

УДК 349.41

*Грещук Г. І., к. е. н., доцент кафедри права,  
Львівський національний аграрний університет,  
м. Дубляни.*

## **ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ СУБ'ЄКТНОГО СКЛАДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

***Анотація.** У статті проведено аналіз суб'єктів земельних правовідносин, визначено їх правовий статус за законодавством України. Проаналізовано підходи вчених нашої держави щодо визначення поняття суб'єкта земельних правовідносин. Особливу увагу приділено правовому статусу іноземним особам, як суб'єктам земельних правовідносин.*

*Визначено та проаналізовано основні права та обов'язки суб'єктів земельних правовідносин. Їх процесуальне закріплення у нормативно-правових актах України. Доведено підстави поділу суб'єктів земельних правовідносин на відповідні категорії. Досліджено поняття, ознаки та систему органів державної влади, як суб'єктів земельних правовідносин, їх правосуб'єктність у питаннях права на землю, надання і вилучення земель.*

*Обґрунтовано теоретичні положення щодо необхідності вдосконалення земельного законодавства України у сфері чіткого визначення правового статусу фізичних та юридичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин, зокрема іноземних суб'єктів та порядку надання їм такого статусу.*

**Ключові слова:** суб'єкти земельних правовідносин, фізичні особи, юридичні особи, Земельний кодекс України, земля, органи державного самоврядування.

***Hreshchuk Halyna, PhD, Associate Professor**  
Department of Law Lviv National Agrarian University,  
Dublyany.*

## **LEGAL ANALYSIS OF SUBJECT LAND LEGAL RELATIONS IN UKRAINE**

***Abstract.** The article analyzes the subjects of land legal relations, defines their legal status according to the legislation of Ukraine. The approaches of scientists of our state concerning the definition of the subject of land legal relations are analyzed. Particular attention is paid to the legal status of foreign persons, as subjects of land relations.*

*The basic rights and obligations of subjects of land legal relations are determined and analyzed. Their procedural consolidation in normative legal acts of Ukraine. The grounds for division of subjects of land legal relations into corresponding categories are proved. The concept, features and system of bodies of state power, as subjects of land legal relations, their legal personality in matters of right to land, granting and seizure of land are investigated.*

*The theoretical positions concerning the necessity to improve the land legislation of Ukraine in the field of a clear definition of the legal status of individuals and legal entities as subjects of land legal relations, in particular foreign subjects and the procedure for granting them such status, are substantiated.*

**Keywords:** subjects of land legal relations, individuals, legal entities, Land code of Ukraine, land, bodies of state self-government.

**DOI:** <https://doi.org/10.36477/2616-7611-2018-07-15>

**Постановка проблеми.** На сьогоднішній день сучасне земельне законодавство розвивається шляхом максимального розширення кола фізичних та юридичних осіб, які є суб'єктами земельних правовідносин, включаючи іноземних осіб. В науці та практиці земельного права саме інститут суб'єктів земельних правовідносин відіграє ключову роль та потребує детального дослідження. Разом з тим, не у всіх випадках фізичні та юридичні особи в повному складі можуть виступати учасниками всіх видів земельних правовідносин, які виникають. Відповідно до норм чинного законодавства, існують потреби та підстави за яких держава уповноважена обмежити коло суб'єктів. Це також стосується і іноземних осіб, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб, які не можуть бути суб'єктами правовідносин на окремі категорії земель, визначених законодавством України. Тому дослідження суб'єктного складу в Україні є актуальним і має не лише наукове, а й практичне значення.

**Аналіз останніх досліджень.** Окремі питання суб'єктів земельних правовідносин висвітлені в працях В. І. Андрейцева, Н. Бондарчук, Г. Ковалю, М.О. Ковальчука, О.С. Літошенко, А. Б. Наконечного, В. В. Носіка, В. Савчука, А. П. Шеремет, М. В. Шульги та інших. Однак, детальному аналізу суб'єктів земельних правовідносин не було приділено достатньої уваги.

