

Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Юридичний факультет
Кафедра цивільного права і процесу

Халімончук Ганна Леонідівна

Правове регулювання порядку набуття і реалізації прав на землю

Спеціальність: 8.03040101 – Правознавство
Магістерська програма – Правознавство

Магістерська робота

Виконала студентка групи ПРм-21
Халімончук Г. Л.

Науковий керівник:
к.ю.н., доцент, О.Я. Паславська

Магістерську роботу допущено
До захисту:

«___» _____ 20___р.

Завідувач кафедри І.Р. Калаур

Тернопіль - 2017

Зміст

Вступ.....	3
Розділ 1. Поняття і загальна характеристика земельно-правового порядку набуття права власності на землю в Україні.....	9
1.1..Правовідносини у сфері земельно-правового порядку набуття права власності на землю.....	9
1.2. Нормативно- правове регулювання порядку набуття і реалізації прав на землю в Україні.....	20
Висновки до Розділу 1.....	25
Розділ 2. Процесуальний порядок набуття і реалізації права власності на землю в Україні.....	27
2.1. Цивільно-правовий порядок набуття і реалізації права власності на земельні ділянки в Україні.....	27
2.2. Особливості становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	42
2.3. Гарантії прав на землю в Україні.....	55
Висновки до Розділу 2.....	63
Розділ 3. Державна реєстрація прав на земельні ділянки в Україні.....	64
3.1. Порядок здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за законодавством України.....	64
3.2. Правове регулювання здійснення державної реєстрації прав на земельні ділянки.....	79
Висновки до Розділу 3.....	96
Висновки.....	98
Список використаних джерел.....	102

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Конституцією України встановлено, що земля в межах території України є об'єктом права власності Українського народу (ст. 13) і що вона є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави, право власності на землю гарантується державою, набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (ст. 14). Це свідчить про те, що право власності на землю є важливим фактором забезпечення приватних інтересів членів суспільства.

На протязі всіх часів формування правової культури, звичаїв, української ментальності, правосвідомості українського народу нерозривно було пов'язане з уявленням про землю. Саме питання землі ставало наріжним каменем усіх соціальних та політичних перетворень і рушійних процесів, через які пройшли українці у своєму формуванні та розвитку як нація. Становлячи переважно землеробську культуру, український соціум сформував особливе самобутнє ставлення до землі, що має важливе соціальне, політичне, економічне, культурне, правове значення для існування й розвитку нації та задоволення її найбільш значущих потреб та інтересів.

Тому право власності на землю завжди було і залишається одним з найгостріших питань соціального розвитку. Революційні події і численні земельні реформи у державах, що існували на території України, не сприяли стабільності у земельних відносинах. Різні форми права власності на землю змінювали одна одну.

За час існування Української держави після здобуття нею незалежності у 1991 році, земельне законодавство перебуває в стадії постійного розвитку, що обумовлено необхідністю його безперервного вдосконалення, в тому числі у сфері земельно-процесуальних відносин, що здійснюється за декількома напрямками: від юридичного закріплення прав громадян на землю – до створення ефективних правових норм, що забезпечують

встановлення реалізації гарантій цих прав, а також здійснення функцій державного управління земельними ресурсами.

Детальне наукове дослідження питання порядку набуття і реалізації прав на землю в Україні, проблеми законодавчої регламентації регулювання обігу земель є новим актуальним завданням юридичної науки. Їх вирішення має важливе теоретичне і практичне значення. Необхідність дослідження даної теми зумовлюється також особливістю відчуження земель сільськогосподарського призначення в Україні, недостатньої правової захищеності власників земельних ділянок, недостатньою врегульованістю чинним законодавством України суспільних відносин у сфері обігу земель.

Але, у зв'язку з відсутністю законодавчого порядку регулювання ринку земель, а також враховуючи політичну ситуацію, в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. В даний час цей мораторій продовжено до 1 січня 2018 року, який фактично обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768: «власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину».

Разом з тим, якщо на землі сільськогосподарського призначення продовжує діяти мораторій, що обмежує його виключно орендою, то ринок несільськогосподарських земель активно розвивається в Україні вже протягом 26 років і характеризується наявністю на ньому всіх форм цивільно-правових угод.

Згідно з даними Державного земельного кадастру загальна площа земель України становить 60,35 млн га, з яких 41,8 млн га (69,3% території) – землі сільськогосподарського призначення (у тому числі орна земля – близько 33 млн га). Тобто близько 70% земель в Україні де-юре лишаються поза ринком. Чи можна вважати такий ринок повноцінним? Тому досить **актуальними** є дослідження питань правового регулювання порядку набуття і реалізації прав на землю в Україні.

Мета і завдання дослідження. Комплексне дослідження розвитку правового регулювання порядку набуття і реалізації прав на землю, аналіз наукових досліджень щодо питання правового регулювання порядку набуття в реалізації прав на землю в Україні.

Для реалізації зазначеної мети в магістерській роботі було визначено такі завдання:

- 1). розкрити зміст земельно-правового порядку набуття права власності на землю;
- 2). визначити місце земельно-правового порядку набуття прав на землю в системі земельно-процесуальних норм;
- 3) проаналізувати чинне законодавство, що становить сучасну нормативно-правову базу забезпечення порядку набуття права власності на землю;
- 4) дослідити особливості відчуження земель сільськогосподарського призначення шляхом придбання та передачі цих земельних ділянок громадянам і юридичним особам;
- 5) проаналізувати гарантії прав на землю, та визначити підстави та умови юридичної відповідальності за порушення порядку набуття права власності на землю;

Об'єктом дослідження магістерської роботи є суспільні відноси, що виникають у сфері набуття і реалізації прав на землю в Україні.

Предметом дослідження є нормативно-правові акти та наукова література щодо регулювання порядку набуття і реалізації прав на землю в Україні.

Методи дослідження. Методологічну основу дослідження складають дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові (історичний, діалектичний, метод якісного аналізу та синтезу, формально-логічний, емпіричний, структурно-функціональний, комплексний) та спеціальні методи дослідження (порівняльно-правовий, метод тлумачення правових норм).

Теоретичною основою дослідження окремих питань правового регулювання порядку набуття і реалізації прав на землю в Україні і проблеми їх законодавчої регламентації є праці таких вчених як: В.І.Андрейцева, І.Бакай, А.П. Гетьмана, О.А.Вівчаренка, Н.С.Гавриш, А.М.Мірошниченка, Р.І.Марусенка, В.К.Гуревського, М.В.Шульги, В.В.Костицького, С.М.Кравченко, П.Ф.Кулинич, В.Л.Мунтяна, В.В.Носіка, В.В.Петрова, О.О.Погрібного, В.І.Семчика, Г.І.Балюк, Н.І.Титової, Н.В.Черкаської, І.І.Каракаша, Ю.С.Шемшученка, В.В.Янчука, В.З.Янчука, А.В.Луняченка, Д.В.Бусуйок, В.М.Єрмоленка, М.Я.Ващишин, В.П.Яніцького, В.І.Федоровича, Н.В.Ільків, та інших вчених. Особливо слід відмітити працю авторського колективу під керівництвом проф. Н.І.Титової “Землі сільськогосподарського призначення. Права громадян України”, в якій зроблено глибокий аналіз основних прав громадян України на землі сільськогосподарського призначення за допомогою різних організаційно-правових форм їхньої реалізації.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що на основі аналізу чинного законодавства України та наукової літератури проведено комплексне дослідження, присвячене проблемам земельно-правового порядку набуття права власності на землю як цілеспрямованої діяльності суб’єктів земельних правовідносин та як частини земельного процесу.

Новизна дослідження характеризується положеннями, висновками, пропозиціями, які виносяться на захист, найважливішими з яких є наступні:

1. Науково обґрунтовано юридичне визначення поняття порядку набуття права власності на землю як врегульованої нормами земельного права процедури переходу права на земельну ділянку від одного власника (держави, територіальної громади) до іншої особи – приватного власника (фізичної особи, юридичної особи), яка обумовлена здійсненням певних вольових дій по набуттю, оформленню та реєстрації прав на земельну ділянку.

2. Зроблено висновок про те, що земельно-процесуальні норми, які регулюють порядок передачі земельних ділянок у приватну власність становлять земельно-правовий процес, тобто врегульований процесуальним правом порядок здійснення відповідних дій уповноваженими суб'єктами у сфері державного управління землями України.

3. Обгрунтовано, що встановлення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення має свої позитивні і негативні сторони. Зокрема він є однією з умов для зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, ліквідує тіньові схеми привласнення цих земельних ділянок, але разом з тим може призвести до викупу великих земельних масивів латифундистами.

4. Доведено, що підстави набуття права приватної власності на земельні ділянки громадянами можна поділити на цивільно-правові та адміністративні. До цивільно-правових підстав набуття права власності на земельні ділянки фізичними особами відносимо: придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами та прийняття спадщини; а до адміністративних: одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації; одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; приватизація земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю); за давністю користування.

5. Визначено, що земельно-процесуальні правовідносини, що виникають при порушенні порядку набуття прав на землю можна розглядати, як врегульовані земельно-процесуальними нормами суспільні відносини, які спрямовані на захист земельних прав громадян та юридичних осіб.

6. На підставі аналізу земельного законодавства визначено, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Практичне значення одержаних результатів. Викладені в роботі висновки можуть бути використані в навчальному процесі при вивченні земельного і екологічного законодавства України, а також як основа для подальшого наукового дослідження.

Структура магістерської роботи відображає завдання і основні напрямки дослідження. Робота складається із вступу, трьох розділів, семи підрозділів, висновку та списку використаних джерел (79 найменувань). Загальний обсяг роботи становить 109 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ І ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВОГО ПОРЯДКУ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

1.1. Правовідносини у сфері земельно-правового порядку набуття права власності на землю

Земельна реформа в Україні, яка триває вже більше 25 років, змінює суть і характер земельних правовідносин, веде до появи нових інститутів земельного права, серед яких можна назвати інститут правового регулювання порядку набуття права власності на землю.

Нормами земельного права встановлено, що порядок набуття права власності на землю — це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки.

Об'єктами таких правовідносин є земельні ділянки, які не заборонені законом для вільного відчуження від однієї особи до іншої. Суб'єктами цих земельних правовідносин виступають фізичні і юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, які можуть бути учасниками цивільно-правових відносин. Зміст цих правовідносин становлять права та обов'язки всіх учасників земельних відносин.

На думку науковців, щоб розкрити правову природу порядку набуття права власності на землю, необхідно виходити з того, що об'єктом ринкових земельних правовідносин є земельна ділянка з характерними для неї фізичними та юридичними ознаками (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул, права та обов'язки особи). З врахуванням фізичних ознак та особливостей, земельні ділянки, як об'єкти суб'єктивного права, фізично не можуть передаватись з

рук у руки від однієї особи до іншої. Тому вживання словосполучення «обіг земельних ділянок» характеризує економічний аспект ринку землі [31, с.71].

