

УДК 349.412(477)

Кудим А.Й.

студентка 5-го курсу
факультету права та
підприємництва
Харківського економіко-
правового університету

Особливості права приватної власності громадян України на земельні ресурси

Анотація

У статті представлено загальнотеоретичну характеристику змісту права приватної власності на землю. Досліджено питання про визначення даного права та обсяг правомочностей власника землі. Особливу увагу звернуто на особливість землі як об'єкта права приватної власності, її вплив на здійснення правового регулювання даних відносин.

Ключові слова: право власності на землю, земельні відносини, земельна ділянка, земельна частка (пай), землі сільськогосподарського призначення, обмеження права власності.

Аннотация

В статье представлена общетеоретическая характеристика содержания права частной собственности на землю. Исследовано определение данного права и объем правомочностей собственника земли. Особое внимание обращено на особенность земли как объекта права частной собственности, ее влияние на осуществление правового регулирования данных отношений.

Ключевые слова: право собственности на землю, земельные отношения, земельный участок, земельная доля (пай), земли сельскохозяйственного назначения, ограничение права собственности.

Annotation

In the article general theoretic description of maintenance of right of private ownership is presented on earth. Determination of this right and volume of pravomochnostey owner of earth is investigational. The special attention is turned on the feature of earth as an object of right of private ownership, its influence on realization of the legal adjusting of these relations.

Keywords: right of ownership on earth, landed relations, lot land, landed stake (share), earths of the agricultural setting, limitation of right of ownership.

Постановка проблеми. Ліквідація в умовах ринкової економіки права виключної державної власності на землю і перехід до різноманітних форм власності на земельні ділянки дає можливість по-новому підійти до сутності землі як об'єкта земельних відносин, використання її як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та місця проведення будь-якої діяльності. Тому закріплення землі у приватну власність окремих суб'єктів повинно здійснюватися за особливими законодавчими правилами, які враховують природні риси землі як об'єкта господарювання, а обіг земельної нерухомості повинен правильно поєднуватися з функціонування землі як об'єкта природи.

Аналіз останніх досягнень і публікацій. Важливим елементом процесу реформування та демократизації усіх сфер суспільства в Україні стало формування правової держави, яка покликана забезпечити виконання конституційного принципу верховенства та забезпечувати недоторканність і захист важливих соціальних та економічних цінностей, прав людини і громадянина. До найголовніших з таких цінностей віднесена і приватна власність громадян України на землю, що дає забезпечити життєдіяльність людини.

Незважаючи на те що Конституція України встановила не тільки різноманіття, але й рівність усіх форм власності на землю, земельне законодавство в основному регулює питання, які стосуються приватної власності на землю.

Постановка задачі та її розв'язання. Метою роботи є розкриття поняття і сутності правового регулювання інституту права приватної власності на землю та сутність правосуб'єктності землевласників, які використовують землі для різних потреб і зобов'язані здійснювати заходи щодо комплексної охорони та відтворення земель, а також визначення на основі теоретичного обґрунтування і практичного матеріалу особливостей відносин права приватної власності на землю в Україні на сучасному етапі розвитку суспільства.

Інститут права приватної власності на землю – один з найбільш важливіших інститутів земельного права, норми якого регулюють суспільні відносини належності землі визначеним законом

категоріям суб'єктів цього права. Вказаний інститут покликаний врегулювати конфлікт інтересів і встановити справедливий баланс між різними суб'єктами права приватної власності на землю. Правове регулювання земельних відносин в значній мірі обумовлене властивостями та суспільною важливістю самого об'єкта приватної власності – землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

Основний матеріал дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Земельним законодавством встановлюється спеціальний правовий режим щодо набуття права власності на земельні ділянки та здійснення громадянами правомочностей власника, що обумовлено особливостями цього об'єкта права власності та його значенням в суспільстві. Ці особливості полягають в тому, що об'єктом права приватної власності є не земля взагалі як фізичний об'єкт матеріального світу, а земельна ділянка як правова категорія з чітко окресленими межами. Звідси й особливий порядок набуття права власності: придбання земельних ділянок за договором купівлі-продажу або набуття шляхом прийняття спадщини, потім відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), одержання державного акта на право власності. Тільки після дотримання цих вимог власник може приступити до використання і розпорядження земельною ділянкою.

