

**Барабаш А.**  
канд. юрид. наук  
доцент кафедри цивільного, господарського права та процесу  
Чернігівського національного технологічного університету

**Петренко О.**  
студентка 4 курсу, групи ПР-152, юридичного факультету  
Чернігівського національного технологічного університету

## **ГРОМАДЯНИ ЯК СУБ'ЄКТИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ**

Згідно положень статті 80 Земельного кодексу України суб'єктами права на землі приватної власності є громадяни та юридичні особи. Згідно статистичних даних внаслідок перерозподілу земель в процесі земельної реформи у приватну власність громадян передано 50,7 % земель України, 0,2 % земель – у власність юридичних осіб. Як бачимо, частка земель, набутих у власність фізичними особами дуже суттєва. Звідси потребує дослідження питання про підстави набуття земель у приватну власність насамперед громадянами[1].

Відповідно до статті 81 Земельного кодексу України громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;
- г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Порядок придбання земельних ділянок громадянами за цивільно-правовими договорами визначено главою 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» Земельного кодексу України. Відповідно до статті 131 ЗК України громадяни України мають

право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. При цьому, укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. Угоди про відчуження земельних ділянок укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Вказані договори також підлягають реєстрації згідно вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року.

Частиною 6 ст. 118 Земельного кодексу України визначено порядок безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності. Зокрема, громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, наприклад для ведення фермерського господарства чи інших видів діяльності, передбачених законом, подають клопотання та відповідні документи, визначені законом, до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність. Потім приймається рішення про надання чи відмову в наданні земельної ділянки.

Стосовно третьої підстави, то порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами визначений в статті 118 ЗК України. У разі бажання громадянина приватизувати земельну ділянку він подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність. В свою чергу, рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

При передачі земельних ділянок громадянам України в безоплатному порядку або безоплатної їх приватизації необхідно враховувати:

- максимальні розміри таких земельних ділянок по кожному виду цільового призначення, встановлені статтею 121 Земельного кодексу України;
- безкоштовна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться один раз по кожному виду використання (згідно ч. 4 статті 116 Земельного кодексу України).

Набуття земельних ділянок у порядку спадкування регулюється загальними нормами Цивільного кодексу України. Оскільки земельна ділянка є видом нерухомого майна, спадкодавець зобов'язаний оформити спадщину та одержати свідоцтво про право на спадщину. Вказана вимога зумовлена важливістю об'єктів нерухомості, державним контролем за переходом права власності на такий об'єкт.

Правове регулювання виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) здійснюється згідно з положеннями Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 року. Згідно зі статтею 1 Закону право на земельну частку (пай) мають:

- колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку;
- громадяни – спадкоємці права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом;
- громадяни та юридичні особи України, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай);
- громадяни України, евакуйовані із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації,

відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості.

Вищезазначені громадяни також мають право на виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості).

Підстави набуття права приватної власності на землю іноземних громадян та осіб без громадянства визначені у ч. 3 статті 81 Земельного кодексу України. Так, іноземці та особи без громадянства можуть набувати землю у приватну власність за такими підставами:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Як бачимо, можливість набуття землі іноземцями досить звужена у порівнянні з можливостями громадян України. Вказана позиція законодавця є цілком логічною. Іноземці не мають права безоплатно набувати у власність землі державної чи комунальної власності та брати участь у паюванні земель сільськогосподарського призначення. Характеризуючи земельну правосуб'єктність іноземців та осіб без громадянства, слід відмітити, що вказані громадяни не мають право набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Якщо ж вони набули вказані землі, то їх необхідно відчужити на користь громадян України, територіальної громади, держави на протязі одного року з моменту переходу права власності.

Ми згодні з позицією Ковач Д.Л. про те, що підстави набуття права власності на землю, передбачені статтею 81 Земельного кодексу України, являють собою об'єктивні події, вольові дії тих чи інших суб'єктів, які визначені нормативно-правовими актами земельного та інших галузей законодавства. Це завершені, комплексні, складні, правостановлюючі

фактичні склади, що включають законодавчо визначену, послідовну систему юридичних фактів і призводять до набуття суб'єктивних прав на землю громадянами України [2, с. 312]. До вищевикладеного слід додати, що підстави набуття права власності на землю обумовлені належністю до громадянства України або відсутністю громадянства України. В деяких випадках підстави набуття права власності на землю можуть тимчасово обмежуватись. Так, земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, земельні частки (паї), земельні ділянки отриманні шляхом паювання не можуть бути об'єктами відчуження за цивільно-правовими угодами до того моменту, поки в Україні діє мораторій на відчуження таких земель.

### **Список використаних джерел**

1. Рекомендації парламентських слухань «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». Схвалено Постановою Верховної Ради України від 22 вересня 2005 року №2897-ІХ // Голос України. – 2005. – №187. – 5 жовтня.

2. Ковач Д.Л. Деякі аспекти виникнення права власності на землю у громадян України / Д.Л. Ковач // Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». Серія : Економічна теорія та право. – 2013. – № 4. – С. 311-318.