

Поняття та основні ознаки права власності на землю

Відносини власності становлять основу життєдіяльності будь-якого суспільства і матеріальну основу існування кожної людини. Володіння власністю завжди було пов'язане з матеріальним достатком і наявністю влади.

Категорія власності посідає центральне місце в системі соціальних відносин і визначає основи державного і суспільного устрою. У соціальному житті відносини власності виступають як відносини між людьми в процесі привласнення ними матеріальних благ, здійснення обміну ними, розподілу та споживання для задоволення матеріальних і духовних потреб. Тому саме в соціальному характері відносин власності полягає її сутність. Адже поза суспільством немає і відносин власності.

Особливе місце в системі відносин власності посідає проблема власності на землю як споконвічної умови життєдіяльності людини і суспільства. Специфіка правового регулювання відносин власності, пов'язаних з землею, визначається низкою факторів: земля є утвором природи, тобто створена без участі людини і суспільних затрат; кількісно та якісно вона обмежена природним середовищем; її просторові межі є невідтворюваними і не можуть бути розширені шляхом відтворення; земля фізично нерухома і не може бути переміщуваною у просторі; у суто економічному розумінні вона не є товаром, оскільки не має реальної вартості; земля є засобом виробництва в сільському та лісовому господарстві; відмова від використання земельних ресурсів не призводить до їх деградації або іншого стану непридатності; в результаті використання землі як просторово-територіального базису для здійснення виробничо-господарської діяльності межі не змінюються; земля є екологічним об'єктом життєзабезпечення, життєдіяльності та місцеперебування людини і суспільства; на земельних просторах розміщується й облаштовується держава тощо.

Оптимальне врахування обставин природного походження і фактичного стану землі як природного об'єкта, а також її соціального, політичного, економічного й екологічного значення в законодавстві справляє істотний вплив на правове оформлення відносин власності на земельні ресурси, забезпечує їх раціональне використання та ефективну охорону. Тому при вивченні питань права власності на землю необхідне глибоке осмислення природних закономірностей функціонування цієї унікальної матерії, пізнання усталених соціальних традицій користування нею та усвідомлення широкого кола суспільних відносин, пов'язаних з використанням земельних ресурсів.

У вітчизняній і зарубіжній науковій літературі проблеми власності є досить дослідженими, але й найбільш активно обговорюваними. При цьому як наукова категорія власність розглядається в економічному і юридичному розумінні, хоча вона має і філософський, психологічний, морально-етичний та інші аспекти. Тому її реальний зміст не може бути вичерпаний дослідженням лише економічних і юридичних аспектів суспільних відносин власності.

В економічному розумінні визначення власності як привласнення (присвоєння) індивідом предметів природи, насамперед освоєння землі за допомогою певної суспільної форми*, у вітчизняній літературі є усталеним. Визнаною є також вказівка основоположника марксизму на те, що ні про яке виробництво, а отже, ні про яке суспільство не може бути мови там, де не існує ніякої форми власності. При всій непопулярності марксистського вчення про відносини власності треба визнати, що наведене положення задовольняє умовам належності та використання земельних ресурсів.

Економічне вчення про власність пов'язане з динамікою (процесом привласнення) і статикою (станом привласнення об'єктів природи чи освоєння земельних ресурсів), що є необхідною

умовою існування людини і суспільства. Такі процеси завжди здійснювалися і будуть здійснюватися у певній суспільній формі залежно від сформованих економічних умов, які існують у суспільстві. Економічні відносини власності являють собою певну суспільну форму, у межах якої відбувається привласнення людиною або суспільством предметів природи.

* Треба зазначити, що у відносинах власності на землю категорія привласнення не зовсім адекватно відображає їх зміст. Воно є зручним для майнових відносин власності, оскільки можна привласнювати предмети, речі, результати праці, а також те, що можна відторгнути від землі. Але саму землю привласнювати неможливо. Землю можна освоювати, відвойовувати, захоплювати і внаслідок цього привласнювати її природні багатства тощо. Однак з урахуванням широкого визнання визначення власності як привласнення відносини власності на землю також прийнято розглядати через категорію привласнення (присвоєння).

