

8. Donald A. Environmental Protection and Human Rights / A. Donald, S. Dinah. – Cambridge University Press, 2011. – 1124 p.
9. Степаненко В. Понятие и правовое значение принципов экологической политики ЕС / В. Степаненко // Политика и общество. – 2006. – № 6. – С. 83–93.
10. Право Європейського Союзу : [підручник] / під. ред. О. Вишнякова. – О. : Фенікс, 2013. – 883 с.
11. Louka E. Conflicting Integration : The Environmental Law of the European Union / E. Louka. – Intersentia nv, 2004. – 310 p.
12. Andersen M. European Environmental Policy: The Pioneers / M. Andersen, D. Liefferink. – Manchester University Press, 1997. – 340 p.
13. Європейське право навколишнього середовища : [навчальний посібник] / М. Микієвич, Н. Андрусевич, Т. Будякова. – Л. : Львівський національний університет ім. І. Франка, 2004. – 256 с.
14. Энтин Л. Европейское право. Право Европейского Союза и правовое обеспечение защиты прав человека : [учебник для вузов] / Л. Энтин. – 2-е изд. пересмотр. и доп. – М. : Норма, 2007. – 960 с.
15. Council Directive 90/313/EEC of 7 June 1990 on the freedom of access to information on the environment // Official Journal. – 1990. – № 158. – P. 56–58.
16. Дюбуї Л. Матеріальне право Європейського Союзу / Л. Дюбуї, К. Блюман; пер. з франц. Є.Т. Марічева. – 2-ге видання. – К. : ІМВ, 2002. – 376 с.

**КОВАЧ Д. Л.,**  
аспірант кафедри земельного  
та аграрного права  
(Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого)

**УДК 349.41**

### **СУТНІСТЬ ПІДСТАВ І УМОВ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ГРОМАДЯН НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**

Досліджено окремі проблеми правового регулювання виникнення права власності на земельні ділянки. На основі аналізу норм земельного законодавства окреслюється загальний перелік підстав набуття права приватної власності на землю громадян України. Особлива увага приділяється дослідженню адміністративно-правових та цивільно-правових підстав. Аналізується юридична сутність підстав і умов набуття права власності на землю.

**Ключові слова:** права на землю, виникнення прав на землю, підстави та умови виникнення прав на землю.

Исследованы отдельные проблемы правового регулирования возникновения права собственности на земельные участки. На основе анализа норм земельного законодательства отображается общий перечень оснований приобретения права частной собственности на землю граждан Украины. Особенное внимание уделяется исследованию административно-правовых и гражданско-правовых оснований. Анализируется юридическая сущность оснований и условий приобретения права собственности на землю.

**Ключевые слова:** права на землю, возникновение прав на землю, основания и условия возникновения прав на землю.



The separate problems of the legal adjusting of origin of right of ownership are investigational on lot lands. On the basis of analysis of norms of land legislation the general list of grounds of acquisition of right of private ownership is outlined on earth of citizens of Ukraine. The special attention is spared to research of legal and administrative and civil legal grounds. Legal essence of grounds and terms of acquisition of right of ownership is analysed on earth.

**Key words:** *rights on earth, origin of rights on earth, basing and terms of origin of rights on earth.*

**Вступ.** Питання виникнення земельних прав є багатоаспектним і багатограним. В умовах сьогодення воно набуває теоретичної ваги і практичного значення для їх реалізації. Насамперед це стосується набуття права власності на земельну ділянку.

Земельне законодавство не містить чіткого розмежування підстав і умов набуття земельних ділянок у власність громадян, що призводить до термінологічної плутанини та неузгодженості між такими поняттями, як «підстави» та «умови» виникнення права власності на землю. Кожна з цих категорій має самостійне значення в аспекті набуття прав на землю і потребує всебічного дослідження. Виникнення права власності громадян на землю потребує визначення в законі умов, за яких передбачені в Конституції України суб'єкти можуть стати власниками земельних ділянок.

Багатоаспектна проблема виникнення права власності на землю є предметом низки наукових дискусій та монографічних досліджень. Значний вклад у розробку загальних теоретичних питань виникнення права власності на землю внесли В.І. Андрейцев, Г.І. Балюк, Д.В. Бусуйок, А.П. Гетьман, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, В.Л. Мунтян, В.В. Носік, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, Н.І. Титова, М.В. Шульга та інші. Разом з тим актуальність зазначеної проблеми потребує проведення окремого та комплексного наукового дослідження підстав та умов набуття земельних ділянок у власність громадян України.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження підстав та умов виникнення права власності на земельну ділянку у громадян України.