**Постановка завдання.** Метою цієї статті є дослідження суб'єктного складу земельних правовідносин.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Земельні правовідносини являють собою суспільні відносини, що виникають між суб'єктами земельних правовідносин і врегульовані нормами земельного права. Їх можна класифікувати за інститутами земельного права та залежно від їх характеру. Перш за все, це земельні правовідносини у сфері власності на землю; правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності; правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права землекористування; правовідносини у галузі управління використанням і охороною земель; охоронні земельні правовідносини [5, с. 18]. Склад земельних правовідносин, як і склад правовідносин взагалі, складається із трьох елементів — це суб'єкти, об'єкти та зміст земельних правовідносин. І саме суб'єкти є найголовнішою складовою земельних правовідносин, які потребують ґрунтовного дослідження.

В сучасній українській науці існують різноманітні теорії визначення поняття суб'єктів земельних правовідносин. М.В. Шульга зазначає що, суб'єктами земельних правовідносин є особи, що наділені чинним

законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах [13, с. 35]. В. В. Носік вказує на те, що у структурі земельних правовідносин визначальними елементами є суб'єкти, які будучи наділені правосуб'єктністю відповідно до свого правового становища, шляхом визначення активних чи пасивних діянь здійснюють суб'єктивні юридичні права і виконують суб'єктивні юридичні обов'язки щодо землі, земельних ділянок, реалізують функції й повноваження у сфері використання та охорони землі [10, с. 201]. Ч. 2 ст. 2 Земельного кодексу України визначає тільки перелік суб'єктів відносин, до яких належать громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади [2] На нашу думку, саме визначення суб'єктів В. В. Носіка заслуговує на найбільшу увагу, оскільки у повному обсязі охоплює правове становище суб'єктів земельних правовідносин.

Правовий статус суб'єктів земельних відносин складається з таких складових як: вид суб'єкта, його поведінка, особливості та обстановка в якій діє даний вид суб'єкту. Так, наприклад, ст. 121 Земельного кодексу України передбачає що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського, особистого селянського господарства, садівництва, будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та індивідуальних гаражів а також для індивідуального дачного господарства. З цього випливає що кожен громадянин нашої держави має право безкоштовно отримати земельну ділянку для індивідуального використання, однак, дане положення не розповсюджується на юридичних осіб та фізичних осіб — громадян іншої держави чи осіб без громадянства.

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на чотири категорії: органи державної влади і місцевого самоврядування, що мають право на регулювання використання земель; власники землі і землекористувачі — носії прав та обов'язків з раціонального використання і охорони земель; громадські екологічні об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням земель; органи судово-прокурорського нагляду, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин [13]. Даний перелік, на нашу думку, варто доповнити новим суб'єктом земельних правовідносин — об'єднані територіальні громади. Так, 31.01.2018 року Кабінетом Міністрів України було прийнято Розпорядження № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад», яким доручив Держгеокадастру провести інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення державної форми власності з метою формування земельних ділянок для подальшої їх передачі у комунальну власність відповідних об'єднаних територіальних громад. Виходячи з вище наведено, об'єднані територіальні громади є повноцінним суб'єктом земельних правовідносин.

Наступний вид класифікації суб'єктів можна охарактеризувати за видом власності на землю. Так, суб'єктами права державної власності на землю виступають: Верховна Рада України — на землі загальнодержавної

власності України; Верховна Рада Автономної Республіки Крим — на землі в межах території Республіки, за винятком земель загальнодержавної власності; обласні, районні, міські, селищні, сільські ради народних депутатів на землі в межах їх територій, за винятком земель, що перебувають у загальнодержавній власності [9, с. 30-31].

Суб'єктами права комунальної власності на землю є відповідно, до ст.ст. 80, 83 Земельного кодексу України територіальні громади сіл, селищ та міст. Питання регулювання земельних відносин вирішується радами виключно на пленарних засіданнях (п. 34 ст. 26, п. 21 ст. 43 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні").

Суб'єктом права приватної власності на землю є громадяни України, які відносяться до групи фізичних осіб. Фізичними особами — суб'єктами земельних правовідносин є громадяни України, громадяни іноземних держав та особи без громадянства. Правовий статус кожної з цих категорій громадян як суб'єктів земельних правовідносин є не однаковий і визначається в Земельному кодексі України. Найбільш широкими правами щодо права на землю наділені громадяни України. Вони можуть бути суб'єктами права власності на земельні ділянки всіх категорій земель приватної власності. Вони можуть набувати земельні ділянки у власність шляхом безоплатної їх приватизації, а також іншими способами, передбаченими Земельним кодексом України. Для того, щоб громадяни могли повною мірою здійснювати свої суб'єктивні права та виконувати юридичні обов'язки, вони повинні володіти правосуб'єктністю [12]. Правосуб'єктність громадян складається з правоздатності і дієздатності.