Право комунальної власності на землю

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

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

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

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

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

Право державної власності

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

Важливою особливістю права державної земельної власності є й визначення у законодавчому порядку земель, що не підлягають передачі у комунальну власність. Відповідно до ч. 3 ст. 84 ЗК України до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать: землі атомної енергетики та космічної системи; землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення; землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають 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 призначені для виконання державою її внутрішніх і зовнішніх функцій. Їх використовують для задоволення інтересів усього суспільства і виконання загальнодержавних завдань. Ці землі не обмежені ні категоріями, ні розмірами площ, ні місцем розташування. Слід зазначити, що, беручи до уваги функціональне призначення використання даних земель, перелік земельних ресурсів, які не можуть передаватися у комунальну власність, не є вичерпним. Тому дедалі актуальнішою стає проблема розмежування земель державної і комунальної власності на законодавчому рівні.

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

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

передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; конфіскації земельних ділянок.

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

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

Таким чином, відносини державної та комунальної власності на землю регулюються публічним правом, а відносини приватної власності - суб'єктами.

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

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

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

Право спільної часткової власності виникає за таких умов: при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; придбанні у власність земельної ділянки двома або більше особами за цивільно-правовими угодами; прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; за рішенням суду. Договір про спільну часткову власність має бути укладено в письмовій формі та посвідчено нотаріально.

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

Згідно зі ст. 88 ЗК України володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку.

Спільна сумісна власність характеризується тим, що земельна ділянка на такому праві може належати лише громадянам. Вона відрізняється від попереднього виду власності тим, що у ній не визначаються заздалегідь частки учасників земельної ділянки і права на неї. Відповідно до

4. 2 ст. 83 ЗК України у спільній сумісній власності можуть перебувати земельні ділянки подружжя, членів фермерського господарства (якщо інше не передбачено угодою між ними), співвласників житлового будинку. Цей перелік є вичерпним. Згідно з ч. 4 ст. 89 ЗК України співвласники земельної ділянки, що перебувають у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюється за законом щодо земельної ділянки подружжя (якщо інше не передбачено шлюбним контрактом), членів фермерських господарств (якщо інше не передбачене угодою між ними), співвласників багатоквартирних жилих будинків, а також належних до них будівель, споруд та прибудинкових територій.

Право приватної власності

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

Юридичні особи, як було зазначено вище, теж можуть бути суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки. Земельні ділянки згідно зі ст. 82 ЗК України набувають у власність для здійснення підприємницької діяльності у разі придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом.

Зазначені особи мають право володіти, користуватися і розпоряджатися належною їм земельною ділянкою. Згідно з ч. 1 ст. 81 ЗК України громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі: придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю). Їхнє право на земельну ділянку посвідчується відповідними документами (договором купівлі-продажу, свідоцтвом про спадщину, державним актом про право власності на землю, рішенням суду тощо), і набуває чинності після державної реєстрації земельної ділянки.

До інших цивільно-правових підстав набуття права приватної власності на землю можна віднести, зокрема, перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду (ст. 120 ЗК України) .

Безоплатна передача громадянам земельних ділянок у приватну власність із земель державної і комунальної власності може здійснюватися, наприклад, при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ст. 25 ЗК України) або у разі розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств. 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:

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

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

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

Земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність:

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

Договір купівлі-продажу посвідчується у нотаріальному порядку.

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

- добровільної відмови від земельної ділянки;
- відчуження земельної ділянки місцевій раді;
- викупу земельної ділянки для державних або громадських потреб;
- систематичного невнесення земельного податку у строки, встановлені законодавством України;
- використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їхніх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;

- використання землі не за цільовим призначенням;
- невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва і протягом двох років - для несільськогосподарських потреб;
- у разі визнання недійсними угод, укладених власниками землі з порушенням установленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок.

Право власності на землю іноземних громадян, іноземних юридичних осіб та іноземних держав

Згідно з ч. 1 ст. 9 Конституції чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною українського національного законодавства. На відміну від попереднього земельного закону у новому ЗК відсутній розділ, присвячений міжнародним договорам у сфері земельних відносин.

Проте земельне законодавство нашої країни визнає норми і принципи міжнародного права, пов'язані з регулюванням земельних відносин.

Наведене конституційне положення дістало вияв у конкретних нормах ЗК, присвячених земельним правам іноземних громадян й осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. Вони визнаються суб'єктами земельних відносин, зокрема суб'єктами права власності на конкретні земельні ділянки. Це є підтвердженням визнання Україною загального принципу надання іноземним громадянам національного правового статусу нарівні з громадянами країни їх перебування, за винятком випадків, передбачених національним законодавством. Такі винятки, зокрема щодо права власності іноземних суб'єктів права на земельні ділянки, передбачені й ЗК.