**Результати дослідження.** У земельному законодавстві підстави та умови набуття права власності на земельні ділянки зазвичай закріплюються за аналогією з цивільним правом. Але такий підхід не завжди дозволяє враховувати особливості землі як об'єкта права власності Українського народу при вирішенні конкретних питань реалізації суб'єктивного права власності на земельні ділянки. В.В. Носік наголошує, що, «оскільки за Конституцією України право власності на землю набувається виключно до закону, то з формально-правової точки зору в законі перелік підстав виникнення для громадян, юридичних осіб і держави права власності на земельні ділянки має бути вичерпним». Тому на сьогодні існує гостра необхідність у чіткому законодавчому визначенні вичерпного переліку не лише підстав, а й умов, за яких громадяни України можуть ставати власниками земельних ділянок [3, с. 363].

Підстави набуття права власності на землю являють собою об'єктивні події, волевільні 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.

До юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать:

- 1) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину в приватну власність;
- 2) цивільно-правова угода;
- 3) успадкування земельної ділянки.

Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають право власності на землю. Такі дії є складними



за змістом. Їх вчинення регулюється правовими нормами, які в сукупності становлять порядок набуття права приватної власності на землю [4, с. 102].

Умови ж набуття таких прав на землю необхідно розглядати під кутом зору певних обставин, норм, правил. За наявності таких умов громадяни можуть стати власниками земельних ділянок. У поєднанні з підставами набуття прав на землю умови забезпечують можливість суб'єктам земельних правовідносин одержати земельну ділянку на юридичному титулі права власності.

На думку І.І. Каркаша, існування систематизованої сукупності норм, що закріплюють підстави і умови набуття прав на землю, дозволяє говорити про формування нових правових інститутів набуття прав на землю в сучасному земельному праві. Особливу увагу науковець приділяє процедурним питанням набутті права власності на землю, а саме – певним умовам. Науковець стверджує, що постановка питання про порядок передачі земельних ділянок громадянам пов'язана з низкою обставин. По-перше, така передача має суттєві особливості, по-друге, у Земельному кодексі України набуття і передача земельних ділянок громадянами закріплюється відособлено, по-третє, з'явилися нові способи набуття земельних ділянок громадянами, для яких передбачено особливий порядок реалізації. Перш за все, на його думку, це стосується безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами [5, с. 91].

В Земельному кодексі України (ст. 81) визначений перелік підстав набуття права власності на землю громадянами України. Він включає:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі з 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).

Це нові підстави набуття прав на землю, які раніше не були відомі земельному законодавству, а їх виникнення зумовлено новітніми земельно-правовими інститутами.

Раніше про підстави набуття права власності не могло бути й мови, оскільки в умовах виключної державної власності на землю земля надавалася лише в користування. Тому підстави набуття права власності на землю були легалізовані лише за результатами закріплення права приватної власності на землю в Конституції України та Земельному кодексі.

Підстави, закріплені в ст. 81 ЗК України, не можна вважати вичерпними, оскільки право власності на землю може виникати з підстав, передбачених іншими статтями цього Кодексу, та іншими нормативно-правовими актами (наприклад, громадяни України, які приватизували земельні ділянки менші ніж два гектари, мають право на одержання у власність земельної ділянки площею у два гектари).

Відповідно до ст. 119 ЗК України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання в користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється в межах норм, визначених цим Кодексом.

Отже, однією із самостійних підстав набуття права власності на земельну ділянку може бути і набувальна давність, яка здійснюється в порядку, встановленому ЗК України.

Розглядаючи специфіку сутності підстав виникнення земельних прав, необхідно виокремити дві групи основних підстав набуття земельних прав: на основі рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування (адміністративно-правові підстави) та на основі цивільно-правового договору (цивільно-правові підстави).

Виходячи з наведеного, на сьогодні можна виділити наступні види та різновиди цивільно-правових підстав набуття права приватної власності на землю:



- 1) придбання за договором купівлі-продажу (у тому числі з земель державної та комунальної власності на конкурентних засадах);
- 2) придбання за договором ренти;
- 3) набуття за договором дарування;
- 4) придбання за договором міни;
- 5) придбання земельної ділянки, що перебуває в приватній власності, на підставі цивільно-правового договору;
- б) прийняття спадщини; набуття права власності на земельну ділянку в разі переходу права на будівлю, споруду.

До адміністративно-правових підстав відносяться: безоплатна передача з земель державної і комунальної власності (приватизація земель); приватизація земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян; одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; одержання земельних ділянок з земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених ЗК України; виділення в натурі (на місцевості) належної земельної частки (паю); набувальна давність.

