

**Барабаш А.Г.**  
канд. юрид. наук, доцент  
доцент кафедри цивільного, господарського права та процесу  
Національний університет «Чернігівська політехніка»  
**Макогін Н.О.**  
студентка III курсу ЮФ групи ППР-171  
Національний університет «Чернігівська політехніка»

## **ПОНЯТТЯ ТА ЕЛЕМЕНТИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ**

Право власності на землю є одним із фундаментальних понять земельного права. Його появу пов'язують з історичним розвитком суспільства, протягом якого користування та володіння землею поступово перетворилося із загального на індивідуальне.

Актуальність теми зумовлена проблемами, які виникають у зв'язку зі скасуванням мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, недосконалістю земельного законодавства та унікальністю об'єкта права власності, як надзвичайно цінного і незамінного природного ресурсу, що потребує додаткової уваги.

Метою даного дослідження є визначення сутності права власності на землю, аналіз його елементів та форм, а також особливостей, тобто рис, що виокремлюють цей вид права власності від іншого та зумовлюють специфіку його застосування.

Категорія власності на землю може мати як економічне, так і юридичне забарвлення. Ці аспекти тісно пов'язані між собою та доповнюють одне одного: власність – це економічні відносини, що виникають з приводу привласнення чогось, у даному випадку землі; право закріплює такі відносини, шляхом встановлення певних правил поведінки у вигляді правових норм.

Якщо брати до уваги безпосередньо юридичний аспект права власності на землю, то у теорії земельного права існує два його розуміння: об'єктивне і суб'єктивне. В об'єктивному значенні – це доктринальна категорія, яка являє собою

сукупність правових норм, що регулюють відносини, що виникають з приводу передачі земельної ділянки у власність.

У суб'єктивному значенні право власності на землю складає певні правомочності суб'єкта по відношенню до земельної ділянки як об'єкта права. Законодавче трактування суб'єктивного розуміння права власності відображено у ч. 1 с. 78 ЗКУ, де вказано, що це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками[1]. Право володіння – це юридично забезпечена можливість панування над річчю. По відношенню до оточуючих володіння виконує надзвичайно важливу функцію – воно є засобом їх повідомлення про право власника, яким кореспондує обов'язок усіх інших не порушувати його [2, с. 124]. Офіційним засвідченням права володіння та права власності загалом є державна реєстрація цього факту та внесення відповідної інформації до реєстру земельних ділянок. Ст. 125 ЗКУ передбачає, що «право власності на земельну ділянку... виникають з моменту державної реєстрації ...» [1].

Право користування – це юридично забезпечена можливість застосовувати корисні властивості речі. Цей елемент права власності є складнішим, ніж попередній, і має специфічні риси. По-перше, закон передбачає спеціальний порядок отримання плати за землю. По-друге, обсяг права користування земельною ділянкою є обмеженим за ознакою цільового призначення, тобто власність на землю не має абсолютного характеру. Земля відповідно до ст. 14 Конституції України є одним із національних багатств, тому її власник має дотримуватися вимог раціонального, цільового та ефективного землекористування та не може завдавати їй шкоду[3]. Це означає, що вимоги екологічної безпеки є пріоритетнішими, ніж повноваження власності на землю.

Право розпорядження – це юридично забезпечена можливість визначати подальшу долю речі шляхом вчинення щодо неї юридичних актів. І по відношенню до землі як об'єкта розпорядження також має свої особливості: існують правила відчуження, правила надання земельних ділянок в користування, порядок зміни

цільового призначення земельних ділянок. Окрім того, пошкодження і тим більше знищення земельних ділянок заборонене і тягне юридичну відповідальність.

Наведений підхід визначення права власності у вигляді тріади повноважень є традиційним у земельному праві та підтримується більшістю науковців, однак поряд з цим наводиться низка аргументів проти нього. Це зумовлено тим, що сума правомочностей не може повністю пояснити право власності. Яскравим підтвердженням цього є положення ст. 90 ЗКУ, які визначають права власників земельних ділянок. Деякі з перерахованих там прав лишаються поза межами класичної тріади, як-от право на відшкодування збитків. З вищевказаного, на нашу думку, доцільно сформулювати наступне визначення: право власності на землю – це право повного панування над земельною ділянкою, з урахуванням заборон, встановлених законом та/або договором, яке особа здійснює за власною волею, незалежно від волі інших осіб.

