

**Ю.В. ЩЕРБЯК**

*Юлія Василівна Щербяк, аспірант Національного технічного університету «Дніпровська політехніка»*

**СПІВВІДНОШЕННЯ ПОНЯТЬ НАБУТТЯ ТА ПЕРЕХІД ПРАВ  
НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ПРОЦЕСІ РЕАЛІЗАЦІЇ  
ГРОМАДЯНАМИ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ**

У якій спосіб та в якій послідовності дій громадяни стають власниками земельних ділянок, найбільш систематизовано висвітлено в Земельному кодексі (далі – ЗК) України. Цьому питанню приділено увагу в основному в розділі IV главі 19 ЗК України, яка носить назву «Набуття прав на землю громадянами та юридичними особами», в тому числі у главі 20 ЗК України «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових угод» та главі 21 ЗК України «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах». Отже, законодавцем у назві однієї із глав вжито термін «набуття».

У даній публікації автор намагається розібратися у термінології, яка вживається, та чи повною мірою вжиті поняття відображають суть і особливості тих процедур, внаслідок яких громадяни стають власниками земельних ділянок.

Так, аналізуючи розділ IV глав 19, 20, 21 ЗК України, ми бачимо, що законодавець вживає різні поняття: набуття прав на земельну ділянку, перехід права на земельну ділянку, передача земельних ділянок, надання земельних ділянок тощо. Кожен із вказаних термінів відображає динаміку, певний нібито рух земельної ділянки від одного власника до іншого.

Це спонукає нас дати більш розширений аналіз етимологічного значення кожного із вживаних термінів та розкрити їх сутність з тим, щоб у подальшому показати їх динаміку в конкретних земельних правовідносинах. Спробуємо розглянути та проаналізувати кожен із вказаних термінів.

Так, академічний тлумачний словник української мови розкриває поняття терміна набувати – отримувати у власність, здобувати; одержувати, наживати, діставати<sup>1</sup> тощо.

Вагомий вклад у розробку правових аспектів набуття права власності громадянами на землю внесли наукові дослідження акад. В.І. Андрейцева<sup>2</sup>, проф. І.І. Каракаша<sup>3</sup>, проф. Т.О. Коваленко<sup>4</sup>, проф. М.В. Шульги<sup>5</sup>.

У науці земельного права питання «Порядку набуття права приватної власності на земельну ділянку» стало темою окремого наукового дослідження. Відповідне дисертаційне дослідження проведено В.П. Яницьким за наукового керівництва В.І. Семчика<sup>6</sup>.

Автор у своїй роботі обґрунтував, що порядок набуття громадянами у власність земельних ділянок регулюється земельно-процесуальними нормами, а набуття права власності на землю є складним юридичним фактом, що передбачає здійснення певних послідовних, чітко визначених законодавством процесуальних дій. Він виділяє такі стадії: 1) волевиявлення потенційного власника на отримання у приватну власність земельної ділянки; 2) прийняття відповідного рішення уповноваженим органом; 3) визначення меж використання земельної ділянки на праві приватної власності; 4) видача відповідних документів та державна реєстрація приватної власності на земельну ділянку<sup>7</sup>.

Так, у літературі трапляються поняття «набуття», але набуття прав не охоплюють процесу, а права переходять від одного суб'єкта до іншого в певній процедурній чи процесуальній формі.

Дієслово «передавати» тлумачиться як віддавати, вручати кому-небудь<sup>8</sup>.

Тлумачення терміна «передача земельних ділянок» стало предметом окремого дослідження Конституційного Суду. Так, у рішенні від 05 лютого 2004 р. № 2-рп/2004 у справі про тлумачення терміна «передача земельних ділянок» Конституційний Суд дійшов висновку, що в аспекті конституційного подання термін «передача» охоплює набуття (виникнення) права власності, права користування земельними ділянками у випадках, передбачених ЗК України, зокрема на підставі рішення власника, договору купівлі-продажу, міни, інших цивільно-правових угод<sup>9</sup>.