Доречно зазначити, що набуття прав на землю, яке здійснюється у формі передачі земельних ділянок у власність, є складним юридичним фактом і передбачає здійснення логічно завершених, послідовних, визначених законодавством процесуальних дій. Зазначені дії в умовах оновлення процедури реєстрації прав на землю можливо об'єднати в наступні взаємопов'язані стадії:

- а) порушення клопотання про надання земельної ділянки у власність;
- б) розгляд клопотання відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування та надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- в) розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- г) погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в порядку, встановленому ст. 186–1 Земельного кодексу;
- г) прийняття рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність;
- д) перенесення меж земельної ділянки в натурі (на місцевість);
- е) державна реєстрація права власності на земельну ділянку.

В сучасних умовах при переході до ринкової економіки питома вага адміністративно-правових підстав, що ґрунтуються на рішеннях органів державної влади та місцевого самоврядування, поступово буде зменшуватися. Вони існуватимуть доти, доки існуватиме такий компонент земельної реформи, як безоплатна приватизація земельних ділянок громадянами України.

Умови ж набуття таких прав на землю необхідно розглядати з точки зору певних обставин, норм, правил, за наявності яких громадяни України можуть стати власниками земельних ділянок. У поєднанні з підставами набуття прав на землю умови забезпечують можливість суб'єктам земельних правовідносин одержати земельну ділянку на юридичному титулі права власності. Серед умов виникнення права власності на землю зазвичай виокремлюють об'єктивні та суб'єктивні.

Як слушно зазначає В.Ю. Малий, об'єктивними умовами виникнення іпотечних земельних відносин можна вважати: існування державно-правових дозволів та механізмів у вигляді відповідних норм законодавства; наявність земельної ділянки з відповідними природними якостями, корисними властивостями, місцем знаходження, цільовим призначенням, визначеними межами та правами приватної власності щодо неї; відсутність юридичних перешкод та заборон щодо учинення правочинів із землею та іншою нерухомістю.

Суб'єктивні умови передбачають наявність:

- а) суб'єктів іпотечних земельних правовідносин;



б) волі суб'єктів щодо використання належної земельної власності як об'єкта застави, тобто укладення документів публічного характеру – договорів іпотеки, змістом яких передбачені визначені зобов'язання;

в) розуміння суб'єктами обмежень, обтяжень, значення, умов і правових наслідків вчинення угод [6, с. 7].

До умов набуття прав на землю можуть бути віднесені конкретні вимоги, правила норми, стандарти, заборони, що забезпечують виникнення права власності на земельні ділянки. Додержання та виконання умов дозволяє реалізовувати суб'єктам земельного права суб'єктивне право власності на земельну ділянку за наявності тих чи інших юридичних фактів.

Умови набуття суб'єктами прав на земельні ділянки можна поділити на загальні й спеціальні. До загальних умов виникнення прав на земельні ділянки для всіх суб'єктів належать правомірність набуття того чи іншого права, а також волевиявлення особи чи прийняття органами державної влади і місцевого самоврядування рішення щодо передачі у власність земельних ділянок.

Закріплюючи підстави набуття громадянами України у власність земельних ділянок, закон має встановлювати вимоги, правила, норми, дозволи стосовно правового становища громадян, юридичних осіб і держави як можливих суб'єктів права власності на землю, правового режиму земельних ділянок, організаційно-правового механізму виникнення суб'єктивних прав на земельні ділянки.

Спеціальні умови набуття у власність земельних ділянок можуть бути передбачені в законі щодо земель окремих категорій. Наприклад, землі сільськогосподарського призначення можуть перебувати у власності юридичних осіб України, які ведуть товарне сільськогосподарське виробництво. Порядок набуття у власність земельних ділянок може мати певні умови, що мають бути виконані відповідними суб'єктами: кількість земельних ділянок, що може мати одна особа у власності; проведення земельних торгів (аукціонів) тощо.

**Висновки.** Отже, у земельному законодавстві існує нагальна потреба в чіткому розмежуванні підстав та умов набуття земельних ділянок у власність громадян, щоб уникнути термінологічної плутанини та неузгодженості між такими поняттями, як «підстави» та «умови» виникнення права власності на землю. Оскільки кожна з цих категорій має самостійне значення в аспекті набуття прав на землю. Законодавцю необхідно конкретизувати умови виникнення прав на землю і систематизувати їх до певної системи в Земельному кодексі України.

#### Список використаних джерел:

1. Конституція України // ВВР України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України, прийнятий 25.10.2001 р. ; за станом на 08.01.2013 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу : [монографія] / Носік В.В. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
4. Земельне право : [підручник] / [М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін.] ; за ред. М.В. Шульги. – Х. : Право, 2013. – 520 с.
5. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : [научно-практическое пособие] / И.И.Каракаш – К. : Истина, 2004. – 216 с.
6. Малий В.Ю. Правове регулювання іпотеки землі в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природо ресурсне право» / В.Ю Малий. – Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К., 2007. – 21 с.

