

УДК 346.232:332.24

**Я.О. БАЗИКІНА**, Інститут економіко-правових досліджень НАН України

## **ОКРЕМІ ПИТАННЯ РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ КОМУНАЛЬНОЇ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ (У СВІТЛІ ОСТАННІХ ЗАКОНОДАВЧИХ НОВЕЛ)**

*Ключові слова:* земельні ділянки, комунальна форма власності, законодавчі новели

Прийняття 28.06.1996 р. Конституції України [1] стало основою для формування нової форми власності на землю – комунальної. Остаточо цей різновид права власності на землю було закріплено у Земельному кодексі України [2], прийнятому 25.10.2001 р. Проте, тривалий час зазначена форма власності існувала лише юридично.

Підгрунтя для формування земельних ділянок комунальної форми власності мало скласти розмежування земель державної та комунальної власності. Однак, до 31.12.2012 р. жодного гектара землі офіційно не було передано у комунальну власність.

Через такий стан органи місцевого самоврядування розпоряджалися не земельними ділянками комунальної форми власності, а в силу п.12 Перехідних положень Земельного кодексу України (дана норма діяла до 01.01.2013 р.) здійснювали розпорядження усіма землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другому та четвертому цього пункту) в межах населених пунктів.

Разом із тим, робилися спроби на законодавчому рівні вирішити проблему щодо розмежування земель державної та комунальної власності.

І лише 06.09.2012 р. за результатами розгляду доопрацьованого Проекту Закону від 13.02.2012 р. № 10043 [3] Верховною Радою

України прийнято Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (далі – Закон про розмежування) [4]. Даний Закон набув чинності з 01.01.2013 р. З дня набрання чинності Законом про розмежування усі землі вважаються розмежованими.

Таким чином, прийняття Закону про розмежування повинно було вирішити проблеми щодо формування земельних фондів комунальної форми власності. Проте, Закон про розмежування містить ряд норм, які унеможливають реалізацію органами місцевого самоврядування своїх повноважень щодо розпорядження землями комунальної форми власності. Тому метою дослідження є виявлення наслідків прийняття Закону про розмежування та розробка пропозицій до законодавства України щодо забезпечення реалізації територіальними громадами повноважень власника земельних ділянок.

Питанню реалізації органами місцевого самоврядування повноважень щодо розпорядження землями майже не приділено уваги у наукових джерелах. Найвні лише роботи, присвячені окремим аспектам формування комунальної власності на землю, розмежування земель державної та комунальної власності. Зокрема, на цих питаннях зупинялися Т. Бухальська [5], М. Воскобійник [6], А. Євстигнєєв [7], П. Кулинич [8, 9], А. Мартин [10], Ю. Шемшученко [8] та ін. Втім, питання реалізації органами місцевого самоврядування повноважень з розпорядження землями у контексті останніх змін у земельному законодавстві залишилися поза увагою науковців.

З 01.01.2013 р. землями комунальної форми власності відповідних територіальних громад (згідно п.3 розділу II Прикінцеві та перехідні положення Закону про розмежування) вважаються:

- а) земельні ділянки:
  - на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;
  - які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім:

1) земельних ділянок приватної власності;

2) земельних ділянок, розташованих в межах населених пунктів:

– на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

– які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

– які належать до земель оборони;

3) земельних ділянок, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

У державній власності (згідно п.4 розділу II Прикінцеві та перехідні положення Закону про розмежування) залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

– на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

– які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

– які належать до земель оборони;

б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» п.3 розділу II Прикінцеві та перехідні положення Закону про розмежування.

Таким чином, з 01.01.2013 р. усі землі в межах України за законом є розмежованими. Визначено перелік земель, що перебувають у державній власності, та перелік земель, що перебувають у комунальній власності.

Як зазначає П.Ф. Кулинич: «Юридичне значення цієї події полягає у тому, що сільські, селищні та міські ради, будучи, згідно з Конституцією України, органами місцевого самоврядування, а не органами державної влади, перестануть розпоряджатися чужою – державною – землею. Натомість вони матимуть і законне право, і можливість розпоряджатися власною землею – тією, яка відмежована від державних земель та оголошена об'єктом права комунальної власності відповідних територіальних громад» [9, с.24–25].

В той же час слід взяти до уваги, що згідно ст.125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Крім того, п.9 розділу II Закону про розмежування визначено, що право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із ст.122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

У разі, якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 розділу II Закону про розмежування, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюються:

– у межах населених пунктів – сільськими, селищними, міськими радами;

– за межами населених пунктів – органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

З наведеного вбачається, що для виникнення права комунальної власності на земельну ділянку та можливості розпорядження землями комунальної форми власності територіальній громаді в особі відповідних органів місцевого самоврядування необхідно зареєструвати своє право на такі земельні ділянки.