У мотивувальній частині рішення суд зазначив зокрема, що у ЗК України термін «передача» вживається в багатьох нормах і пов'язується з набуттям (виникненням) прав громадян на землю. Зокрема, громадяни набувають права власності та права користування земельними ділянками за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в порядку, у спосіб та в межах їх повноважень шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування (ст. 116 ЗК України), в постійне користування (ст. 122, 123 ЗК України), в оренду (ст. 124 ЗК України), шляхом продажу земельних ділянок державної та комунальної власності (ст. 127 ЗК України), а також на підставі інших цивільно-правових угод – за договорами міни, дарування, шляхом успадкування тощо (ст. 131 ЗК України). Отже, вживаний у ЗК України термін

«передача» охоплює всі види набуття громадянами прав на землю як у власність на підставі відповідних рішень власника землі, цивільно-правових угод, договорів купівлі-продажу, в тому числі на конкурентних засадах, на підставі договорів міни, шляхом приватизації земельних ділянок та земельних паїв.

Перехідне дієслово «**надавати**» тлумачиться, як дати можливість мати щось, користуватися чимось<sup>10</sup>.

Н.І. Титота вказувала на доцільність та правильність вживання термінів «**надання**» та «**одержання**». Так, вчена зазначала, що вживання терміна «**надання**» було більш доречним у період адміністративних земельних відносин, а враховуючи перехід до ринкової економіки надалі ці землі будуть не «**надаватися**», а «**одержуватися**» громадянами на підставі відповідних правочинів<sup>11</sup>.

Термін «перехід» походить від лат. praeteriens, буквально «минуший, такий що проходить». Під переходом розуміють пересування з одного місця на інше; ланку, що зв'язує явища, які переходять одне в інше<sup>12</sup>.

Категорія «перехід» розкриває динаміку зміни або припинення прав у одних суб'єктів та отримання прав у інших суб'єктів земельних правовідносин. Логічно, що перехід можна розглядати як процедурні правовідносини, адже вказане словосполучення передбачає часовий вимір від «кого» до «кого» і «як». Набуття прав на земельні ділянки не завжди з цим пов'язане. Адже якщо право є, то воно може перейти у встановленому порядку або за встановленою процедурою. Земельні правовідносини, як і інші правовідносини, є доволі сталими, але оскільки проходило реформування земельних відносин, то виникли нові правовідносини. Це свідчить про те, що з прийняттям постанови Верховної Ради України 1991 р. «Про земельну реформу»<sup>13</sup> започатковано нові правовідносини. Тобто пройшла до певної міри диференціація державної власності на землю, здійснюється націоналізація – земельні ділянки перейшли та досі переходять до різних суб'єктів на різному титулі «права власності» (приватної чи комунальної). Таким чином, можливий перехід з комунальної до інших форм власності. Однак процес триває, і можливий подальший перехід права власності на земельні ділянки, що пов'язується з розвитком ринку, розвитком правовідносин та виникнення потреб зміни власника та прав власності на ці об'єкти. Отже, при переході завжди є суб'єкти, які володіють правосуб'єктністю – земельною правоздатністю та земельною дієздатністю. З огляду на це має бути юридична підстава для такого «переходу»: закон, договір, рішення суду, інші обставини, що мають юридичне значення для переходу зазначених прав.

Зрозуміло, що «*перехід права власності на земельні ділянки*» є здебільшого теоретичною, а меншою мірою – законодавчою конструкцією. Однак така конструкція найбільш вдало відображає особливості багатокрокового процесу, внаслідок якого громадянин стає власником земельної ділянки.

Отже, на думку автора, вживання таких дієслів, як «надавати», «набувати», «передавати» є доцільним та слухним щодо речей, які можливо тримати у руках, споживних речей. Водночас вживання даних дієслів законодавцем для відображення цілої низки заходів, які мають бути вчинені громадянином для реалізації прав на землю та отримання у розпорядження земельної ділянки, не розкриває суть таких відносин та є недоцільним. Вказані терміни не відображають процесу, а лише зводять розуміння такого переходу до одноактної дії, що не відповідає фактичним обставинам.