У юридичному значенні це поняття слід розглядати через призму врегульованих нормами чинного законодавства суспільних відносин, що виникають між особами з приводу набуття і реалізації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, права оренди земельних ділянок. Тому обіг земельних ділянок має означати перехід прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої. При цьому підстави, способи, правові форми і порядок передачі прав на земельні ділянки мають визначатися у чинному законодавстві. Так, чинним ЗК України встановлено, що перехід прав на земельну ділянку може здійснюватись відповідно до закону шляхом прийняття адміністративного рішення, укладення цивільно-правової угоди, рішення суду, тощо [17].

Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким закон пов'язує виникнення такого права. Згідно з Земельним кодексом України до юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать: 1) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність; 2) цивільно-правова угода; 3) успадкування земельної ділянки. Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що за змістом вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають право власності на землю. Ці дії є складними за змістом. Їх вчинення регулюється правовими нормами, які в сукупності становлять порядок набуття права приватної власності на землю.

Однак порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим для всіх його суб'єктів і залежить від підстав набуття землі у власність. Так, земельне законодавство визначає порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом: а) приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації; б) приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю); в) приватизації земельної ділянки за плату; г) придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна

давність); г) придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору; д) успадкування земельної ділянки.

З врахуванням викладеного, обіг земельних ділянок (перехід прав на земельні ділянки) — це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбаченому законом, договором, рішенням суду.

Проект ЗУ «Про ринок земель»[48] 9001-1 від 27.09.2011 (прийнятий у першому читанні ще 09.12.2011 р.) пропонує наступне визначення: «обіг земельних ділянок (прав на них) — перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів».

До правових засад обігу земельних ділянок слід віднести: а) рівність суб'єктів права власності і господарювання перед законом; б) законність; в) гарантованість і непорушність права власності на землю; г) додержання цільового призначення земельних ділянок; г) врахування сервітутів та інших існуючих обмежень на земельні ділянки; д) обов'язковість відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) у передбачених законом випадках; е) обов'язковість проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод; е) обов'язковість нотаріальної форми цивільно-правових угод із земельними ділянками; ж) обов'язковість державної реєстрації прав на земельні ділянки [31, с. 72].

Проблема регулювання земельного обігу протягом останніх років є досить актуальною, тому в земельно-правовій науці їй приділено велику увагу. Однак до цього часу в чинному законодавстві України не розкривається юридична сутність поняття «обіг земельних ділянок».

З огляду на сказане вище, виникає потреба в аналізі проведених досліджень зазначеної проблематики, виявлення нечітких або спірних положень в

опублікованих результатах цих досліджень, формулювання сутнісних правових ознак обігу земельних ділянок.

Земельний кодекс України, що набув чинності 1 січня 2002 р., не містить спеціального розділу про обіг земельних ділянок. Проте, це не означав, що земельне законодавство не регулює згадане коло відносин. У Земельному кодексі міститься низка норм, що становлять загальні засади обігу земельних ділянок: встановлюються певні вимоги до оборотоздатності і відповідно до обігу земель, передбачено критерії вилучення з обігу і обмеження в обороті земельних ділянок. Земля є особливим природним ресурсом. Як слушно зауважує Н.І.Титова, характерними рисами землі як природного ресурсу є її незмінність, обмеженість за територією (розмірами), локальність за місцем розташування і нерухомість [65,с.44]. Земельну ділянку як природний об'єкт не можна перемістити з одного місця в інше, незалежно від зміни власників, володільців, користувачів, орендарів.

На думку Ю. Д. Білика, земля має такі унікальні властивості як «непереміщеність, незнищеність, невідтворюваність. Вона дійсно нерухома за своєю природою» [62, с. 97]. Саме тому юридична конструкція «нерухоме майно», яка вживається в законодавстві України та інших країн з ринковою економікою, базується на цій особливості землі. З огляду на це неможливість переміщення землі обумовлює правовий режим земельних ділянок як системоутворюючого елемента поняття нерухомого майна. Відповідно до ст. 181 ЦК України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Незмінність місця розташування земельної ділянки визначає також специфіку обігу земельних ділянок як об'єкта нерухомого майна. На відміну від обігу рухомих речей, за якого відбувається їх переміщення, при обігу земельних ділянок їх переміщення не відбувається. Необхідно зауважити, що особливості обігу земельних ділянок обумовлені специфікою землі як природного об'єкта і публічним характером регулювання земельних

відносин, що знайшло відображення в Конституції України [23]: «земля є об'єктом права власності Українського народу»; «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» (ст. 14). Межі здійснення власником землі своїх повноважень встановлені у статті 41 ч. 7 Конституції України і ч. 5 ст. 319 Цивільного кодексу України [69] «використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі». Отже, специфіка земельних ділянок, як об'єктів обігу, є об'єктивною основою для встановлення спеціальних правил земельного обігу. Залишається предметом дискусій проблема визначення поняття земельного обігу. У науковій літературі (як в юридичній, так і в економічній) здійснюються спроби дати визначення земельного обігу. Висловлено різні точки зору з приводу співвідношення понять «земельний обіг» і «земельний ринок».

Зокрема, вчені-правознавці - Добряк Д. С., Тихонов А. Г., Паламарчук вважають, що поняття «ринок землі» та поняття «оборот землі», які в літературі часто ототожнюються, є різними за змістом. На їхню думку, поняття «ринок земель» є ширшим і охоплює як систему правочинів щодо земельних ділянок, так і систему, що забезпечує механізм та інфраструктуру їх реалізації [5, с. 50].

За визначенням В.В. Носіка, ринок земель – це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також набуття і реалізації фізичними та юридичними особами, державою гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного та самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному й місцевому рівні, забезпечення захисту прав учасників ринку землі [32, с.388].

Загалом такої ж позиції дотримується і інші науковці, вказуючи, що ринок землі, як і ринки інших товарів, є сферою торгівлі, де панують попит і пропозиція. Тому, на їх думку, перехід права власності на земельні ділянки на підставі таких правочинів, як дарування, заповіт тощо жодним чином не стосується ринку землі [61, с. 42].

Разом з тим, в юридичній літературі пропонується визначення земельного обігу як здійснюваного відповідно до цивільного законодавства й особливостей, передбачених земельним законодавством, переходу права власності, інших прав на земельні ділянки та прав на частки у праві спільної власності на земельні ділянки на підставі цивільних правочинів, а також цивільних засобів, що допускаються земельним законодавством [34, с. 101].

Це твердження поділяє К. Пейчев, який вважає, що під поняттям «оборот землі» доцільно розуміти саме цивільний оборот, який опосередковує перехід прав на землю до інших осіб різними способами. До них він відносить: перехід прав на землю на підставі таких угод, як купівля-продаж, міна, дарування, застава тощо та на підставі адміністративних актів з передачі права власності на землю; перехід прав у порядку універсального правонаступництва при реорганізації юридичної особи; перехід прав у порядку сингулярного правонаступництва, прикладом якого є оренда [33, с. 48].

Інші науковці під обігом землі розуміють сукупність угод із землею (земельними ділянками, частиною земельної ділянки, правом на земельну частку (пай), правами на землю) [72, с. 134].

В. Носік звертає увагу на те, що в юридичному значенні поняття «обіг земельних ділянок» є тотожним поняттю «перехід прав на земельні ділянки». На його думку, обіг земельних ділянок (перехід прав на земельні ділянки) - це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором, рішенням суду [31, с. 73].

На думку П. Ф. Кулинич, під обігом земельних ділянок слід розуміти перехід від однієї особи до іншої правомірності розпорядження (у складі права власності) або права володіння земельною ділянкою. Термін «обіг земельної ділянки» є юридичною категорією (юридичною абстракцією), якою позначається сукупність врегульованих правом суспільних відносин, у рамках яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої [25, с. 28].

Отже, можна стверджувати, що нині немає єдиної думки на те, чи є земельним обігом: 1) лише оплатний перехід землі від одних осіб до інших або також безвідплатний перехід; 2) перехід землі від одних осіб до інших лише в приватноправовому порядку або також у публічно-правовому порядку; 3) перехід виключно шляхом здійснення правочинів або також іншими цивільно-правовими способами; 4) перехід лише права власності на земельну ділянку або перехід інших прав на земельні ділянки. Потрібно врахувати й таку особливість земельного обігу, що правочини і перехід прав на земельні ділянки підлягають державній реєстрації, оскільки земельні ділянки є нерухомим майном.

З урахуванням викладеного вище, ми можемо сформулювати наступне визначення обігу земельних ділянок - це сукупність врегульованих правом суспільних відносин, у рамках яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої з підстав і в порядку, передбачених законом.

Обіг земельних ділянок відбувається відповідно до вимог чинного законодавства України та на підставі певних юридичних фактів. Юридичними фактами, з якими закон пов'язує перехід прав на землю, є рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, судові рішення, цивільно-правові правочини. Залежно від характеру законодавства, яке регулює обіг земельних ділянок, та юридичних фактів, на підставі яких відбувається перехід прав на земельні ділянки, розрізняють

адміністративний (позаринковий), ринковий, цивільний обіг земельних ділянок.

Адміністративний обіг земельних ділянок передбачає перехід прав на земельні ділянки на підставі рішення органів влади відповідно до їх компетенції, визначеної законом. Адміністративний обіг землі мав місце в нашій країні у період, коли земля була виключена з цивільного обігу і оголошена винятково власністю держави. Володіння землею здійснювалося лише на праві користування, внаслідок чого земельні відносини не мали товарно-грошового характеру, аж до початку 1992 р. і зводилися до адміністративної процедури розподілу і перерозподілу земель. В умовах адміністративного обігу земельних ділянок права на них могли переходити від однієї особи до іншої виключно на підставі адміністративних рішень відповідних органів влади.

Безумовно, адміністративний обіг земельних ділянок може існувати не лише за умов земельно-правового режиму виключної власності на землю. Адже його можна успішно застосовувати в умовах приватизації землі та повноцінного функціонування інституту права приватної власності на землю. Передумовою застосування адміністративного обігу земельних ділянок як способу забезпечення переходу прав на них є наявність у країні певної кількості земель, які перебувають у державній або комунальній власності та призначені для надання у користування відповідно державним та комунальним підприємствам, установам та організаціям для певних державних та громадських потреб. Зокрема, згідно зі ст. 84 Земельного кодексу України до земель державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, належать: а) землі атомної енергетики та космічної системи; б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності і повітряного і трубопровідного транспорту; в) землі оборони; г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не

передбачено законом; г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; д) землі водного фонду, крім випадків визначених цим Кодексом; е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами; з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної і комунальної форми власності [17].

Перелік земель комунальної власності, які не можуть бути передані у приватну власність, визначені у ст. 83 Земельного кодексу України. До них належать: а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо); б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту; в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування. Наведені земельні ділянки надаються державним та комунальним юридичним особам у постійне користування, згідно із ст. 92 Земельного кодексу України. Не дивлячись на передбачену законом заборону на передання зазначених земель державної та комунальної власності у приватну власність, вони можуть переходити від однієї державної чи комунальної юридичної особи у користування іншої юридичної

особи такої самої форми власності, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування [17].