На відміну від громадян України, які можуть придбавати земельні ділянки усіх категорій і на різних підставах, іноземні суб'єкти права власності на землю обмежуються у можливостях їх придбання категоріями земель, місцем їх розташування, метою використання, умовами одержання тощо. Так, відповідно до ч. 4 ст. 22 ЗК землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Якщо ж такі землі отримані іноземними громадянами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами у спадщину, згідно з ч. 4 ст. 81 та ч. 3 ст. 82 ЗК вони протягом року підлягають відчуженню.

Наведені положення дозволяють стверджувати, що земельний закон взагалі виключає можливість передачі сільськогосподарських земель іноземним суб'єктам права або їх придбання ними. Це пояснюється тим, що відповідно до ч. 1 ст. 1 ЗК земля є основним національним багатством нашої країни, що знаходиться під особливою охороною держави. Тому її використання іноземними суб'єктами на праві власності може заподіювати шкоду правам та інтересам вітчизняних громадян і нашого суспільства.

Згідно з ч. 2 ст. 81 ЗК іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на такі ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. З наведеної норми випливають принаймні три істотні обмеження набуття права земельної власності іноземними громадянами та особами без громадянства. Вони можуть придбати лише землі несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також: такі ж землі за

межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Згідно з ч. 3 ст. 81 ЗК іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки відповідно до ч. 2 цієї статті у разі: придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини.

Зіставлення наведених випадків набуття права власності на земельні ділянки іноземними громадянами та особами без громадянства з правовими підставами їх придбання вітчизняними громадянами також дозволяє вести мову про обмежені можливості перших.

Більш істотні обмеження набуття права власності на земельні ділянки передбачені для іноземних юридичних осіб. Так, згідно з ч. 2 ст. 82 ЗК іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Отже, набуття іноземними юридичними особами права власності на земельні ділянки прямо пов'язується з придбанням або необхідністю зведення на відповідних землях об'єктів нерухомості. Що ж стосується підстав набуття земельних ділянок у власність, то вони аналогічні підставам, передбаченим для іноземних громадян та осіб без громадянства.

Земельні ділянки, одержані іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами у власність, набувають правову природу приватної земельної власності. Українське земельне законодавство не передбачає комунальної чи муніципальної власності іноземних суб'єктів права. Проте у принциповому плані випадки придбання або передачі земельних ділянок разом з іншими об'єктами нерухомості, наприклад, муніципальним представництвом міст-побратимів, що мають місце на практиці, не суперечать чинному законодавству.

Певний інтерес становить регламентація права власності на земельні ділянки іноземних держав. Відповідно до ст. 85 ЗК іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій згідно з міжнародними договорами.

Безумовно, земельні ділянки відповідних категорій земельно-го фонду нашої країни для використання їх у зазначених цілях можуть бути придбані іноземними державами у власність, за винятком земель сільськогосподарського призначення. У ч. 4 ст. 22 ЗК прямо зазначено, що ці землі не можуть передаватись у власність іноземним державам. Проте, передбачивши таке обмеження, законодавець не визначив наслідки одержання сільсько-господарської земельної ділянки іноземною державою, наприклад, у порядку правонаступництва, успадкування та на інших правових підставах, що можуть мати місце у реальній дійсності. Уявляється, що юридична доля таких земельних ділянок повинна вирішуватися аналогічно їх успадкуванню іноземними юридичними особами.

Відповідні земельні ділянки передаються іноземним державам з урахуванням міжнародного принципу взаємності, тобто наша держава має надавати їх конкретній іноземній державі на тій же правовій основі, на якій остання надає ділянки Україні. Водночас треба зазначити, що у міжнародній практиці нерідко зустрічаються випадки відхилення від цього принципу і передачі земельної ділянки національною державою на більш пільгових умовах, ніж це робиться іноземною державою. Така практика не суперечить нормам міжнародного права і

розцінюється як акт доброї волі. Але у принциповому плані вона може суперечити вимогам національного законодавства, оскільки іноземний суб'єкт права взагалі та іноземна держава зокрема не можуть мати у національній державі більший обсяг прав, ніж це передбачено для національних суб'єктів права і національної держави в іноземній.