Законодавець вживає словосполучення «підстави надання». Він вказує, що такою підставою є рішення органу державної влади та місцевого самоврядування. Водночас при використанні поняття «перехід прав на земельну ділянку за певною процедурою» вживання терміна «підстави» видається не зовсім логічним. Оскільки перехід прав на земельні ділянки здійснюється в кілька етапів та для кожного етапу є певні підстави. Наприклад, підставою прийняття рішення про виділення земельної ділянки є заява громадянина; підставою для розробки технічної документації на землю є рішення уповноваженого органу про згоду на розробку технічної документації; підставою для отримання кадастрового номеру земельної ділянки є рішення уповноваженого органу про виділення земельної ділянки тощо. Таким чином, можна дійти до висновку, що «набуття» (надання, передача) є одним із етапів переходу прав на земельні ділянки.

Вважаємо найбільш вдалим формулюванням з точки зору юридичної техніки, яке найбільш досконало відображає суть процесу, внаслідок якого громадяни стають власниками земельних ділянок, є загальна категорія «**перехід прав на земельну ділянку**». Така категорія вказує на те, що громадяни набувають права власності не одноактно, а за певними процедурами; до набувачів переходить комплекс прав на земельну ділянку, а не сама земельна ділянка як об'єкт; вживання єдиної загальної категорії сприятиме однаково розумінню процесу для усіх суб'єктів земельних відносин.

У юридичній літературі<sup>14</sup> визначаються такі правові форми переходу права власності громадян на земельні ділянки:

I. Набуття прав на землі та земельні ділянки фізичними особами.

II. Приватизаційні земельні відносини щодо:

а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян, у тому числі і земельні ділянки садівничих товариств;

б) приватизації земельних ділянок громадянами із земель державної або комунальної власності для:

– ведення фермерського господарства;

– ведення особистого підсобного господарства;

– садівництва;

– будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибного використання);

– індивідуального дачного будівництва;

- будівництва індивідуальних гаражів;
- в) приватизації земельних ділянок особами, які добросовісно, відкрито та безперервно користуються земельними ділянками за набувальною давністю;
- г) приватизації земельних ділянок громадянами – працівниками державних та комунальних сільсько-господарських підприємств, установ, організації, включаючи їх пенсіонерів із земель, що перебувають у постійному користуванні зазначених юридичних осіб;
- д) приватизації земельних ділянок працівниками державних та комунальних підприємств, установ, організації культури, освіти та охорони здоров'я, пенсіонерів із їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу<sup>15</sup>.

III. Придбання земельних ділянок громадянами на підставі спеціальних процедур з укладанням угод на їх відчуження із земель державної та комунальної власності:

1. Придбання земельних ділянок на конкурентних засадах органами державної влади та місцевого самоврядування.

2. Викуп земельних ділянок, на яких розташовано об'єкти нерухомості, що є власністю цих покупців.

3. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва громадянами України зі спеціальною сільськогосподарською освітою, досвідом роботи в сільському господарстві чи ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

IV. Набуття права власності на земельні ділянки громадянами на підставі угоди міни, дарування, успадкування та інше.

V. Відчуження земельних ділянок на земельних торгах у разі звернення стягнення на ділянки, що перебувають у власності фізичних осіб.

VI. Перехід права власності на земельні ділянки у разі:

1) переходу права на будівлю і споруду;

2) викупу земельних ділянок громадян для суспільних потреб органами державної влади та місцевого самоврядування для:

- розміщення будівель та споруд органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- розміщення об'єктів природно-заповідного та природоохоронного призначення;
- потреб оборони та національної безпеки;
- будівництва та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної, енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газо- терміналів, електростанцій тощо);
- розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав і міжнародних організацій;
- розміщення міських парків, майданчиків відпочинку та інших об'єктів загального користування, необхідних для обслуговування населення;
- примусового відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян з мотивів суспільної необхідності у разі введення воєнного чи надзвичайного стану;
- відчуження земельних ділянок шляхом компенсації за рішенням суду.

Отже, можна дійти таких висновків:

1. «Перехід» є більш вдалою загальною формою, яка охоплює всі можливі форми, зокрема й «набуття прав на земельні ділянки».

Різновидом набуття є купівля-продаж, дарування, міна тощо. Специфіка об'єкта переходу прав визначає особливості такого переходу. Адже, якщо об'єкт має споживчу якість, то набуття може бути одноразовим. Після чого об'єкт буде використано, спожито й подальших переходів на нього не відбуватиметься. Якщо говорити про земельну ділянку, як об'єкт переходу прав, то вона фізично не переходить, а переходить юридично, оскільки має стале місце знаходження, кадастровий номер тощо.