Варто підкреслити, що адміністративний обіг земельних ділянок має місце у випадках безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України. Переважна більшість приватизованих громадянами земельних ділянок протягом 1991-2001 рр. була передана їм у приватну власність безкоштовно. Так, у ст. 121 Земельного Кодексу [17] передбачено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у таких розмірах: а) для ведення фермерського господарства - у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство; б) для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара; в) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара; г) для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, у містах - не більше 0,10 гектара; г) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара, д) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.

Безплатна передача земельних ділянок державної та комунальної власності у приватну власність громадян України здійснюється на підставі адміністративно-правового рішення відповідного органу влади - районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцем знаходженням земельної ділянки (ст. 118 ЗК України). При цьому громадянам можуть передаватися безплатно у власність не тільки земельні ділянки, які вже знаходяться в їх постійному користуванні, а й нові земельні ділянки із земель запасу або резервного фонду.

Обіг земельних ділянок, який здійснюється на основі ринкових механізмів регулювання земельних відносин, що закріплені в законодавстві, вважається ринковим. Звичайно ж, він відрізняється від адміністративного. Як відомо, у законодавстві країн з ринковою економікою розрізняють поняття «цивільний або цивільно-правовий обіг земельних ділянок» та поняття «ринковий обіг земельних ділянок».

Що стосується цивільно-правового обігу земельних ділянок, то він здійснюється на підставі різних видів цивільно-правових угод: купівлі-продажу, міни, дарування, оренди, передачі землі у спадщину тощо [26, с. 49].

Водночас, більшість з таких угод не є ринковими у вузькому розумінні цього слова. Цивільно-правові угоди, які передбачають перехід прав на землю від однієї особи до іншої на основі співвідношення попиту та пропозиції земельних ділянок, є ринковими. Таким чином, ринкова ціна на земельні ділянки формується на основі угод купівлі-продажу їх. Стимулювання саме ринкового обігу земельних ділянок є пріоритетним завданням держави, економіка якої базується на засадах ринкових відносин, зацікавленої у формуванні реальних цін на такий ресурс як земля.

В даному питанні було розглянуто суть ринкового обігу земель, його значення для реалізації прав громадян у сфері земельно-правового порядку набуття права власності на землю.

Таким чином, порядок набуття права власності на землю може відбуватися на основі цивільно-правових угод: договору купівлі-продажу земельних ділянок, дарування, спадкування та інших угод. Договір купівлі-продажу земель слугує основою для переходу права власності на земельні ділянки.

Зрозуміло, що формування ринкових цін на землю, які потім застосовуватимуться і для регулювання неринкового обігу земельних ділянок (визначення експертної оцінки земельних ділянок), відбуватиметься на основі співвідношення пропозиції та попиту на ці ділянки.

Всі інші види цивільно-правових угод, на основі яких відбувається перехід права власності на земельні ділянки від однієї особи до іншої, є угодами, на підставі яких відбувається цивільно-правовий обіг земельних ділянок. До них належать угоди міни, дарування, довічного утримання, а також угоди, які можуть мати своїм результатом перехід права власності на земельну ділянку, - передача землі у спадщину чи заставу. Більш детально це питання розглядається у підрозділі 2.1.

З урахуванням наведених вище міркувань слід зробити висновок, що методологічною основою для поняття та суті порядку набуття права власності на землю є поняття земельного обігу як здійснюваного на основі норм чинного законодавства переходу прав на земельні ділянки від одних осіб, включаючи й приватних, до інших. У рамках земельного обігу доречно виділяти адміністративний обіг земельних ділянок, цивільно-правовий обіг земельних ділянок, а також ринковий обіг земельних ділянок, який передбачає собою перехід прав на землю від однієї особи до іншої на основі системи цивільних правочинів, обов'язковою складовою яких є договір купівлі-продажу [67, с.223].

1.2. Нормативно – правове регулювання порядку набуття і реалізації прав на землю в Україні

Для висвітлення цього питання необхідно охарактеризувати етапи проведення земельної реформи в Україні, яка розпочалася з 1990 року, і, по суті, триває до цього часу, а саме:

1) 1990-1992 р. – Проголошення права власності Українського народу на землю в Декларації про Державний суверенітет України від 16 липня 1990 р.; запровадження довічного успадкованого землеволодіння Земельним кодексом УРСР від 18 грудня 1990 року; збереження монополії права державної власності на землю та надання її іншим суб'єктам виключно в користування;

2) 1992 р. - 1994 р. - відхід від принципу виключної монополії права державної власності на землю та легалізація права колективної та приватної власності на землю Законом України "Про форми власності на землю" від 30 січня 1992 р. і Земельним кодексом України в редакції Закону України від 13 березня 1992 р.;

3) 1994р.-1996р.-запровадження паювання земель сільськогосподарського призначення та продажу земель несільськогосподарського призначення як особливих підстав набуття права власності на землю згідно з Указами Президента України)

4) 1996 р. - 2002 р. - конституційне закріплення права власності Українського народу на землю; проголошення юридичних, фізичних осіб, держави та територіальних громад суб'єктами права власності на землю в Конституції України від 28 червня 1996 р.;

5) 2002 р. - 2004 р.- відмова від права колективної власності на землю в Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 р.; запровадження поряд з приватною та державною власністю права комунальної власності на земельні ділянки;

6) 2004 р. - до цього часу: відтворення конституційної моделі права власності на землю Українського народу в Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 р.; визнання суб'єктами права власності на землю фізичних та юридичних осіб, державу та територіальні громади.

Законами, які визначають особливості здійснення права власності на землю в Україні, є Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. (далі - ЗКУ); Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. (далі - ЦКУ); Лісовий кодекс України в редакції Закону України від 8 лютого 2006 р.; Водний кодекс України від 6 червня 1995 р.; Кодекс України про надра від 27 липня 1994 р.; Закони України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 5 червня 2003 р.; "Про фермерське господарство" від 19 червня 2003 р.; "Про сільськогосподарську кооперацію" від 17 липня 1997 р.; "Про захист

конституційних прав громадян на землю" від 20 січня 2005 р.; "Про оцінку земель" від 11 грудня 2003 р.; "Про плату за землю" в редакції Закону України від 19 вересня 1996 р.; "Про розмежування земель державної та комунальної власності" від 5 лютого 2004 р.; "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" від 17 листопада 2009 р., та ін. Законодавчі положення щодо набуття та реалізації права власності на землю розвиваються у підзаконних нормативно-правових актах.

Особливої уваги потребує питання оцінки нашої землі. Для порівняння пропонуємо такі дослідження, проведені експертами проекту «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні». Вони проаналізували вартість землі в сусідніх країнах і спрогнозували ціни в Україні. Якщо в Україні співвідношення орендної плати і цін буде таким, як у ЄС, то слід очікувати в середньому \$2990 за 1 га. При цьому коливання, на думку експертів проекту, становитимуть мінімум від \$1480 до \$6030 за 1 га.

«Розвиток ринку продажу сільськогосподарських угідь в Україні після зняття мораторію буде визначатися двома основними факторами: доступністю капіталу та переліком обмежень, які будуть прописані в законі «Про обіг земель». Очікується, що ціна на землю в Україні буде істотно нижчою, ніж у західноєвропейських країнах, проте приблизно на рівні цін у Східній Європі», — вказують автори дослідження.

Наразі, сказано у підсумках проведеного аналізу, найдорожче земля коштує у Мальті та Нідерландах — більше \$60 тис. за 1 га. У більшості західноєвропейських країн ціни коливаються від \$15 до \$30 тис. за гектар, а в Східній Європі — \$1-5 тис. Найбільше вартість землі в Євразоні зростала в період з 2000 до 2009 року в країнах нових членах ЄС — Латвії, Румунії та Литві (відповідно 71%, 62% і 47%). Найвищий розмір орендної плати зафіксований в Данії, Ірландії та Нідерландах — більше \$600 за 1 га щорічно, а найнижчий - у Литві (\$54) та Словаччині (\$26). У більшості інших країн

орендна плата — \$200 за гектар. В Україні її ставка коливається навколо \$75 за гектар (перед знеціненням гривні), а в 2015 році склала близько \$32 за гектар [74].

Тому специфіка землі та окремих земельних ділянок, як важливих складових довкілля, зумовлює особливе правове регулювання нормами спеціальної комплексної галузі земельного права відносин, що виникають у сфері охорони та раціонального використання земель. В юридичній літературі наголошується, що земля - це не звичайне майно, товар. Це цінність особливого роду, унікальний природний об'єкт, тому чисто цивілістичний підхід до регламентації суспільних відносин, які виникають з приводу землі, навряд чи є прийнятними. Правове регулювання права власності на землю забезпечується насамперед нормами ЗКУ, виданими на розвиток його положень законами та підзаконними нормативно-правовими актами, а норми цивільного права застосовуються субсидіарно, про що зазначено в ч. 1 ст. 9 ЦКУ [69].

Об'єктами права власності є земля та окремі земельні ділянки, які суттєво розрізняються між собою та мають різний правовий режим. Відповідно до ст. 1 Закону України "Про охорону земель" від 19 червня 2003 р.[40] земля - це поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. Як особливий об'єкт вся земля в межах території України визнається власністю Українського народу відповідно до ст. 13 Конституції України та ст. 324 ЦКУ. Інші суб'єкти набувають право власності на окрему земельну ділянку - частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 ЗКУ).

У сфері здійснення права власності нормами земельного права визначаються такі особливості землі як об'єкта права власності:

1) об'єктом права власності може бути не земля в узагальнюючому визначенні, а земельна ділянка, тобто частина земної поверхні з

установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

2) 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;

3) право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Кожна земельна ділянка належить до певної категорії земель (сільськогосподарського чи лісогосподарського призначення, водного чи природно-заповідного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, житлової чи громадської забудови тощо) і має певне цільове призначення (для будівництва та обслуговування житлового будинку, для садівництва, для фермерського господарства тощо), що зумовлює особливості суб'єктного складу права власності на неї, підстав набуття та припинення зазначеного права.

У земельному та цивільному законодавстві визначено коло суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку), якими є: Український народ, фізичні та юридичні особи, держава та територіальні громади.

Відповідно до ст. 13 Конституції України та ст. 324 ЦКУ власником всіх земель в межах території України є Український народ - громадяни України всіх національностей. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Кожен громадянин має право користуватися землею як об'єктом права власності Українського народу відповідно до закону. Необхідно зазначити, що ні земельне, ні цивільне законодавство не визначають механізмів здійснення права власності Українського народу на землю, що знижує ефективність правового регулювання, зумовлює звернення до Конституційного Суду України щодо

тлумачення зазначених норм, свідчить про законодавчу незавершеність концепції права власності на землю в Україні.