Землі як об'єкт права власності, має особливості, що впливають на формування належної правової свідомості громадян до неї, визначення правового статусу суб'єктів права земельної власності і правового регулювання реалізації відносин земельної власності.

Розрізняють право приватної власності на землю в об'єктивному і суб'єктивному розуміннях. Право приватної власності в об'єктивному розумінні – це сукупність правових норм, які регулюють відносини власності в тій чи іншій правовій системі, закріплюють володіння, користування і розпорядження власністю, охороняють і захищають власність від протиправних дій третіх осіб.

Право приватної власності у суб'єктивному розумінні – це закріплена у відповідних нормах можливість конкретного власника володіти, користуватися, розпоряджатися належною йому власністю на власний розсуд, але в межах, передбачених законом.

Об'єктом правовідносин приватної власності на землю в Україні є землі як природний ресурс, що виконує екологічні, біологічні, економічні, соціальні функції та зареєстрований в юридично визначених документах в якості об'єкта володіння, користування і розпорядження.

Змістом правовідносин власності на земельну ділянку є сукупність правомочностей власника земельної ділянки. Вони знаходять своє вираження у правах та обов'язках власників земельних ділянок. Держава не просто встановлює правові вимоги (обов'язки власника), але й заохочує власника земельної ділянки виконувати ці вимоги з метою збереження і відтворення родючості ґрунтів, захисту земель від негативних наслідків виробничої діяльності.

Первісне джерело будь-якого багатства суспільства – землі сільськогосподарського призначення. За умов гострої економічної кризи їхнє значення непомірно зростає, оскільки йдеться про продовольчу безпеку держави, про вирішення проблем життєзабезпечення громадян. Тому, можна говорити про незамінну не лише економічну, а й соціальну функцію цих земель.

Об'єктом права власності на землю є земельна ділянка як об'єкт права приватної власності, земельна ділянка відповідає ознакам, установленим для об'єкта земельного права і цивільного права як нерухоме майно. Крім того, щоб бути об'єктом права приватної власності, земельна ділянка повинна бути вільною від законодавчих обмежень надання землі громадянам України, які повинні дотримуватися цільового призначення земельної ділянки – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

За своїм змістом право на земельну частку (пай) суттєво відрізняється від права власності на виділену в натурі земельну ділянку, тобто права володіння, користування і розпорядження. Зміст права на земельну частку (пай) складає право вимоги особи, яка має право на земельну частку (пай) і визнану законодавством можливість реалізувати це право, про виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки. Законодавством України передбачено існування особливого документа, який посвідчує право на земельну частку (пай), – сертифіката на право на земельну частку (пай). Проте недоцільність правовстановлюючого документа (сертифіката), оскільки право власності на умовний пай може бути

безперешкодно підтверджене державним актом на право приватної власності на землю. Оскільки сертифікат посвідчує право зобов'язального характеру, його не можна порівнювати із державними актами, які посвідчують право власності.

Права громадян України власників земельних ділянок гарантовані законом, тобто ці права можуть бути обмежені лише у випадках, прямо передбачених законом, а також на підставах, передбачених законом, право власності на земельну ділянку або її частину може бути припинено. Втручання в діяльність власників земельних ділянок з боку державних органів може мати місце лише в разі порушення власником земельного законодавства.

Право приватної власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним дане право обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Необхідність обмеження права власності на землю в Україні впливає і з статті 41 Конституції України, якою передбачено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Важливе значення для визначення меж здійснення прав на землю мають обмеження цих прав.

