
Дата, час державної реєстрації:	23.08.2014 11:46:00
Державний:	Марушко Анастасія Петрівна, Регістраційна служба

  
EEK 019964



## Додаток Д

Рис.

**СВІДОЦТВО  
ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ**

на нерухоме майно

Індексиальний номер: 26408034 04.09.2014

**Відомості про об'єкт нерухомого майна**

Об'єкт нерухомого майна:	земельна ділянка
Адреса об'єкта:	Львівська обл., Золочівський р., м. Глинани, вулиця Мельника, земельна ділянка 47
Кадастровий номер:	4621810200-01-012-0211
Цільове призначення:	для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Площа:	0,1 га

**Відомості про право власності**

Форма власності:	приватна
Розмір часток:	1
Власник(и):	Чорний Андрій Іванович, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2720611115, паспорт громадянина України, серія та номер: KA554007, виданий 16.07.1996, виданник: Золочівський РВ УМВС України у Львівській області, країна громадянства: Україна, адреса: Львівська обл., Золочівський р., м. Глинани, вулиця Мельника, будинок 47

Орган державної реєстрації прав:  Реєстраційна служба Золочівського районного управління юстиції Львівської області

Державний реєстратор:  Мельничук Мирослава Петрівна

Підпис: \_\_\_\_\_

  
СТА 342805

Д.1