

М.Ю. Ярута, аспірант*

Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В СУЧАСНОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ

У статті відображено суть та принципи формування приватної власності в аграрній сфері економіки України. Проаналізовано перебудову земельних відносин на селі, реформування їх згідно зі світовими стандартами. Визначено проблеми сучасного землекористування України та характерні особливості для права власності на землю. Розглянуто особливості існуючого нормативно-правового поля щодо формування права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні. Досліджено сучасну структуру власності на землю в Україні та її обробки. Доведено, необхідність подальшого реформування прав власності для подолання трансформаційної кризи в аграрному секторі економіки країни.

Ключові слова: право власності, власник, державна власність на землю, приватна власність, комунальна власність, земельна реформа, земельне законодавство, землекористування, трансформаційна криза.

Постановка проблеми. Проблематика роботи зумовлена сучасними суб'єктивними та об'єктивними демографічними, екологічними, економічними, соціальними, економічними, державно-правовими явищами у суспільному житті Українського народу. Нині залишаються недостатньо вирішеними організаційно-правові проблеми реформування відносин власності на землю та встановлення нового земельного ладу, головною задачею якого являється забезпечення для України прогресивного соціально-економічного розвитку, національної продовольчої та екологічної безпеки, законності та правопорядку у здійсненні земельних відносин на основі конституційних засад права власності на землю. Оскільки, на сьогодні в аграрній економіці спостерігається незавершеність та недосконалість інституційного

* Науковий керівник – Гуторов О.І., доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри менеджменту організацій

реформування власності, що зумовлюють собою затяжну трансформаційну кризу, це актуалізує проблеми відносин власності на землю та визначають необхідність їх глибокого вивчення.

Аналіз останніх досліджень. Науково-теоретичною базою для написання статті є аналіз сучасних наукових розробок і практичних проблем права власності на землю, земельної реформи, регулювання земельних відносин, авторами яких є українські вчені: Л.М. Горбунова, С.В. Богачов, І.Ф. Іванчук, Н.А. Кубар [1], Бондарчук Н.В. [2], Гуторов А. О. [3], Гуторов О.І. [4], Ліщук Ю.В. [5], Саблук П.Т. [6], Шульга М.В. [8], В.Я. Буряк, В.К. Грищук, О.В. Грищук [9], Черевко Г. [12] та інші вчені. Однак проблеми прав власності на землю в аграрній економіці потребують детального вивчення.

Формулювання цілей статті. Метою статті є теоретичне визначення прав власності на землю та методичні підходи теперішнього землекористування, що повинно створювати та забезпечувати еколого-безпечне та економічно-ефективне використання земель у сільському господарстві; обґрунтування заходів щодо ефективного функціонування права власності на землю в аграрному секторі економіки України.

Виклад основного матеріалу. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, право власності на неї, як відомо, гарантується Конституцією України Ст. 14. Воно набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [7].

Сутність поняття власності на землю розкривається в економічному та юридичному аспектах. Економічний аспект земельної власності відображає систему суспільних економічних відносин з приводу присвоєння землі, перетворення її на благо, що належить окремій особі.

Юридична категорія земельна власність дає результат закріплення правовими нормами економічних суспільних відносин щодо присвоєння землі.

На початку 90-х років минулого століття основу земельного права України становив єдиний інститут права державної власності на землю. Він передбачав належність усіх земель у межах території України одному суб'єктові – державі. Інші суб'єкти земельних відносин – громадяни та юридичні особи – могли володіти землею лише на праві землекористування, яке вважалось похідним та залежним від права виключної власності держави на землю.

Земельний кодекс України від 13 березня 1992 р. скасував монополію державної власності на землю та запровадив паралельно їй приватну та колективну власність на землю.

Початок в Україні економічної реформи, спрямованої на формування засад ринкової економіки, закономірно зумовив необхідність впровадження світового досвіду в систему відносин власності, у тому числі й на землю. Згідно з використанням світового досвіду до умов вітчизняної інфраструктури, спостерігаємо існування двох форм власності – публічної та приватної, що також становлять основу земельних відносин у країнах з розвинутою ринковою економікою. Згідно з цим, в Україні конституційно закріплено дві форми власності на землю:

- 1) публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність;
- 2) приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і недержавних юридичних осіб.

Право власності за своїм змістом є єдиним, імплементація даного принципу відбулася до земельного законодавства нашої країни з набранням чинності нової редакції Земельного Кодексу з 01.01.2002 р.

У теперішній час розвитку суспільства не спостерігається абсолюту права власності на землю. Світовий досвід показує нам обмеження даного права на законодавчому рівні для забезпечення інтересів суспільства в цілому. Необхідність обмеження права власності на землю в Україні передбачає Ст. 41 Конституції України: використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Межі здійснення права власності на землю визначаються колом покладених законодавством на власників земельних ділянок обов'язків щодо раціонального використання та охорони земель [8].