Правоздатність — це обумовлена нормами права здатність суб'єкта мати суб'єктивні права та юридичні обов'язки. У людини правоздатність виникає з моменту її народження і припиняється з її смертю.

Дієздатність — це обумовлена нормами права здатність суб'єкта своїми діями набувати і здійснювати суб'єктивні права і юридичні обов'язки [4, с. 192].

Відповідно до ч. 1 ст. 25 Цивільного кодексу України здатність мати цивільні права та обов'язки (цивільну правоздатність) мають усі фізичні особи. Цивільну дієздатність має фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними. Обсяг цивільної дієздатності фізичної особи встановлюється ЦК України. Повної цивільної дієздатності набуває фізична особа, яка досягла повноліття [3]. В окремих випадках, передбачених в Цивільному кодексі, особі може бути надана повна цивільна дієздатність до настання 18 років. З моменту досягнення повної цивільної дієздатності громадяни можуть вчиняти правочини стосовно належного їм на праві власності майна, в тому числі стосовно земельних ділянок. (купівлі-продажу земельних ділянок, оренди тощо).

Спеціальним суб'єктом земельних правовідносин є юридичні особи. До юридичних осіб відносять підприємства, установи, організації, що створені та зареєстровані у встановленому законом порядку — на землі приватної власності, та держава, від імені якої виступають Верховна Рада України, обласні, районні, міські селищні, сільські ради народних депутатів, об'єднані

територіальні громади — на землі державної власності. Окремими повноваженнями щодо розпорядження і управління державною власністю, у тому числі землею, наділено органи державної виконавчої влади. Так, відповідно до ст. 116 Конституції України, Кабінет Міністрів України забезпечує проведення політики у сферах охорони природи, об'єктом якої є і земля; розробляє і виконує загальнодержавні програми економічного розвитку; забезпечує рівні умови розвитку всіх форм власності; здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону [1].

Юридичні особи, як було зазначено вище, теж можуть бути суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки. Земельні ділянки, згідно зі ст. 82 Земельного кодексу України набувають у власність для здійснення підприємницької діяльності у разі придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом [6, с. 25]. Однак, на нашу думку, вони виконують переважно контролюючу та розпорядчу функції щодо земель, які знаходяться у їх власності. А безпосередньо використання землі, зокрема сільськогосподарського призначення здійснюються юридичними особами права приватної власності, що є позитивним в даному випадку, так як держава не має можливості забезпечити повноцінне та ефективне використання земель відповідно до їх статусу.

Ще одним спеціальним суб'єктом земельних правовідносин виступають іноземні громадяни, особи без громадянства та іноземні юридичні особи. Дана категорія відноситься до спеціальних суб'єктів, оскільки, на відміну від осіб держави України, їх права щодо володіння, користування та розпорядження землею є суттєво обмежені. Аналізуючи норми чинного Земельного кодексу України варто зазначити, що стаття 80 до переліку суб'єктів права власності на землю чітко не включає іноземців та осіб без громадянства, очевидно передбачаючи їх у п. а «громадяни та юридичні особи». А вже у ч.2 ст. 81 Земельного кодексу України законодавець чітко встановлює підстави набуття права власності іноземцями та особами без громадянства на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності [2]. В даному випадку неможливо не погодитись з думкою О.О. Погрібного, який зазначає, що положення ч. 4 ст. 81 та ч. 4 ст. 82 Земельного кодексу України «дозволяють стверджувати, що чинний земельний закон взагалі виключає можливість набуття сільськогосподарських земель у власність іноземними суб'єктами права» [11, с. 118].