Процес реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки може затягнутися на довгі роки, оскільки на сьогоднішній день ще досі остаточно не встановлено межі адміністративно-територіальних одиниць, не всі землі внесені до Державного земельного кадастру, а розроблення документації із землеустрою потребує певного часу та значних коштів.

Таким чином, органи місцевого самоврядування наразі не можуть здійснювати повноваження щодо розпорядження землями комунальної власності, оскільки таке право у встановленому законодавством порядку за ними не зареєстровано.

Саме тому, вважаємо за необхідне виключити п.9 розділу II Закону про розмежування. Внесення зазначених змін надасть змогу органам місцевого самоврядування реалізовувати свої повноваження у сфері земельних правовідносин до державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки у відповідності до вимог діючого законодавства України.

Підсумовуючи викладене вище, можна зробити наступні висновки.

Прийняття та набуття чинності Законом про розмежування не лише не забезпечило автоматичного розмежування земель державної та комунальної власності і не вирішило остаточно проблеми розмежування земель державної та комунальної власності, а, навпаки, створило нові проблеми, які унеможливають реалізацію органами місцевого самоврядування своїх повноважень щодо розпорядження земельними ділянками комунальної форми власності.

Задля вирішення зазначених проблем необхідно внести відповідні зміни до законодавства, які нададуть змогу органам місцевого самоврядування реалізовувати свої повноваження у сфері земельних правовідносин до реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України // Офіційний вісник України. – 2010. – № 72. – Ст. 2598.
2. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 р., № 2768-III // ВВР України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
3. Проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_2?pf3516=10043&skl=7](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_2?pf3516=10043&skl=7).
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» : від 06.09.2012 р., № 5245-VI // Голос України. – 2012. – № 193.
5. Бухальська Т. Аналіз законодавчого забезпечення розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів / Т. Бухальська, П. Черняга // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва : зб. наук. праць Західного геодезичного товариства УТГК: до 16-ої річниці професійного свята працівників геології, геодезії та картографії України / голов. ред. І. С. Тревого. – 2011. – Вип. 1 (21). – С. 265–270.
6. Воскобійник М. В. Правове забезпечення формування комунальної власності на землю: дис. ... кандидата юрид. наук: 12.00.06 / М. В. Воскобійник ; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2006. – 186 с.
7. Євстигнєєв А. Правове регулювання у сфері використання земель / А. Євстигнєєв // Правовий тиждень. – 2009. – №18–19.
8. Шемшученко Ю. С. Розмежування земель державної та комунальної власності: по-

трібен новий закон / Ю. С. Шемшученко, П. Ф. Кулинич // Наука та інновації. – 2010. – Т. 6. – № 2. – С. 87–93.

9. Кулинич П. Ф. Розмежування земель державної і комунальної власності: свято закону та будні практики / П. Ф. Кулинич // Зе-

мельне право України. – 2012. – № 11. – С. 22–30.

10. Мартин А. Розмежування земель державної та комунальної власності: нова концепція / А. Мартин, С. Гущик, Л. Гунько // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 11. – С. 5–12.

*Базикіна Я. О. Окремі питання розпорядження земельними ділянками комунальної форми власності (у світлі останніх законодавчих новел) / Я. О. Базикіна // Форум права. – 2013. – № 1. – С. 37–40 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://archive.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2013-1/13bjoozn.pdf>*

Проаналізовано зміни, які були внесені у земельне законодавство України. На підставі аналізу розглянуто проблемні питання реалізації органами місцевого самоврядування своїх повноважень щодо розпорядження землями комунальної власності після внесення таких змін. Наведені пропозиції щодо вирішення існуючих проблем.

\*\*\*

*Базыкина Я.А. Отдельные вопросы распоряжения земельными участками коммунальной формы собственности (в свете последних законодательных новел)*

Проанализированы изменения, которые были внесены в земельное законодательство Украины. На основании анализа рассмотрены проблемные вопросы реализации органами местного самоуправления своих полномочий по распоряжению землями коммунальной собственности после внесения таких изменений. Приведены предложения по разрешению существующих проблем.

\*\*\*

*Bazykina.Y.A. Some Questions Management by Plots of Land in Communal Form of Property (in the Light of Legislative Recent Novels)*

The changes that were made to the land legislation of Ukraine were analysed. Based on analysis problematic aspects of the implementation by local authorities their powers by arrangement of communal land ownership after such changes were considered. Suggestions to resolve the problems were made.

Форум права