Що стосується правового регулювання порядку набуття права власності на землю в нашій державі, то цей порядок також здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)”, “Про землеустрій”, “Про охорону земель», “Про державний земельний кадастр”, законодавства про приватизацію та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Варто підкреслити, що Конституція України проголошує землю об’єктом права власності українського народу. З іншого боку, як наголошено в основному Законі України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Висновки до Розділу 1

З врахуванням наведених вище міркувань можна зробити висновок, що методологічною основою для поняття та суті земельно-правового порядку набуття права власності на землю, є поняття земельного обігу, як здійснюваного на основі норм чинного законодавства переходу прав на земельні ділянки від одних осіб, включаючи й приватних, до інших.

У рамках земельного обігу доречно виділяти: адміністративний обіг земельних ділянок; цивільно-правовий обіг земельних ділянок; а також ринковий обіг земельних ділянок, який передбачає собою перехід прав на землю від однієї особи до іншої на основі системи цивільних правочинів, обов'язковою складовою яких є договір купівлі-продажу.

Як особливий об'єкт вся земля в межах території України визнається власністю Українського народу відповідно до ст. 13 Конституції України та ст. 324 ЦКУ. Інші суб'єкти набувають право власності на окрему земельну

ділянку - частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 ЗКУ).

Органи державної влади та місцевого самоврядування мають виконувати завдання щодо розробки та вдосконалення прозорого порядку відчуження земельних ділянок, надання фізичним і юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок, розробки механізмів набуття прав на земельні ділянки на конкурентних засадах.

РОЗДІЛ 2. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК НАБУТТЯ І РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

2.1. Цивільно-правовий порядок набуття і реалізації права власності на земельні ділянки в Україні.

Відповідно до статей 13, 14 і 41 Конституції України [23], а також норм чинного Земельного кодексу України, обіг земельних ділянок має здійснюватися у визначених законом правових формах, важливе місце серед яких посідають правочини. При цьому у Кодексі не вживається поняття "правочин", а застосовується термін "угода" щодо набуття права власності на земельні ділянки, чи права користування.

Аналіз змісту норм статей 127, 131, 142 та інших норм Земельного Кодексу України [17] дає можливість стверджувати, що вживане у цьому законі поняття "угоди" щодо земельних ділянок є тотожним поняттю "правочини", під яким у Цивільному кодексі України [69] від 16 січня 2003 р. розуміються дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Види, зміст та порядок укладення правочинів щодо земельних ділянок визначені у нормах глав 20 і 21 та інших статтях Земельного Кодексу України. Вказані у цьому законі правочини щодо земельних ділянок мають цивільно-правовий характер. Тому до регулювання відносин, що виникають у процесі укладення і виконання таких угод, необхідно застосовувати норми цивільного законодавства України. Однак за своєю юридичною природою угоди щодо земельних ділянок мають не лише цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення і виконання опосередковано рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформленням прав на земельні ділянки.

Виходячи з цього, правове регулювання обігу земельних ділянок потребує комплексного підходу до застосування норм та методів як приватно-правового, так і публічно-правового характеру. При цьому правове

забезпечення обігу земельних ділянок має здійснюватися з врахуванням того, що у таких випадках норми цивільного законодавства співвідносяться з нормами земельного законодавства як загальні і спеціальні. Як зазначається у п. 2 ст. 131 ЗК України, укладення передбачених у п. 1 цієї статті угод щодо земельних ділянок здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного Кодексу. Такий підхід до розуміння юридичної природи правочинів щодо земельних ділянок дає змогу провести їх класифікацію на певні види, а також вказати на особливості стосовно форми, чинності та змісту таких правочинів.

Відповідно до ст. 202 Цивільного кодексу України правочини можуть бути односторонніми та багатосторонніми (договори). Така класифікація правочинів є прийнятною і для характеристики правових форм обігу земельних ділянок.

Зокрема, до односторонніх правочинів щодо земельних ділянок належать: а) дарування; б) спадкування за заповітом, в) добровільна відмова від земельної ділянки. До двосторонніх правочинів відносять: а) договір купівлі-продажу; б) договір міни; в) договір про спільну власність на земельну ділянку; г) договір про довічне утримання особи, яка є власником земельної ділянки; ґ) договір про переуступку частки у праві власності на земельну ділянку; д) установчий договір про створення господарського товариства з передачею земельної ділянки чи права користування земельною ділянкою до статутного фонду; є) договір оренди земельної ділянки; є) договір суборенди земельної ділянки; ж) договір про право забудови земельної ділянки; з) договір застави (іпотеки) тощо.

Враховуючи особливості землі як об'єкта права, класифікацію правочинів щодо земельних ділянок можна проводити і за іншими ознаками. Так, наприклад, залежно від категорії земель слід розрізняти правочини щодо земельних ділянок сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення. Залежно від суб'єктного складу правочини щодо земельних ділянок можуть бути між фізичними особами, між фізичними і юридичними

особами, між юридичними особами, між фізичними та юридичними особами і органами державної влади та місцевого самоврядування. Названі критерії класифікації правочинів щодо земельних ділянок не є вичерпними і можуть бути розширені.

В сучасних умовах становлення первинного і вторинного ринків землі обіг земельних ділянок оформляється договорами купівлі-продажу. Загальні вимоги щодо поняття, форми, порядку укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки визначені у Цивільному кодексі України [69]. Виходячи зі змісту ст. 655 Цивільного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки — це двосторонній правочин, відповідно до якого одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати земельну ділянку у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму. Сторонами договору купівлі-продажу виступають, з одного боку, власники земельних ділянок або органи державної влади та місцевого самоврядування, з іншого — покупці земельних ділянок, які мають відповідати вимогам, визначеним чинним цивільним та земельним законодавством.

У ЗК України закріплюються вимоги щодо земельної ділянки, як предмета угоди, правового становища покупців і продавців земельних ділянок, змісту угод, порядку укладення, оформлення і виконання договору купівлі-продажу земельних ділянок. Зокрема, ст. 127 ЗК України [17] регулює особливості укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності.

Земельні ділянки, що підлягають продажу, мають бути вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, встановлених законом чи рішенням суду відповідно до статей 98—102, 110—115 ЗК України. [17]

Покупцями земельних ділянок із земель державної та комунальної власності можуть бути громадяни України, а також юридичні особи, засновані громадянами України і юридичними особами України. Вказані

суб'єкти можуть укласти договори купівлі-продажу і набувати у власність земельні ділянки із земель державної та комунальної власності як сільськогосподарського так і несільськогосподарського призначення з урахуванням обмежень, передбачених законом. Аналізуючи вимогу закону щодо покупців земельних ділянок, необхідно зазначити, що такий підхід до визначення потенційних покупців земельних ділянок є не логічним, оскільки порушує права інших юридичних осіб, які засновані за участю держави, територіальних громад, іноземних фізичних і юридичних осіб.

Не можуть бути покупцями земельних ділянок із земель державної та комунальної власності юридичні особи України, засновані виключно на державній і комунальній власності, засновані особами без громадянства чи іноземними фізичними і юридичними особами, у статутному фонді яких є частка державної чи комунальної власності, засновані громадянами і юридичними особами України разом з іноземними фізичними і юридичними особами.

Іноземні фізичні і юридичні особи, особи без громадянства, мають право на укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок лише несільськогосподарського призначення для підприємницької діяльності у межах населених пунктів або ж за їх межами в разі придбання об'єктів нерухомого майна [7,с.12].

Продавцями земельних ділянок державної і комунальної власності є органи державної влади та місцевого самоврядування. У випадках, передбачених ЗК України, продавцем земельних ділянок державної власності може бути Кабінет Міністрів України.

Основними способами продажу земельних ділянок є конкурентний продаж та викуп земельної ділянки під об'єктами нерухомого майна, так званий договірний продаж. Продаж земельних ділянок із земель державної та комунальної власності має здійснюватись переважно на конкурентних засадах шляхом проведення земельних торгів у порядку, передбаченому статтями 134—139 ЗК України [17]. Особливості продажу земельних ділянок

державної і комунальної власності іноземним державам та юридичним особам закріплені у ст. 129 ЗК України.

ВРУ Законом від 05.07.2012 р. (набрав чинності 19 серпня 2012) №5077-VI «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону», чинний з 19.08.2012 р. [42] внесла зміни до Земельного кодексу, відповідно до яких у новій редакції викладено ст. 135 «Земельні торги», ст. 136. «Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності та підготовка лотів для продажу на земельних торгах», ст. 137 «Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів», ст. 138 «Встановлення результатів торгів» та ст. 139 «Оприлюднення результатів земельних торгів».

Зокрема, встановлено, що земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану під час проведення земельних торгів.

Закон також передбачає, що продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них має здійснюватися виключно на земельних торгах, крім випадків, передбачених Земельним кодексом.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки посвідчується нотаріально, а право на земельну ділянку, придбане за результатами проведення аукціону, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному Законом.

На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі. Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями Земельного кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів. Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних

торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку. Сплачені суми гарантійних внесків (крім випадків, визначених ч. 5 ст. 138 Земельного кодексу) повертаються виконавцем земельних торгів усім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом 3 банківських днів з дня проведення торгів[58,с.123].

Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки. Організатор земельних торгів не пізніше 10 р.д. після підписання договору про проведення торгів передає, а виконавець земельних торгів приймає документи та матеріали на лот. Документація щодо кожного лота оформляється виконавцем земельних торгів в окрему справу і після закінчення торгів передається покупцеві.

Виконавець земельних торгів, отримавши документи та матеріали на лот, публікує у друкованих ЗМІ загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження, а також на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, оголошення із зазначенням дати проведення торгів .

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення. Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, не пізніше ніж за 3 р.д. до їх проведення подає виконавцю земельних торгів необхідні документи, визначені в п. 7 ст. 137 Кодексу. Після реєстрації учаснику земельних торгів видаються вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів). Незареєстровані особи до участі у торгах не допускаються. Лот виставляється на торги за наявності не менш як двох учасників.

Чинний ЗК України передбачає, що право власності на земельні ділянки може набуватися відповідними суб'єктами не лише на основі договорів купівлі-продажу, а й інших цивільно-правових угод. Серед таких

угод у цьому законі названі договори міни, дарування, а також правочин успадкування. При цьому перелік цивільно-правових угод, відповідно до яких може набуватися право власності на землю, не є вичерпним. Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог ЗК України. У разі укладення договору міни (бартеру) кожна зі сторін зобов'язується передати іншій стороні у власність одну земельну ділянку в обмін на іншу земельну ділянку. Міна земельних ділянок передбачає проведення їх грошової та експертної оцінки з метою визначення їх вартості відповідно до Методик оцінки, що затверджені Кабінетом Міністрів України. За погодженням сторін можлива грошова доплата за земельну ділянку більшої вартості, що обмінюється на земельну ділянку меншої вартості. У разі укладення договору міни зміна цільового призначення земельної ділянки відбувається у порядку, передбаченому статтями 18—21 ЗК України. До договору міни (бартеру) застосовуються правила про договори купівлі-продажу або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни (бартеру), якщо це не суперечить суті відносин сторін. Договір міни підлягає нотаріальному посвідченню.