Основним правовим інститутом земельного права є інститут права власності на землю. Переважна більшість земельних правовідносин є похідними від відносин права власності на землю.

Право власності на землю — інститут земельного права, норми якого регулюють суспільні відносини належності землі визначеним законом видам суб'єктів цього права.

Специфіка відносин власності на землю забезпечена нормами земельного законодавства України.

Земельний кодекс України (ст. 78) розкриває зміст права власності на землю як сукупність повноважень володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою на території України.

Найбільш поширеним об'єктом права власності на землю є земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Земельний кодекс України закріплює три форми власності на землю: приватну, комунальну і державну. Суб'єкти різних форм власності на землю є рівноправними.

Досить поширеною є приватна власність на землю, чисельною групою суб'єктів права якої є громадяни.

Право комунальної власності на землю як окрема форма власності Земельним кодексом України закріплена вперше. Її суб'єктами є територіальні громади сіл, селищ, міст (жителі відповідного населеного пункту). Територіальні громади сіл, селищ, міст реалізують своє право власності на землі через відповідні органи місцевого самоврядування - сільські, селищні, міські ради.

Право державної власності на землі набувається і реалізується державою в особі органів державної виконавчої влади.

Право власності на земельну ділянку посвідчується державними актами [9, С. 124-125].

Згідно з оглядом стану земельних відносин в Україні станом на 16.02.2017 р. за даними Держгеокадастру структура власності сільськогосподарських земель має наступний вигляд: із загальної кількості 41,5 млн га сільгоспземель у приватній власності перебуває 31,1 млн га, що становить 74,9 %, у державній власності 10,4 млн. га – 25,0 %, комунальна власність 25,5 тис. га та колективна власність 17,4 тис. га відповідно [10].

За даними Державної служби статистики України загальна чисельність землевласників та землекористувачів на 1 січня поточного року налічує 25,3 млн. осіб, приватних власників – 23,4 млн. осіб, власників земельних паїв – 6,9 млн. осіб.

Реформування законодавства останнім часом в Україні безпосередньо вплинуло на сферу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Так, слід звернути увагу на внесені зміни та доповнення до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме

майно та їх обтяжень» [11]. щодо визначення деяких особливостей державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, які полягають, зокрема в одночасності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку з державною реєстрацією похідного речового права на неї, при передачі земельних ділянок у власність або користування. Отже, на сьогоднішній день, законодавством значно спрощено механізм проведення державної реєстрації прав на землі державної та комунальної власності у зв'язку з їх передачею у власність або користування, що в свою чергу, сприяє захисту прав територіальної громади та Держави на такі земельні ділянки.

Зміст права власності на землю (земельну ділянку) розкривають повноваження з володіння, користування і розпорядження землею (земельною ділянкою) закріплені нормами законодавчих актів: ст. 78 ЗКУ, ст. 317 ЦКУ.

Норми Цивільного кодексу України надають власнику право володіння, користування та розпорядження своїм майном. Таким чином, і володіння, і користування і розпорядження - становлять невід'ємні обов'язкові складові одного права - права власності.

Особливістю землекористування України являється величезний фундамент наявних земельних ресурсів різноманітного призначення. Сільськогосподарські землі становлять вагому частину земельної площі. На сьогоднішній день із загального обсягу сільськогосподарських угідь підлягають обробітці: 56% з них, які орендовані у власників, 29% - обробляються самими власниками, 8% - орендовані у держави, 7% - не обробляються взагалі [12].

Висновки із цього дослідження. Сучасний стан забезпечення прав власності на землю у сільському господарстві орієнтований на реалізацію громадянами всіх прав власності на землю. Процес проведення приватизації в Україні не досяг своїх основних цілей та додатково створив низку соціально-економічних проблем, зумовив активний розвиток процесів парцеляції сільськогосподарських угідь. Результат проведених реформ – відсутність оптимальної структури власності на землю. Недовершеність реформи правових та економічних відносин власності становить чи не найгострішу проблему сталого землекористування в Україні. Найважливішим майновим правом прийнято вважати право земельної власності. Право власності потребує закріплення в окремій, винятковій формі. Прийняття Земельного Кодексу не вирішило коло

проблем, пов'язаних з проблемами прав власності на землю, що в теперішній час ускладнюються бюрократизацією та корупцією. Економічна та політична нестабільність додає значущої актуальності використанню землі та прав на неї, у зв'язку з її об'єктивною обмеженістю як природного ресурсу. Право власності не завжди зосереджується в руках зацікавленого в результатах своєї діяльності господаря. І така ситуація викликає необхідність встановлення такої оптимальної структури прав власності на землю у сільському господарстві, яка б створила передумови для подолання галуззю існуючої трансформаційної кризи.