Щодо об'єкту досліджуваного виду права власності, то ним виступає земельна ділянка. Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗКУ це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [1]. Особливий режим права власності на землю відображає те, що право власника поширюється не лише на ґрунтовий шар, а і на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться [1]. Це говорить про неможливість штучного виокремлення землі з природного середовища. Вона створена природою, тому не є майном у звичайному розумінні та не має реальної ціни, оскільки людина лише індивідуалізувала та привласнила її. Під час продажу земельної ділянки продається, по суті, право на ренту, тобто покупець набуває право на отримання доходів від її використання [4, с. 20].

Суб'єктами права власності на землю є Український народ, держава (реалізує це право через відповідні органи державної влади), територіальні громади (реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування), громадяни та юридичні особи, а у визначених законодавством випадках – іноземні фізичні та юридичні особи, особи без громадянства та іноземні держави. Ст. 13 Конституції

України визначає право Українського народу на землю та інші природні ресурси [3]. Однак в інших нормативно-правових актах, зокрема у Земельному кодексі, відбувається ототожнення цього права з державною власністю та власністю територіальних громад.

Незважаючи на те, що Конституція України визначає усіх суб'єктів права власності рівними між собою, у сфері земельних відносин існують виключення: серед їх учасників не має юридичної рівності щодо можливості бути власниками тих чи інших об'єктів. Так, значна частина земель історико-культурного призначення не можуть передаватися у приватну власність. Згідно ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» землі природних заповідників, національних природних парків, заповідні зони біосферних заповідників є виключно державною власністю[5].

Залежно від суб'єкта у теорії земельного права виділяють форми права власності на землю: державну, комунальну і приватну. Такий поділ має економічне підґрунтя та походить з часів Радянського Союзу. За ч. 1 ст. 84 ЗКУ у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності[1]. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади. За ч. 1 ст. 83 ЗКУ землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю[1]. До комунальної власності належать усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності. У приватну власність землю отримують громадяни та юридичні особи. Для них підстави набуття права власності на земельні ділянки визначені у ч. 1 ст. 81 ЗКУ.

Основною проблемою у сфері права власності на землю є заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення. Ця тема потребує окремого всебічного дослідження та не може бути повністю розкрита у невеликій за обсягом роботі. Проте варто зазначити, що основними негативними наслідками мораторію є те, що він перешкоджає залученню іноземних інвестицій, оптимізації структури сільськогосподарського землекористування, ефективному використанню земель, їх поліпшенню, меліорації – у зв'язку з паюванням земель відбувається формування

дрібних земельних ділянок, які неможливо обробляти із застосуванням прогресивних агротехнологій, в результаті чого сільське господарство країни відкинуто на 100 років назад [6, с. 135].

З вищевикладеного слідує, що:

право власності на землю – це право повного панування над земельною ділянкою, з урахуванням заборон, встановлених законом та/або договором, яке особа здійснює за власною волею, незалежно від волі інших осіб;

зміст права власності на землю, як і на інші об'єкти матеріального світу, складається з володіння, користування та розпорядження. Однак, користування землею обмежується. Також обмеженим на сьогодні є розпорядження землями сільськогосподарського призначення;

незважаючи на проголошений принцип правової рівності суб'єктів різних форм власності, частина земель України можуть перебувати лише у власності держави.

#### **Список використаних джерел:**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 21.02.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

2. Мірошниченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

3. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР Дата оновлення: 01.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D>.

4. Ріпенко А. І., Пашенко О. М. Земельне право України: загальна частина : навч. посібник. Одеса, 2013. 80 с.

5. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16.06.20.1992 р. № 2456-XII. Дата оновлення: 21.11.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>.

6. Заставська Л. П. Право власності як складова земельних правовідносин в Україні. *Порівняльно-аналітичне право*. 2014. №1. С. 134-137.