Серед підстав набуття права власності на земельні ділянки Земельний кодекс називає також договір дарування, відповідно до якого одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати у майбутньому іншій стороні (обдарованому) безоплатно земельну ділянку у власність. Сторонами у договорі дарування можуть бути громадяни України та юридичні особи України, держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади. Договір дарування земельної ділянки укладається письмово і посвідчується нотаріусом. Право власності обдарованого на одержану земельну ділянку виникає з моменту одержання Державного акта на право власності на землю та реєстрації права власності у встановленому порядку.

Право власності на земельні ділянки виникає також у порядку спадкування. Спадкування визначається у Цивільному кодексі України як перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до

інших осіб (спадкоємців). Спадкування земельних ділянок здійснюється за заповітом або за законом. Спадкоємцями за заповітом і за законом можуть бути фізичні особи. Спадкоємцями за заповітом можуть бути також юридичні особи, держава та інші особи. Земельний кодекс України не містить заборон щодо спадкування земельних ділянок іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами. Однак у цьому Кодексі є норми щодо заборони права власності на успадковані у встановленому цивільним законодавством порядку земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Відповідно до статей 81 і 82 ЗК України [17] землі сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину іноземними юридичними особами, іноземними громадянами та особами без громадянства, підлягають відчуженню протягом одного року [37, с.189-196].

37. Особливості порядку переходу права власності на земельні ділянки за спадковим правом України. Науковий збірник Юридичного факультету ТНЕУ. Випуск 1 (2)/2012. С.189-196.

У практиці роботи більшості установ комерційних банків в Україні серед основних способів забезпечення зобов'язань, поряд з гарантією, поручительством, страхуванням, неустойкою, найпоширенішим і ефективним є застава, якою оформляється майже 80% кредитних договорів. Поняття застави та іпотеки, а також основні принципи застави як способу забезпечення зобов'язань, порядок здійснення застави визначені у Цивільному кодексі України, Законі України "Про заставу" від 2 жовтня 1992 р. (з наступними змінами та доповненнями) [49], Законі України "Про іпотеку" від 5 червня 2003 р. [53] та в інших підзаконних нормативних актах. Заставою визнається такий спосіб забезпечення зобов'язань, за яким кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами.

Згідно із Законом України "Про іпотеку" [53], іпотека — це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні іпотекодавця, внаслідок якого іпотекодеражатель має право у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою основного зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок переданого в іпотеку нерухомого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено цим Законом. Під нерухомим майном (нерухомістю) у Законі розуміються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їх призначення.

Предметом іпотеки може бути майно, пов'язане з землею, — будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого. Відповідно до законодавства України предметом іпотеки можуть бути також належні громадянам на праві приватної власності земельні ділянки та багаторічні насадження.

На відміну від Земельного кодексу України 1992 р., у новому ЗК України [17] право іпотеки земельних ділянок значно розширене не лише за об'єктним, а й за суб'єктним складом.

Відповідно до ст. 133 Земельного Кодексу України [17] у заставу можуть передаватись земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності. Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу за згодою усіх співвласників.

Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою. Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки. Порядок застави земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) визначається законом.

Угоди, які укладаються щодо земельних ділянок у процесі приватизації земель державної і комунальної власності, а також на вторинному ринку землі, за своїм змістом і формою мають відповідати вимогам, закріпленим у чинному ЗК України, а також нормам цивільного законодавства.

Стаття 132 ЗК [17] України передбачає обов'язкове додержання письмової нотаріальної форми угод про перехід права власності на земельні ділянки.

Зміст угод про перехід права власності на землю залежить від правового режиму земельної ділянки, способу відчуження земельної ділянки та виду цивільно-правової угоди. У ст. 132 ЗК України [17] закріплено істотні умови, що мають бути внесені до змісту всіх угод про передачу права власності на земельні ділянки. Водночас сторони, керуючись п. 2 ст. 131 ЗК України [17], мають право вносити до змісту угод додаткові умови, що є характерними для того чи іншого виду цивільно-правових угод про передачу права власності на земельні ділянки.

У договорі купівлі-продажу земельної ділянки вказуються такі істотні умови, як предмет договору, дані про місце розташування, площу, функціональне призначення; обтяження та обмеження щодо використання земельної ділянки, ціна продажу, умови оплати, порядок розрахунків, права та обов'язки сторін, кадастровий номер земельної ділянки, момент переходу права власності на земельну ділянку, а також інші умови, які визначаються за погодженням між продавцем і покупцем. Відповідно до п.3 ст. 132 ЗК України, додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).

Відповідно до чинного законодавства України укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки має бути підписаний сторонами та підлягає нотаріальному посвідченню, відповідно до п.4 ст. 132 ЗК України [17].

Укладений і нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу земельної ділянки разом з рішенням продавця є підставою для відведення земельної ділянки у натурі і легалізації права власності покупця на земельну ділянку.

Предметом угод про передачу права власності на земельні ділянки є конкретні, індивідуально-визначені на місцевості земельні ділянки відповідної площі та правового режиму. Якщо земельна ділянка має обтяження чи обмеження щодо її використання за цільовим призначенням, у договорі мають бути зазначені зміст цих обтяжень та обмежень, а також підстави їх встановлення (застава, сервітути, оренда). В угодах купівлі-продажу, міни (бартеру) має бути вказана договірна ціна земельної ділянки у національній грошовій одиниці — гривні. Коли стороною виступає іноземна держава чи іноземна юридична особа, договірна ціна може вказуватися в іноземній валюті. Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки включає також зобов'язання сторін щодо проведення розрахунків, передачі земельних ділянок від однієї особи до іншої, додержання наявних обмежень і обтяжень щодо предмета угоди, виконання заходів з охорони і раціонального використання земельних ділянок тощо [14, с. 205].

05.09.2012 набрав чинності Закон №5070 від 05.07.2012 [42], яким внесені зміни до ЗКУ, Закону «Про оренду землі» та Закон «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». З моменту переходу до держави або територіальної громади права власності на земельну ділянку (ЗД), що відчужується для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, право оренди, емфітевзису і суперфіцію щодо такої ділянки припиняється. Відчуження може здійснюватися не тільки за рахунок відповідних бюджетів, але й за рахунок коштів юридичних осіб, що ініціювали таке відчуження. За загальним правилом усі земельні ділянки державної і комунальної власності повинні відчужуватися на конкурентних засадах.

Термін «конкурентні засади» означає можливість проведення як аукціону так і конкурсу. Аукціон відрізняється від конкурсу тим, що переможцем аукціону стає особа, яка запропонувала максимальну грошову суму за виставлену на продаж земельну ділянку, водночас, переможцем конкурсу є особа, що запропонує найбільш вигідні умови ефективного використання земельної ділянки відповідно до умов конкурсу.

Законодавство не дає визначення поняття земельного аукціону. У літературі пропонується його визначення на підставі аналізу норм Земельного кодексу України (далі – ЗКУ). Так, на думку В.В. Носіка, земельний аукціон – це врегульований нормами ЗКУ та іншими законодавчими, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, під час якого право власності на конкретну ділянку набуває той учасник, який запропонував найбільшу ціну за цю ділянку згідно з її цільовим призначенням [31,с.74]. А.П. Шеремет вважає, що земельний аукціон (ліцитація) – спосіб продажу землі, за якого покупцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну [72,с.84]. М.С.Алябишев пропонує під аукціоном розуміти заснований на конкуренції спосіб придбання права на укладення договору тим з учасників торгів, який запропонує більшу ціну, ніж інші учасники [1,с.3]. П.Ф. Кулинич зазначає, що земельний аукціон – це різновид публічних земельних торгів, на підставі яких право власності на виставлену на аукціон земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільш високу ціну [25, с.85].

Проект ЗУ «Про ринок земель» від 07.12.2011 № 9001-д пропонує таке визначення поняття аукціону: аукціон – форма проведення земельних торгів, за якою лот продається учаснику, що запропонував за нього найвищу ціну, зафіксовану у ході проведення торгів ліцитатором [48].

Вважається, що проведення земельних торгів сприятиме збільшенню надходжень до місцевих та державного бюджету, залученню інвестицій для розвитку територій, надасть земельним відносинам більшої прозорості,

відкритості, що сприятиме розвитку економіки, підвищенню рівня довіри громадян та інвесторів.

В Україні 19 серпня 2012 року вступив в силу закон «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» (від 05.07.2012 р. №5077-VI) [42] про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону). Відповідний закон опублікований в газеті "Голос України" від 18 серпня 2012 року.

Закон встановлює, що земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди земельної ділянки з учасником земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку товари, або вищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів. Закон також передбачає, що продаж земельних ділянок державної або комунальної власності або прав на них повинний здійснюватися виключно на земельних торгах.

Крім того, продаж земельних ділянок приватної власності або прав на них на земельних торгах може регулюватися положеннями чинного Земельного кодексу, якщо інше не передбачено законом.

Відповідно до закону, укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально засвідчується, а право на земельну ділянку, придбане за результатами проведення аукціону, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Відповідно до п.2 ст. 135 ЗК України [17] на земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі. Продаж земельних ділянок державної власності разом з розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації, на земельних торгах здійснюється державними органами приватизації у порядку, встановленому цим Кодексом, з урахуванням вимог законодавства з питань приватизації. Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах

виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями цього Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Чинний Земельний кодекс України є основним актом у структурі земельного законодавства, що регулює питання проведення земельних аукціонів. Однак його текст містить десятки відсилочних формулювань: «визначається законом», в «порядку, встановленому законом»... Зокрема, частиною 5 статті 137 ЗКУ [17] регламентується, що земельні торги провадяться в порядку, встановленому законом. На жаль, Закони «Про ринок земель» та «Про земельні торги та аукціонну діяльність на ринку земель» і сьогодні існують як проекти.

У Цивільному кодексі України міститься лише згадування про можливість укладення договорів на аукціонах (ст. 650 і ч. 4 ст. 656). Так само, лише в загальних рисах, торкаються аукціонів положення й деяких інших законів. У зв'язку з цим, аукціонна діяльність регулюється численними нормативними актами, що закріплюють різні організаційно-правові механізми проведення аукціонів та містять різний понятійний апарат [1, с. 18].

На думку науковців, аукціони земель мають низку недоліків, зокрема, це:

- 1) відсутність законодавчого забезпечення проведення торгів;
- 2) аукціонний продаж віддає перевагу претендентові із найбільшим капіталом, з яким малі та середні підприємці не зможуть конкурувати у боротьбі за землю;
- 3) аукціон або конкурс не можуть відбутися за відсутності конкуренції;
- 4) аукціон потребує проведення підготовчої роботи (виготовлення технічного паспорта ділянки, оцінка ділянки), тобто місцева рада заздалегідь повинна передбачити ці витрати в місцевому бюджеті [63, с. 90].