Що ж до реалізації уже набутого права приватної власності на земельні ресурси, то правомочності їх власника обмежені законом в інтересах охорони і збереження земельних об'єктів, які є основою життєдіяльності людства, а значить, в інтересах всього суспільства. Так, законодавство вимагає тільки цільового використання земельних ресурсів відповідно до умов їх призначення. У разі зміни форм власності на землю, на якій знаходяться пам'ятники природи, заповідні урочища, парки-пам'ятники садово-паркового мистецтва, нові землевласники відповідно до вимог ст. 4 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» зобов'язані забезпечувати режим їх охорони і збереження незалежно від їх наміру використовувати набуту у власність землю.

Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки чи невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва та протягом двох років для несільськогосподарських потреб – це діяль-

ність (чи бездіяльність) власника, яка тягне за собою застосування до нього встановлених законодавством санкцій.

З цільовим призначенням земель пов'язано багато правових норм, які регламентують різні правові аспекти використання земель. Чинне земельне законодавство визначає лише певні критерії до визначення цільового призначення категорії земель, а не конкретних земельних ділянок, подекуди розглядаючи їх як рівнозначні. Проте земельні ділянки, віднесені до однієї категорії земель, також можуть використовуватися за різним цільовим призначенням. З цього приводу в юридичній літературі, зазначається, що кожна із категорій земель становить узагальнене цільове призначення земельних ділянок, що входить до тієї чи іншої категорії.

Розвиток приватної власності на землю, гарантій права на землю, економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель дасть змогу створити оптимальні умови для розвитку екологічно збалансованого землекористування.

Висновки. Таким чином, земля – це основа самого існування і життєдіяльності людини, вона виступає як найважливіший природний ресурс та займає найголовніше місце для господарської та іншої діяльності. Приватна власність на землю стимулює її економічне зростання завдяки ефективному використанню земельних ресурсів. Переваги приватної власності стають очевидними, коли існує ефективно функціонуючий ринок землі. Ефективна програма продажу землі якісно вплине на структуру надходження коштів до місцевих бюджетів, що позитивно позначиться на фінансовій ситуації на економічному розвитку і створенні робочих місць.

Перспективи подальших досліджень. Приватна власність на землю стимулює її економічне зростання, вона забезпечує кращий доступ до землі як капіталу, який не втрачає вартості, бо земля здатна утримувати, а з часом підвищувати вартість, пов'язану з економічною діяльністю.

Комплекс заходів стосовно регулювання земельної власності повинен бути спрямований на реалізацію державної політики та ефективного використання наявного потужного земельно-ресурсного потенціалу держави. Повинні бути необхідні умови для того, щоб у короткі терміни завершити формування системи землевласності, яка б відповідала сучасним вимогам інтересам усього Українського народу. Від остаточного розв'язання проблем власності на землю залежить соціально-економічний розвиток Української держа-

ви. Тому, метою подальших досліджень питань, пов'язаних з правовою регламентацією відносин права приватної власності на землю, що є важливим для підвищення ефективності земельного законодавства, яке потребує розвитку в спеціальній системі законодавчих і підзаконних актів, які б дали змогу впорядкувати сферу земельних відносин та подолати ряд суперечностей, що мають місце у нинішній практиці землевласності.

Література

1. Носік В.В. Земельна ділянка як об'єкт права власності // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 1. – С. 38-40.
2. Кулинич П.Ф. Право власності на землю в Україні та його реалізація // Нотаріат для Вас – 2007. – № 7. – С. 28-40.
3. Титова Н.І. Землі як об'єкт правового регулювання // Право України. – 1998. – № 4. – С. 10-15.
4. Бондар О.Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України. – К.: Інститут держави та права ім. В. М. Корецького НАН України. – 2005. – 20 с.
5. Заставська Л.П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). – К.: Інститут держави та права ім. В. М. Корецького НАН України. – 2003. – 179 с.