Продовжуючи аналізувати ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82 та ст. 145 Земельного кодексу України можна прийти до висновку, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземці та особи без громадянства можуть набувати, лише шляхом отримання їх у спадщину, й протягом року зобов'язані їх відчужити. У разі невиконання іноземним суб'єктом вимоги щодо відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення

протягом одного року настають передбачені п. «д» ст. 143 Земельного кодексу України наслідки, а саме, право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене за рішенням суду. Проте дана норма піддається гострій критиці з боку науковців [7]. Наприклад, М. А. Мірошніченко вважає що, закріплення подібної підстави припинення права власності на земельну ділянку не обумовлено існуванням належного порядку припинення такого права, адже Земельний кодекс України не деталізує процедури примусового відчуження, не визначає суб'єктів звернення до суду з вимогою про відчуження земельної ділянки, що не сприяє ефективній реалізації цієї норми [8, с. 357, 362]. Варто зауважити що в законодавстві України також не передбачено порядок відчуження таких земель у зв'язку зі встановленням мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення і тому залишається відкритим питання порядку такого відчуження.

Стосовно земель інших категорій, то відповідно до ч. 2 ст. 81 Земельного кодексу України іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: 1) в межах населених пунктів; 2) за межами населених пунктів, якщо на таких ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Причому такі особи можуть набувати права власності на земельні ділянки у разі: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини (ч. 3 ст. 81 Земельного кодексу України).

Ще більш істотні обмеження набуття права власності на земельні ділянки передбачені для іноземних юридичних осіб. Відповідно до ч. 2 ст. 82 Земельного кодексу України іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: 1) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; 2) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Тут набуття іноземними юридичними особами права власності на земельні ділянки прямо пов'язане з придбанням об'єктів нерухомості на землях відповідного призначення. Тобто, іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки лише з метою здійснення інвестиційної діяльності. Як бачимо, держава в чинному законодавстві регулює порядок володіння користування та розпорядження землею іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами, надаючи їм правовий статус суб'єкта земельних правовідносин в Україні. Однак, на сьогоднішній день, окремі правові положення, зокрема щодо користування та відчуження земель такими суб'єктами є не до кінця врегульовані та потребують внесення змін в земельне законодавство.

**Висновки і перспективи подальших досліджень у даному напрямі.** Проаналізувавши правовий статус суб'єктного складу земельних

правовідносин, вважаємо що існують окремі положення, які потребують внесення змін на законодавчому рівні. Перш за все, Земельний кодекс України потребує доповненням таким суб'єктом правових відносин, як об'єднані територіальні громади, з чітко визначеним правовим статусом щодо користування, володіння та розпорядження землею, яка належить територіальній громаді. Встановити чіткий порядок відчуження земель сільськогосподарського призначення, набутих у спадщину іноземцями, особами без громадянства та іноземними юридичними особами. Заповнення даних прогалин в законодавстві надасть змогу нашій державі вийти на якісно новий рівень здійснення правовідносин у галузі землекористування.

#### Література:

1. Конституція України від 28.06.1991 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Земельний кодекс України від 25.10 2001 р. № 2768-III. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Цивільний кодекс України. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. №№ 40-44. — Ст. 356.
4. Загальна теорія держави і права: Навч. посіб. / А.М. Колодій, В.В. Копейчиков, С.Л. Лисенков та ін.; За ред. В.В. Копейчикова. — Стер. вид. — К.: Юрінком Інтер, 2001. — 320с. — Бібліогр.: с. 312.
5. Земельне право України: навч. посібник/ І. І. Килимник, О. І. Міхно / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. — Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. — 166 с.
6. Корнєєв Ю.В. Земельне право. / Ю.В. Корнєєв/ 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. — К.: Центр учбової літератури, 2011. — 248 с.
7. Літошенко О.С. Іноземні особи як суб'єкти права власності на землю. / О.С. Літошенко // Матеріали наук.-практ конф. «правовий розвиток суспільства і держави: традиції та новації» від.07.12.2017 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1697%3A051217-21&catid=200%3A4-122017&Itemid=247&lang=ru](http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=1697%3A051217-21&catid=200%3A4-122017&Itemid=247&lang=ru)
8. Мірошниченко А.М. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України, 3-тє видання, змінене і доповнене / А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко. — К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. — 516 с.
9. Носік В. Право власності на землю суб'єктів підприємництва — основа формування ринкових земельних відносин // Законодавчі і нормативні акти з банківської діяльності. — 1999. — № 9. — С. 26-31
10. Носік В.В. Земельне право України: підруч. / Г.І. Балюк, Т.О. Коваленко, В.В. Носік та ін./ за ред.. В.В. Носіка. — К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». 2008.- 511 с.
11. Погрібний О.О. Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — К.: Істина, 2009. — 600 с.