До проблем земельних аукціонів нині відносяться:

- відсутність фахівців і необхідного досвіду;

- проведення публічних торгів – вартісна і ретельна процедура;
- недостатнє інформаційне забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Незначний доступ оцінювачів до ринкової інформації, що знижує надійність інформації, потребує додаткових витрат для її збору та перевірки [63];

Закон «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо набуття права власності на землю» №11128 [47], яким вносяться зміни до ЗКУ щодо іноземних учасників земельного ринку, і вирішуються декілька проблемних питань. Розширено перелік осіб, яким не можуть передаватись у власність землі с/г призначення. Крім іноземців, осіб без громадянства, іноземних компаній та іноземних держав під заборону прямо підпадають і компанії з іноземними інвестиціями, а також міжнародні урядові та неурядові організації. Українські компанії зрівнюються в правах зі «звичайними» компаніями в частині придбання у власність ЗД не с/г призначення (придбання за цивільно-правовими договорами, внесок до статутного капіталу, отримання у спадщину й інші випадки, передбачені законом) без необхідності отримання погодження КМУ/ВРУ.

Іноземні компанії зможуть купувати земельні ділянки не с/г призначення в межах населених пунктів не тільки для підприємницької (тобто пов'язаною з отриманням прибутку) діяльності, але і просто для господарської діяльності (відкривається вікно для неприбуткових організацій).

Права на землю зазначених вище осіб можуть бути примусово припинені у разі, якщо вони не провели відчуження отриманої у власність землі протягом передбаченого для цього часу (1 рік).

Іноземці, громадяни України, апатриди (особи без громадянства) і юридичні особи можуть отримувати земельні ділянки с/г призначення тільки у спадщину і зобов'язані провести їх відчуження протягом року з моменту отримання у власність. Обтяження таких земельних ділянок отриманих у спадщину (оренда, застава, іпотека тощо) законом заборонено[37,с189-196.].

Держава визнала землю товаром і визначила ринковий механізм реалізації землі. Водночас, немає єдиної нормативно-правової бази проведення земельних аукціонів.

Отже, низка правових приписів, якими встановлюються певні правила поведінки щодо здійснення правомочностей власника, свідчить про те, що суб'єктивне право власників земельних ділянок має не настільки абсолютний характер, як це встановлено для власників майна нормами цивільного права. Відносини права власності на земельну ділянку в деякій мірі мають відносний характер, а земельне законодавство передбачає можливість втручання держави у правомочності власника земельної ділянки, в тому числі з питань володіння, користування і розпорядження. Навіть якщо суб'єкт права власності відчужує земельну ділянку іншій фізичній чи юридичній особі за цивільно-правовими угодами (ст.ст. 128, 132 ЗК), то в цій угоді мають бути зазначені всі вимоги щодо категорії земель, її цільового використання, обмежень чи обтяжень, які були встановлені для власника - відчужувача земельної ділянки.

Але, більшість положень права власності в суб'єктивному розумінні щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою в земельному і цивільному праві ототожнюються. Відмінність полягає в тому, що за цивільним законом права власника на майно є абсолютними, в той час як на землю у встановлених випадках – відносними. Власник майна здійснює тріаду правомочностей щодо майна на свій розсуд завжди, за окремими винятками, тоді як земельний закон в багатьох випадках встановлює порядок та умови використання земельної ділянки і навіть розпорядження нею, обмежує права власника, визначає правила його поведінки.

2.2. Особливості становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Не буде перебільшенням сказати, що земля для України – це те найцінніше багатство, яке ставало на протязі всіх віків наріжним каменем

усіх соціальних та політичних перетворень і рушійних процесів, через які пройшли українці у своєму розвитку як нація. Попри те, як стверджує Н.І.Титова, «Україна продовжує залишатися великою аграрною державою. Вона була такою ще за часів неоліту, це продовжувалось і при трипільській культурі, а особливо за часів Київської Русі» [65, с.9]. Саме тому Конституція України юридично закріпила, що земля є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Земля є найціннішим, унікальним і пріоритетним об'єктом природи, тому «право власності на землю гарантується державою, набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону» [23,ст. 14].

Конституційні засади землекористування в Україні закріплені у Земельному кодексі України [17], в якому на першому місці визначені землі сільськогосподарського призначення, як найбільш цінна і суспільно важлива категорія земель. Як наслідок, - юридичне закріплення права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення стало головним результатом реалізації земельних реформ в Україні.

Є незаперечним той факт, що приватна власність на землю в будь-якій країні стимулює її економічне зростання завдяки ефективному використанню наявних земельних ресурсів. Переваги приватної власності стають очевидними, коли існує діючий ринок землі, а це стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, це відповідність цін на землю її реальній вартості. Адже запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення означає обіг земельних ділянок для забезпечення вільного руху капіталу.

Отже, запровадження ринку землі за умови належного нормативно-правового забезпечення засад його функціонування є вирішальним для успішного реформування земельних відносин. Це сприяє ефективному землекористуванню та проведенню робіт з охорони земель з боку землевласників, стабільному надходженню земельного податку до бюджету

та розвитку економіки країни. За визначенням В.В. Носіка, ринок земель – це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також набуття і реалізації фізичними та юридичними особами, державою гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного та самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному й місцевому рівні, забезпечення захисту прав учасників ринку землі [32, с.503].

Але в тій ситуації, яка склалася в даний час в Україні, питання про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення набуває специфічних рис і є предметом політичних дискусій упродовж останніх років. Різні фахівці бачать ринок землі по-різному.

Так, окремі науковці як земельного права, так і економісти, біологи вважають, що на даний момент в суспільстві достатньо міцно закріпилася думка про необхідність ухвалення закону “Про ринок земель”. Разом з тим, всі вони одностайні в одному, що ринок землі можливий в Україні лише за умови досконалих інструментів регулювання цього процесу. Так, біолог Р.Беспалько стверджує, що запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні буде вигідним країні тільки за його цивілізованості, тобто жорсткого контролю з боку держави засобами чіткої нормативно-правової бази [3, с.311].

Економіст Борис Кушнірук також є прихильником ринку землі, але доцільність цього кроку зараз викликає, на його переконання, великі сумніви. На його думку, реформа відносин в аграрному секторі, як і будь-яка реформа, потребує чіткого визначення мети, цілей, задач, послідовності та інструментарію для їх реалізації. При цьому проголошені мета та цілі реформи мають відповідати справжній меті та цілям. Метою мала би бути розбудова такої системи стосунків в аграрному секторі, які забезпечать його

сталий розвиток, формування в якості одного з провідних у вітчизняній економіці, гарантування продуктової безпеки України, збереження значної частини селянства в якості власників та виробників аграрної продукції на своїй землі [22].

Відмінною є думка міжнародного експерта, постійного радника проекту «Допомога в розвитку відкритого і прозорого ринку сільгоспземель в Україні» Стефана Фербунта, який стверджує, що «...ринок сам себе відкоригує, а державне регулювання лише шкодитиме і породжуватиме корупцію Тому в Україні вкрай важливо налагодити ефективне управління земельними ресурсами» [35].

Своє бачення результатів запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення для українського суспільства має ректор Миколаївського державного аграрного університету В.Шебанін, який переконаний, що ринок землі, по-перше, дасть громадянам можливість повністю реалізувати своє конституційне право власності на землю та вільного розпорядження цією власністю. По-друге, у фінансово-економічному аспекті підтримки виробників сільськогосподарської продукції, кардинально розшириться база кредитування під заставу землі або права її оренди. По-третє, реалізація земельної реформи дасть змогу оптимізувати сільськогосподарське землеволодіння та землекористування сільських громад у напрямі поширення середньотоварних господарств ринкового типу шляхом визначення науково обґрунтованих граничних площ для ведення товарного виробництва (нині ця площа відповідно до «Перехідних положень» Земельного кодексу обмежена 100 гектарами і є економічно нераціональною для ведення господарства) [71].

Однак, на думку А.М Мірошниченка, такі думки є хибними, тому що прийняття закону «Про ринок землі» (або закону “Про ринок земель сільськогосподарського призначення” тощо) стане черговим кроком на шляху “декодифікації” земельного законодавства Укаїни, кроком до множення колізій, оскільки створить “паралельне” правове регулювання цих

питань із існуючими положеннями Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, ЗУ “Про оренду землі” та інших актів [34,с.207]. Звичайно, що це питання є дискусійним, але усі проблеми, прогалини та колізії у регулюванні відносин на ринку земель можуть і повинні бути усунуті шляхом удосконалення існуючих нормативно-правових актів.

Є очевидним, що формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є неминучим, але за умови належного нормативно-правового забезпечення засад його функціонування. Закономірно, що перед Україною постало надзвичайно важливе і складне завдання щодо вдосконалення нормативно-правової бази в земельних питаннях, яке б забезпечило реалізацію права власності громадян на земельні ділянки.

Першим етапом переходу до повноцінного та прозорого ринку земель було прийняття 7 липня 2011 року Верховною Радою України Закону «Про Державний земельний кадастр» [44], який встановлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру, основною метою якого є інформаційне забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб при регулюванні земельних відносин.

Але завершальним етапом у вирішенні цих важливих завдань мало стати прийняття Закону України «Про ринок земель» [48], який був внесений Кабінетом міністрів України 17 липня 2011 року на розгляд Верховної ради України, і прийнятий у першому читанні 9 грудня 2011 року. Метою законопроекту про ринок земель є правове врегулювання питань, пов’язаних з організацією і функціонуванням ринку земель в Україні. У ньому визначаються правові та економічні засади організації і функціонування ринку земель, а також порядок проведення земельних торгів.

Зокрема, у цьому документі визначено наступні важливі моменти. Набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть лише громадяни України, фермерські господарства, держава та органи місцевого

самоврядування (стаття 10). Також в законопроекті встановлена гранична максимальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати у приватній власності однієї особи – 100 га (стаття 15). Перевищення цієї площі можливе тільки у разі успадкування земельних ділянок або дарування членам сім'ї фізичної особи, яка здійснює відчуження земельної ділянки (стаття 48).

На сьогоднішній день вірогідність прийняття згаданого закону «Про ринок земель» в цій редакції є досить незначною, адже він був внесений на розгляд Верховної Ради Кабінетом Міністрів М.Азарова, тому норми, виписані в ньому, містять певні тіньові схеми вилучення земель сільськогосподарського призначення і продажу їх, зокрема, іноземним громадянам. Наприклад, для тіньових схем вилучення земель можна «використати» норми про порядок створення фермерських господарств і отримання ними земельних ділянок. Як зазначає голова Аграрного союзу України Геннадій Новіков, «невдовзі ми можемо мати велику кількість фермерських господарств, а фермерства як такого не буде». На його думку, треба захистити діючі господарюючі суб'єкти і не допустити нового переділу землі. Аби цього досягнути, найкращим покупцем на ринку землі повинна виступити держава і жодних юридичних, фізичних осіб із закордонним паспортом [77].