2. Законодавство встановлює такі процедури, зокрема: приватизація, перехід на підставі цивільно-правових угод, на конкурентних засадах – це форми переходу прав на землю від однієї особи до іншої.

Автор акцентує увагу на доцільності законодавчого закріплення поняття переходу прав на земельні ділянки. Йдеться про перехід прав, як певну динамічну категорію, певну процедуру, встановлену законом.

Принципова позиція автора полягає в тому, що набуття не охоплює усього процесу переходу, не відображає усіх стадій, а лише фіксує зміну суб'єктів цього права.

3. Вживання юридичної категорії «перехід прав» щодо відносин, де об'єктом виступає земельна ділянка, буде відображати не лише динаміку матеріально-правових, а й процедурних (процесуальні) норм. Йдеться не про судовий процес, а про послідовність логічних дій, які мають здійснити суб'єкти при переході цих прав за певними процедурами. Так, у процесі переходу прав на земельну ділянку від органів держави або місцевого самоврядування до фізичної особи суб'єкт має звернутися із відповідною заявою, отримати відповідні рішення, погодження, визначені координати (кадастровий номер) земельної ділянки та інші дії, які завершуються державною реєстрацією. Кожна стадія такого процесу (процедури) нормативно регламентована, і це дає можливість говорити саме про перехід прав на сталу земельну ділянку.

Отже, «перехід...» логічно включає в тому числі й «набуття», тобто юридичне оформлення, легалізацію певного юридичного титулу.

Таким чином, на думку автора, законодавча юридична техніка обумовлює викладення (врегулювання) процедур переходу прав на земельні ділянки потребує удосконалення в частині початку й завершення переходу цих юридичних можливостей.

4. Терміни, що вживаються, мають давати розуміння суті процесу переходу прав на земельну ділянку. Такий процес не є одноактним, а включає в себе цілу низку дій: ініціювання переходу прав на земельну ділянку, оформлення технічної документації на земельну ділянку, виділ у натурі земельної ділянки, юридичне оформлення земельних правовідносин щодо набуття прав на земельну ділянку, державна реєстрація права власності на земельну ділянку тощо, виникнення прав на земельну ділянку після акту приймання-передачі новим власником.

5. Вважаємо, що законодавець, встановлюючи процедурні норми переходу прав на земельні ділянки, має враховувати, що дані відносини виникають щодо особливого об'єкта переходу – земельної ділянки. Адже, як вже неодноразово згадувалося, земельна ділянка є природним ресурсом, а тому вона є об'єктом, який задовольняє одночасно і приватний, і публічний інтерес; земельна ділянка є об'єктом нерухомості але не є майном. Враховуючи усі ці особливості, стає зрозумілим, що переходить не об'єкт – земельна ділянка, а комплекс прав та обов'язків на неї.

6. Норми розділу та глав ЗК України, які врегульовують процедури переходу прав на земельні ділянки громадянам України, повинні формулюватися таким чином, щоб бути зрозумілими та зручними для усіх суб'єктів, хто їх реалізовує. Передусім – зрозумілими громадянам України, органам місцевого самоврядування, органам державної влади та іншим суб'єктам, без участі яких громадянам неможливо реалізувати права на землю, відповідальність за цільове використання.

7. Норми закону, які регулюють процедуру переходу прав на земельну ділянку громадянам України, мають бути викладені в логічній послідовності, відповідно до порядку вчинення певних дій, із зазначення способів, засобів, умов такого переходу, відповідальних осіб на кожному етапі, строків та кінцевого результату.

8. Вживання законодавцем при відображенні переходу прав на земельні ділянки єдиного поняття, певної «формули», яка б відображала ту процедуру, що відбувається, коли права на земельну ділянку переходять від однієї особи до іншої. Такою «формулою» є поняття «правові форми переходу прав на земельну ділянку».

<sup>1</sup> Тлумачний словник української мови / за ред. д-ра філос. наук проф. В.С. Калашника. – Х., 2005. – 992 с. – С. 535.