12. Савчук В. Суб'єкти земельних правовідносин. / В. Савчук [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://savchuk.at.ua/publ/subekti\\_ta\\_obekti\\_zemelnikh\\_pravovidnosin/1-1-0-10](http://savchuk.at.ua/publ/subekti_ta_obekti_zemelnikh_pravovidnosin/1-1-0-10).
13. Шульга М.В. Земельне право. / М.В. Шульга/ Підручник. — Х. : Право, 2013. 520 с.

#### References:

1. Konstytutsiia Ukrainy vid 28.06.1991 r. № 254k/96-VR. [Elektronnyj resurs]. — Rezhym dostupu: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Zemel'nyj kodeks Ukrainy vid 25.10 2001 r. № 2768-III. [Elektronnyj resurs]. — Rezhym dostupu: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Tsyvil'nyj kodeks Ukrainy. // Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. — 2003. №№ 40-44. — st. 356.
4. Zahal'na teoriia derzhavy i prava: Navch. posib. / A.M. Kolodij, V.V. Kopiejchykov, S.L. Lysenkov ta in.; Za red. V.V. Kopiejchykova. — Ster. vyd. — K.: Yurinkom Inter, 2001. — 320s. — Bibliohr.: s. 312.
5. Zemel'ne pravo Ukrainy: navch. posibnyk/ I. I. Kylymnyk, O. I. Mikhno / Kharkiv. nats. un-t mis'k. hosp-va im. O. M. Beketova. — Kharkiv: KhNUMH im. O. M. Beketova, 2015. — 166 s.
6. Kornieiev Yu.V. Zemel'ne pravo. / Yu.V. Kornieiev/ 2-he vyd. pererob. ta dop. Navch. posib. — K.: Tsentr uchbovoi literatury, 2011. — 248 s.
7. Litoshenko O.S. Inozemni osoby iak sub'ieky prava vlasnosti na zemliu. / O.S. Litoshenko // Materialy nauk.-prakt konf. «pravovyj rozvytok suspil'stva i derzhavy: tradytsii ta novatsii» vid.07.12.2017 r. [Elektronnyj resurs]. — Rezhym dostupu: [http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1697%3A051217-21&catid=200%3A4-122017&Itemid=247&lang=ru](http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=1697%3A051217-21&catid=200%3A4-122017&Itemid=247&lang=ru).
8. Miroshnychenko A.M. Naukovo-praktychnyj komentar do Zemel'noho kodeksu Ukrainy, 3-tie vydannia, zminene i dopovnene / A.M. Miroshnychenko, R.I. Marusenko. — K.: Alerta; TsUL, 2011. — 516 s.
9. Nosik V. Pravo vlasnosti na zemliu sub'iektiv pidpriemnytstva — osnova formuvannia rynkovykh zemel'nykh vidnosyn // Zakonodavchi i normatyvni akty z bankivs'koi diial'nosti. — 1999. — № 9. — С. 26-31
10. Nosik V.V. Zemel'ne pravo Ukrainy: pidruch. / H.I. Baliuk, T.O. Kovalenko, V.V. Nosik ta in./ za red.. V.V. Nosika. — K.: Vydavnycho-polihrafichnyj tsentr «Kyivs'kyj universytet». 2008.- 511 s.
11. Pohribnyj O.O. Zemel'ne pravo Ukrainy: Pidruchnyk / Za red. O.O. Pohribnoho ta I. I. Karakasha. — Vyd. 2, pererob. i dop. — K.: Istyna, 2009. — 600 s.
12. Savchuk V. Sub'ieky zemel'nykh pravovidnosyn. / V. Savchuk / [Elektronnyj resurs]. — Rezhym dostupu: [http://savchuk.at.ua/publ/subekti\\_ta\\_obekti\\_zemelnikh\\_pravovidnosin/1-1-0-10](http://savchuk.at.ua/publ/subekti_ta_obekti_zemelnikh_pravovidnosin/1-1-0-10).
13. Shul'ha M.V. Zemel'ne pravo. / M.V. Shul'ha/ Pidruchnyk. — Х. : Право, 2013. 520 s.