Ще однією проблемою, яка стоїть на перешкоді впровадження прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення є те, що Україна має надзвичайно складне та розпорошене земельне законодавство, що відзначається значною колізійністю, нечіткістю багатьох норм, величезною кількістю підзаконних актів, що стає причиною неоднозначної правозастосовної практики, зумовлює проблеми у набутті та реалізації прав на землю. Доречно зауважити, що ця проблема відноситься не лише до земельного законодавства, але і до інших галузей права (цивільного, господарського, аграрного тощо).

Як зазначає Стефан Фербунт, - «в Україні заведено все надто деталізувати у законах. А сама процедура законотворення тривала і складна. Як наслідок, закон стає складно виконати і забезпечити моніторинг його виконання. В Україні законодавчі системи (закони) досить статичні, тоді як реальне життя - ні. Тому коли ситуація змінюється, всю законотворчу роботу треба починати наново. На це часом ідуть роки» [35].

У Західній Європі, як зазначає експерт, законотворча філософія інша. Там чинні рамкові закони, в яких прописано ключові фрази і загальні наміри, без надмірної конкретики. А всі деталі відображають у підзаконних актах на різні теми, які ухвалюють на нижчому рівні. У Нідерландах, наприклад, немає правил щодо охорони родючості ґрунтів. Цей аспект фіксується у контракті про оренду земель. Це рішення сторін, які домовляються. Це абсолютно інший підхід, який надає суб'єктам більше гнучкості [35].

На жаль, в Україні таку практику законотворення запроваджувати дуже ризиковано, так як делегування повноважень органів законодавчої влади органам виконавчої влади призведе до ще більшої розпорошеності норм земельного законодавства у підзаконних нормативно-правових актах. Крім того, це може стати нагодою до зловживань з боку службових осіб відповідних органів виконавчої влади, які отримають такі повноваження. Тому, як вихід з такої ситуації, слід систематизувати діюче земельне законодавство, певним чином впорядкувати його, зробити доступнішим для застосування. Крім того, така систематизація ще дасть змогу виявити й усунути прогалини в земельному праві, дублювання юридичних норм і протиріччя між ними. Одним словом, в Україні вкрай назріла необхідність кодифікації земельного законодавства, яка допоможе не лише впорядкувати земельне законодавство, але й змінити зміст юридичних норм. Як слушно зазначав у свій час проф. В.Г. Сокурєнко, «...у процесі кодифікації змінюються і скасовуються старі норми, усуваються протиріччя між нормами...» [68. с.25].

Саме тому, у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель, в Україні тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу).

Із змісту п. 2 ст. 263 Цивільного кодексу України можна самостійно дійти висновку, що ж таке мораторій. Так, згідно із зазначеною нормою ЦК України мораторій – це відстрочення виконання зобов'язання на підставах, встановлених законом. [69]

У чинному законодавстві це поняття корелює з категоріями «надзвичайний стан» та «надзвичайна ситуація». Аналіз законодавчої бази дає змогу виділити сукупність атрибутивних ознак мораторію, застосовуваного у сфері приватноправового регулювання:

- 1) належність до сфери зобов'язального права (на даний час власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не маючи зобов'язань, обмежені у своїх власницьких повноваженнях);
- 2) встановлення законом, причому переважно окремим нормативно-правовим актом;
- 3) визначення підстав оголошення мораторію як надзвичайних обставин, встановлюваних у кожному конкретному випадку їх настання (жодних надзвичайних обставин, визначених законодавством, які б перешкождали чи загрожували обороту сільськогосподарських земель, ні на час первісного встановлення «мораторію», ні зараз просто не існує в природі.);
- 4) строковість дії норм мораторію, причому строк його дії встановлюється одноразово, припинення якого пов'язується переважно із закінченням певних надзвичайних обставин (відбувається перманентна пролонгація заборони відчуження земель сільськогосподарського призначення).

Що стосується мораторію на відчуження земельних часток (паїв), то він був запроваджений з прийняттям 18.01.2001 Закону України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)». Закон забороняв відчужувати земельні частки (паї), «крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних

ділянок для державних і громадських потреб». Мораторій мав діяти «до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України».

19 грудня 2006 року Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів» № 490-V[41] (далі – Закон), який продовжив дію мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Зазначимо, що дія вказаного мораторію, введеного п. 15 Розділ Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України в 2001 році, продовжується щороку, проте цей Закон змінив і якісне «наповнення» мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

З прийняттям нового Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) 25.10.2001 року мораторій не був знятий, навпаки, п. 15 розд. Х «Перехідні положення» ЗКУ заборонив відчуження не лише земельних часток (паїв), а й земельних ділянок «для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва». Заборона мала діяти до 1 січня 2005 року, проте Законами від 06.10.2004, від 19.12.2006 дія мораторію була продовжена, а Законами від 28.12.2008 та від 03.06.2008 мораторій фактично було зроблено безстроковим, його строк було продовжено «до набрання чинності законами України «Про державний земельний кадастр» та «Про ринок земель». Пізніше, дію мораторію Верховна Рада України продовжувала постійно. В даний час він продовжений до 1 січня 2018 року.

Тим не менше, як вже було сказано, не варто поспішати зі зняттям мораторію і впровадження ринку земель навіть при умові прийняття Закону України «Про ринок землі». Адже дослідження проблем становлення та розвитку ринку землі в Україні показало, що на сьогодні не існує єдності у поглядах фахівців на зміст і сутність цього поняття. Як впливає з аналізу думок прихильників і противників ринку землі, формування повноцінного земельного ринку в Україні можливе лише за умов створення відповідної

правової бази, запровадження організаційно-правового механізму функціонування цивілізованого земельного ринку, запровадження механізму державного регулювання земельного ринку.

В цілому ж можна констатувати, що світовий досвід показує, що регулювати ринок земель набагато ефективніше, ніж заганяти його «в тінь». Законодавство багатьох європейських країн передбачає існування системи регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, враховуючи характерні історичні чи національні особливості, економічну чи соціальну ситуацію в кожній країні.

Для порівняння. В більшості країнах світу запроваджено тимчасові обмеження на володіння сільгоспугіддями для іноземних громадян, юридичних осіб та урядів. Так, Естонія, Латвія, Литва, Словаччина, Угорщина, Чехія, Румунія встановили перехідний період тривалістю до семи років (починаючи з часу приєднання до ЄС), протягом якого фізичні особи-іноземці не можуть купувати сільськогосподарські землі. Болгарія встановила 10 річний мораторій з моменту приєднання до членів країн ЄС. Польща відстояла для себе дванадцятирічний перехідний період — до 1 травня 2016 року.

У Норвегії право іноземних осіб на придбання земель не обмежено, проте дозвіл на купівлю видається лише особам, що мають необхідну професійну підготовку і згодні проживати у відповідній місцевості та вести своїми силами господарство.

У Німеччині право іноземних осіб на придбання земель не обмежено. Але всі землі більше 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади. Для цього розроблена спеціальна дозвільна процедура, що передбачає обґрунтування потенційним покупцем купівлі землі, а також надання свідоцтва про його професійну підготовку.

Відповідно до Закону Болгарії "Про власність і користування сільськогосподарською землею", власниками сільськогосподарських земель

можуть бути лише держава, громади, окремі громадяни Болгарії та фізичні особи, частка іноземного капіталу яких становить не більше 50 %.

Іноземці та болгарські громадяни, які проживають за кордоном, можуть отримати землю лише у спадщину. Впродовж трьох місяців після цього її повинна викупити держава або громада за цінами, визначеними Урядом для того чи іншого регіону.

В деяких країнах для іноземців діють обмеження щодо площ сільгоспземель у володінні.

У провінції Саскачеван Канади запроваджено табу на володіння сільгоспземлями для іноземних громадян і корпорацій. Заборонено місцевим корпораціям та громадянам з інших провінцій мати у власності понад 320 акрів (приблизно 130 га) земель сільгосппризначення. А канадським корпораціям — більш як 100 акрів (приблизно 40 га) [74].

Тим не менше є різні думки науковців і політиків щодо мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, на думку д.ю.н., професор Мірошніченка А.М. заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та земельних часток паїв не просто є аморальною і шкідливою для власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), економіки держави в цілому (через відсутність повноцінного ринку земель щорічно не використовується понад 2 млн.га орних земель [27, с. 65]) – вона має бути визнана незаконним втручанням у здійснення права власності, яке межує із її позбавленням, в розумінні ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (ратифікована Законом України від 17.07.1997 № 475/97-ВР). При цьому у даному випадку втручання відбувається з порушенням вимог, що висувуються даною статтею.

Разом з тим, мораторій не поширюється на випадки звернення стягнення на земельні ділянки (якщо таке стягнення здійснюється у рамках виконавчого провадження), а також на відчуження іноземними фізичними та юридичними особами земельних ділянок сільськогосподарського

призначення, отриманих ними у спадщину (ч.4 ст.81, ч.4 ст.82 ЗКУ) [27, с. 31-32] Принаймні, в описаних ситуаціях шанси на успіх у Європейському суді істотно менші» - висловлюється д.ю.н., професор Мірошніченко А.М.

Єдиний погляд на питання реальності проблем, які покликаний вирішити мораторій, відсутній. Дехто відносить до таких проблем загрозу обезземелення українських селян та вибуття продуктивних земель із сільськогосподарського використання внаслідок спекулятивних процесів. З років незалежності України де-юре приватна власність громадян на землі сільськогосподарського призначення існує. Але за умови дії мораторію на купівлю-продаж, на вільний ринковий оборот сільськогосподарських угідь, які отримали і отримують у власність селяни, виникає питання - для чого запроваджували приватну форму власності на землю, коли забороняється розпорядження нею? В чому полягає загроза обезземелення, якщо мораторій створює такі умови, коли селяни сьогодні не вбачають цінності у своїй землі, відмовляються від неї!? [29, с. 59]

Мірошніченко А.М. не вбачає сенсу боротьби зі спекуляцією шляхом запровадження мораторію, якщо мораторій сам по собі призводить до наслідків, гірших за найбільш песимістичні побоювання наслідків спекуляції. Мораторій не дозволяє в існуючому вигляді вирішити проблему оптимізації аграрного землекористування на засадах приватної власності на землю.

У сучасній спеціальній юридичній літературі наводяться легальні способи купівлі сільськогосподарських земель у обхід заборони на їх відчуження. Одним з них є створення недобросовісного боржника. Особа, яка бажає одержати землю позичає гроші її власнику, який «не може» повернути борг. У ході судового розгляду справи боржник заявляє про відсутність майна, крім відповідної ділянки землі, внаслідок чого суд начебто змушений передати цю землю кредиторіві. Наступним способом є продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення частинами. Власник земельної ділянки виділяє з неї частину, оформлюючи її як самостійну ділянку, зареєстровану як земля під забудову. Така земля не підпадає під заборону

відчуження. Нарешті, застосування договору емфітевзису дає змогу землекористувачеві вважати себе справжнім власником на відміну від номінального власника, який передав земельну ділянку у емфітевзис.