Бібліографічний список: 1. Право власності на землю. Захист права власності / Л.М. Горбунова, С.В. Богачов, І.Ф. Іванчук, Н.А. Кубар; М-во юстиції України. – К.: [ТОВ «Поліграф-Експрес»], 2006. – 60 с. 2. Бондарчук Н.В. Проблеми права власності на землю в Україні / Н.В. Бондарчук // Часопис Київського університету права. – 2012. – № 3. – С. 289-292. 3. Гуторов А.О. Визначення оптимального розміру землекористування сільськогосподарських підприємств / А.О. Гуторов // Економіка АПК. – 2009. – № 4. – С. 55-62. 4. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: монографія / О.І. Гуторов. // Харків: «Едема», 2010. – 405 с. 5. Ліщук Ю.В. Земельні відносини: стан, проблеми та перспективи / Ю.В. Ліщук // Зб. Статтей між нар. Школи-семінару «Теорія і практика інноваційно-консультаційної діяльності». – К.: Вид. центр НУБіП України, 2010. – С. 81-84. 6. Саблук П.Т. Реформування земельних відносин, форм власності і господарювання (методичні положення) / П.Т. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров. – К.: ІАЕ, 1995. – 360 с. 7. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>. 8. Шульга М.В. Земельне право України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uristinfo.net/agropravo/110-shulga-zemelne-pravo-ukrayini/2824-glava-4-pravo-vlasnosti-na-zemlju.html>. 9. Основи права України: навч. посібник / В.Я. Бурак, В.К. Гришук, О.В. Гришук та ін.; за ред. В.Л. Ортинського. 2-ге видання: доп. і перероб. – Львів: Оріяна-Нова, 2005. – 368с. 10. Огляд стану земельних відносин в Україні / Земельні відносини в Україні в цифрах. – Випуск 27 лютого 2017. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: land.gov.ua/wp.../Land-Review-Monthly_4_29.03.pd. 11. Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п> 12. Черевко Г. Земельні відносини як чинник ефективності використання землі / Г. Черевко, Г. Земляна // Аграрна економіка. – 2010. – № 1-2. – Т.3. – С. 32-38.

М.Ю. Ярута **Права власності на землю в сучасному землекористуванні.** В статті отражені суть і принципи формування частної власності в аграрній сфері економіки України. Проаналізована перестройка земельних відносин на селі, реформування їх згідно з міжнародними стандартами. Визначені проблеми сучасного землекористування України і характерні особливості для права власності на землю. Розглянуті особливості існуючого нормативно-правового поля по формуванню права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні. Здійснено дослідження сучасної структури власності на землю в Україні і її обробки. Доведено, необхідність подальшого реформування прав власності для подолання трансформаційного кризису в аграрному секторі економіки країни.

Ключеві слова: право власності, власник, державна власність на землю, приватна власність, комунальна власність, земельна реформа, земельне законодавство, землекористування, трансформаційний кризис.

M.Yu. Yaruta **Land ownership in the modern land use.** The article describes the substance and principles of development of private land ownership in agricultural sector of the Ukrainian economy. It analyses the restructuring of land relations in rural areas, reforming them in accordance with world standards. The purpose of the article is to substantiate the measures for the effective functioning of the land ownership in the agricultural sector of Ukraine. It identifies the problems of modern land use in Ukraine and the specific features of land ownership. The substance of the concept of land ownership in the economic and legal aspects has been revealed in the article. The peculiarities of the existing legal and regulatory framework concerning the development of titles to plots of land designated for agricultural use in Ukraine have been studied. It has been proved that the economic reform in Ukraine which is aimed at formation of the foundations of a market economy naturally led to the necessity of implementation of world experience into the system of ownership relations, including land ownership. The current structure of land ownership and use in Ukraine has been analyzed. According to the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (StateGeoCadastre) the calculated structure

of the ownership to agricultural lands is as follows: from the total of 41.5 million hectares of agricultural land 31.1 million hectares are in private ownership, accounting for 74.9%, 10.4 million hectares are in the state ownership, accounting for 25, 0%, 25.5 thousand hectares are in communal ownership and 17.4 thousand hectares are in collective ownership, respectively. According to the State Statistics Service of Ukraine, it was found that the total number of landowners and land users as of January 1, 2017 was 25.3 million people; private owners – 23.4 million people; owners of land shares – 6.9 million people. It has been revealed that at the present time of the development of society there is no absolute right of land ownership. World experience demonstrates the need to restrict this right at the legislative level to serve the interests of society as a whole. The content of the title to the land (land plot) reveals the powers of possession, use and disposal of land (land plot), which are enshrined by the provisions of legislative acts. Based on the fact that ownership is not always concentrated in the hands of the owner interested in the results of his activities, there is a need to establish an optimal structure of land ownership in agriculture. The necessity of further reformation of ownership rights to overcome the transformational crisis in the agricultural sector of the country's economy has been proved.

Key words: ownership, owner, state land ownership, private ownership, communal ownership, land reform, land legislation, land use, transformation crisis.

Стаття надійшла до редакції 02.09.2017 р.