<sup>2</sup> *Андрейцев В.І.* Земельне право і законодавство суверенної України, актуальні проблеми практичної теорії / В.І. Андрейцев. – К.: Знання, 2005. – 445 с. – С. 296.

<sup>3</sup> *Каракаш І.І.* Набуття і реалізація права власності на землю громадянами й юридичними особами із земель державної та комунальної власності / І.І. Каракаш // Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навч. посіб. / за ред. проф. І.І. Каракаша. – Одеса: Юрид. літ, 2016. – С. 32–121; Право власності на природні об'єкти і їх ресурси в Україні. – Одеса: Юрид. літ, 2017. – 435 с. – С. 110.

<sup>4</sup> *Коваленко Т.О.* Юридичні дефекти у правовому регулюванні земельних відносин в Україні / Т.О. Коваленко. – К.: Юрінком Інтер, 2012. – 612 с. – С. 335.

<sup>5</sup> *Шульга М.В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М.В. Шульга. – Х.: Консул. – 1998. – 224 с. – С. 119.

<sup>6</sup> *Яніцький В.П.* Порядок набуття права власності на земельну ділянку в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / В.П. Яніцький; НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. – К., 2007. – 18 с. – С. 10.

<sup>7</sup> *Яніцький В.П.* Порядок набуття права приватної власності на земельну ділянку / В.П. Яніцький. – К., 2008. – 139 с. – С. 135.

<sup>8</sup> Короткий тлумачний словник української мови / за ред. Гринчишина. – К., 2004. – 605 с. – С. 375.

<sup>9</sup> Рішення Конституційного Суду України від 05.02.2004 р. № 2-рп/2004 (справа про тлумачення терміна «передача земельних ділянок») // Офіційний вісник України. – 2004. – № 6. – Ст. 338.

<sup>10</sup> Тлумачний словник української мови / за ред. д-ра філос. наук проф. В.С. Калашника. – Х., 2005. – 992 с. – С. 12.

<sup>11</sup> Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: наук.-навч. посіб. / за ред. Н.І. Титової. – Л.: ПАІС, 2005. – 368 с. – С. 11.

<sup>12</sup> Етимологічний словник української мови. – К., 2000. – С. 550. – С. 12.

<sup>13</sup> Про земельну реформу: постанова ВРУ // Голос України. – 1991. – 11 січня.

<sup>14</sup> *Андрейцев В.І.* Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії / В.І. Андрейцев. – К.: Знання, 2007. – 296 с. – С. 445.

<sup>15</sup> Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо надання земельних ділянок працівникам культури, освіти та охорони здоров'я, що проживають у сільській місцевості: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 4. – С. 147. – Ст. 83.

### Резюме

**Щербяк Ю.В.** Співвідношення понять набуття та перехід прав на земельну ділянку в процесі реалізації громадянами права на землю.

У даній публікації автор намагається розібратися в термінології (надання, набуття, передача, перехід), яка вживається законодавцем при регулюванні процедур, внаслідок яких громадяни стають власниками земельних ділянок, а також обґрунтовує доцільність вживання єдиної загальної формули «перехід права власності громадян на земельні ділянки».

**Ключові слова:** земля, земельна ділянка, перехід прав на земельні ділянки, набуття права власності на земельну ділянку.

#### Резюме

**Щербяк Ю.В. Соотношение понятий приобретение и переход прав на земельный участок в процессе реализации гражданами права на землю.**

В данной публикации автор анализирует терминологию (выдача, приобретение, передача, переход), используемую законодателем при регулировании процедур, в результате которых граждане становятся собственниками земельных участков, а также аргументирует правильность использования в законодательстве общей формулы «переход прав на земельные участки».

**Ключевые слова:** земля, земельный участок, переход прав на земельный участок, приобретение права собственности на землю.

#### Summary

**Scherbiak J. Value of the concepts of acquisition and transfer of rights to land in the process of realization by citizens of the right to land.**

In this publication, the author tries to understand terminology (provision, acquisition, transfer, transfer), which is used by the legislator in the regulation of procedures, as a result of which citizens become owners of land. It justifies the expediency of using a single general formula “transfer of ownership of citizens to land”.

**Key words:** Land, transfer of rights to land, acquisition of title to land.