Існують способи уникнення дії заборони на відчуження через надання відповідним земельним ділянкам сільськогосподарського призначення правового режиму земель ОСГ, цільове призначення яких протягом наступних півроку змінюється на землі забудови [9]. Безумовно існують й інші способи, що постійно удосконалюються на фоні розширення їх загального переліку. Спільною рисою, яка об'єднує всі наведені способи, є можливість їх здійснення або достатньо забезпеченими у матеріальному плані особами, або особами, наділеними досить високими владними повноваженнями. На жаль, серед селян такі категорії населення відсутні. Це є вагомим свідченням того, що так званий «мораторій» не вніс жодного позитиву у гальмування латифундизації України, а навпаки, ущемив права найбільш вразливих шарів населення країни – селян [12, с. 15-16]

Підсумовуючи сказане і об'єднуючи проміжкові висновки у єдиний узагальнюючий висновок, зауважимо, що заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення, яка набула назви «мораторію», не відповідає ні сутності, ні змісту використаного поняття. Введення такої заборони жорстко ущемляє права найнезахищенішого суспільного шару власників-селян, прямо суперечачи при цьому конституційним нормам, як і нормам цивільного права загалом. Як вважає В.М. Єрмоленко, усунення зазначеної колізії можливе лише шляхом якнайшвидшого зняття протиправної заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення [12, с. 18]

Як свідчить досвід, для дієвості мораторію необхідно розглянути альтернативні способи вирішення проблем, які мораторій покликаний був вирішити.

Підсумовуючи дослідження такої складної теми, можна зробити деякі узагальнення стосовно можливості прийняття Закону України «Про ринок земель», і тому його принциповими завданнями можна вважати:

- законодавче закріплення механізмів державного регулювання ринку земель, з метою попередження недобросовісних дій суб'єктів ринку земель і попередження зловживань із земельними ділянками сільськогосподарського призначення;

- здійснення систематизації діючого земельного законодавства шляхом його кодифікації.

Отже, прийняття Закону України «Про ринок земель» із врахуванням запропонованих підходів дозволить створити правові передумови для запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, який передбачатиме законодавчо врегульоване державне регулювання процедури відчуження власниками прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із одночасною мінімізацією його можливих негативних суспільно-економічних наслідків.

2.3. Гарантії прав на землю в Україні

Конституція України гарантує недоторканість права приватної власності на земельну ділянку (ст.14). Тому вилучення земельної ділянки можливе лише у винятковому випадку - з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановленими Земельним кодексом України, та за умови попереднього і повного відшкодування її вартості [23]. Разом з тим, право приватної власності на землю не є абсолютним. Саме тому у ч. 7 ст. 41 Конституції України встановлені обмеження щодо використання власності: використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Очевидно, що найбільшою мірою такі обмеження стосуються приватних власників та орендарів земельних ділянок, які є зараз найпоширенішою категорією потенційних носіїв земельних прав.

Дослідженню інституту права власності на землю в Україні приділялася значна увага науковцями, серед яких слід відмітити монографію В.В. Носіка “Право власності на землю Українського народу”, в якій окремим розділом „Конституційні гарантії права власності на землю Українського народу” досліджується стан юридичних гарантій захисту права власності на землю Українського народу, фізичних і юридичних осіб, держави [32, с.391-487].

Питання захисту прав власників на землю також розглядається в монографії О.А. Вівчаренка „Правова охорона земель в Україні”, в якій вчений детально і глибоко дає правову оцінку охорони земель в нашій державі з урахуванням особливостей правового регулювання всіх її аспектів, в тому числі прав та гарантій, та розглядає загрози як елементи в системі правової охорони земель в Україні [13].

Важливим засобом забезпечення прав на землі є закріплення в законодавстві їхніх гарантій. Поняття "гарантія" у перекладі з французької мови означає “поручатися”, “забезпечувати” [11]. Встановлення гарантій прав на землю має на меті забезпечити власникам землі, іншим суб’єктам прав на землі реальне здійснення їхніх повноважень щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. Важливість гарантування прав на землю підкреслюється наявністю у Земельному кодексі України 2001 р. спеціального розділу “Гарантії прав на землю”.

Аналіз законодавчих гарантій прав на землю в Україні слід розпочати з конституційних гарантій. Зокрема, ст. 64 Конституції України проголошує, що конституційні права і свободи людини і громадянина не можуть бути обмежені, окрім випадків, передбачених самою Конституцією. Обмеженням права власності на землю можна вважати норму ст. 41 Конституції України, яка передбачає, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. У цій статті прослідковується домінування

суспільних інтересів над особистими, що зумовлено неабиякою цінністю землі, яка визнана основним національним багатством.

Саме конституційні норми займають провідне місце у системі гарантій прав на землю, до яких можна віднести наступні положення Конституції:

- держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом, передбачає рівні можливості та умови захисту права власності на землю (ст. 13); право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізовується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (ст. 14); ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, право приватної власності є непорушним (ст. 41).

Крім того, Конституція України визначає юридичні процедури, в межах яких може здійснюватися охорона прав на землю: судовий захист прав та свобод (ст. 55); право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб (ст. 55); право на відшкодування шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади, їхніх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повноважень (ст. 56); право після використання всіх національних засобів правового захисту звернутися за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна (ст. 55); право на правову допомогу (ст. 59).

Наявність конституційних механізмів і процедур захисту прав на землю є необхідною умовою того, щоб проголошені права стали реальністю. У земельно-правовій літературі правові гарантії трактуються як система нормативних приписів і правових способів, передбачених земельним законодавством (матеріальним і процесуальним), які забезпечують нормальну юридичну можливість відповідних суб'єктів набути суб'єктивне право, реалізувати його в процесі практичної діяльності, а при порушенні цього права забезпечити йому належний захист [32; 73; 13].

Основні гарантії прав на землю, які закріплені у Земельному кодексу України, іншому земельному законодавстві, поділяються на кілька груп: гарантії у сфері захисту прав на землю, в т. ч. і права власне на землю; гарантії при відшкодуванні збитків власникам землі і землекористувачам; гарантії при вирішенні земельних спорів; інші гарантії прав на землю.

Відповідно до ст. 152 Земельного кодексу власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Важливе значення для захисту прав громадян на землю має положення ст. 152 Земельного кодексу України, згідно з яким держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту права власності на землю. У ній визначено основні способи захисту цих прав, до яких, зокрема, відносяться: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших способів, передбачених законом.

Одним із способів відновлення порушених земельних прав є звернення в суд. Судовий захист прав і свобод людини і громадянина гарантований ст. 55 Конституції України. Кожному гарантується право оскаржувати у суді рішення, дії чи бездіяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Тим самим створено реальний механізм відповідальності держави перед людиною за свою діяльність, здійснення нею обов'язку утвердження і забезпечення прав і свобод людини.

Так, В.В. Носік стверджує, що за Конституцією України, право на доступ до правосуддя у зв'язку із здійсненням права власності на землю є однією з важливих інституційних гарантій, спрямованих на забезпечення

громадянами можливості набувати відповідно до закону суб'єктивне право власності на землю, усунення будь-яких перешкод власникам землі вільно володіти, користуватися й розпоряджатися земельною ділянкою, запобігання можливим порушенням права власності на землю шляхом захисту земельних та інших прав в суді [32, с.456-457].

Досліджуючи правові гарантії здійснення земельних прав, М. В. Шульга також стверджує, що судовий захист земельних прав розглядається на сьогодні як найбільш кваліфікований і універсальний спосіб захисту прав і свобод суб'єктів [73, с.139]. Однією із найважливіших переваг такого захисту є те, що існує значно менше можливостей необ'єктивного розгляду справи і відомчого впливу на остаточне вирішення питання. Суд, будучи незалежним від інших гілок влади, наділений конституційними гарантіями цієї незалежності. Судовий розгляд найбільш ефективно, повно і всебічно забезпечує реалізацію встановлених законом чи договором гарантій земельних прав громадян.

Отже, перелічені засоби захисту прав на землю мають, в основному, цивільно-правовий характер. Зокрема, речово-правовими засобами захисту права власності є позови про визнання прав на земельну ділянку, про захист прав співвласника у разі виділу, поділу та продажу спільної земельної ділянки, і деякі інші.

До зобов'язально-правових засобів захисту прав на землі відносять позови про відшкодування збитків, заподіяних невиконанням чи неналежним виконанням договору, повернення безпідставно отриманої чи збереженої земельної ділянки тощо.

Спеціальними засобами захисту прав на землі є позови про визнання недійсними угод із земельними ділянками (в тому числі угод про заставу земельної ділянки), визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або місцевого самоврядування, тощо.

Вказаний перелік засобів та способів захисту прав на землі не є вичерпним. В окремих випадках можливе застосування інших передбачених законом способів захисту цих прав.

Із системи гарантій прав на землю необхідно виділити окремі гарантії права власності на землю. Найважливішою з них є встановлення у законодавстві вичерпного переліку підстав припинення права власності на земельну ділянку. У ст. 153 Земельного кодексу України вказується, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених цим кодексом та законами України. Відповідно до ст. 140 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку може бути припинено у випадках добровільної відмови власника від права на земельну ділянку; смерті власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку за рішенням кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; конфіскації за рішенням суду, тощо. Примусове припинення права власності на земельну ділянку може бути здійснено виключно за рішенням суду. При цьому законом детально врегульовані процедури примусового припинення прав на землю за різними підставами (ст. 143-148 ЗК України), що є процесуальною гарантією дотримання земельних прав громадян.

Ст. 41 Конституції України закріплює гарантії самостійності власника у здійсненні своїх повноважень, вказуючи, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, якщо це не завдає шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, не порушує екологічну ситуацію і природні якості землі. Проте на практиці нерідко реалізація права власності та інших прав на землю залежить від тих чи інших дій органів держави чи місцевого самоврядування, а окремі посадові особи, які чинять свавілля у цій сфері, не притягаються до відповідальності, хоча ст. 19 Конституції зобов'язує органи державної влади та місцевого

самоврядування, їхніх посадових осіб діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Таким чином приходимо до висновку, що проблеми правових гарантій в земельному законодавстві в юридичній літературі досліджувались мало. Більш повно вони розроблені в цивільному праві і то як гарантії забезпечення виконання зобов'язань. На думку Ю.С.Шемшученка, під правовими гарантіями належить розуміти сукупність спеціальних правових засобів і способів, спрямованих на реалізацію, охорону і захист суб'єктивного права на сприятливе навколишнє природне середовище [80.с.701-711]. Більшість елементів цього поняття стосується гарантій прав на землю.

М.В.Шульга до правових засобів відносить належну юридичну урегульованість поведінки всіх суб'єктів правовідносин при виникненні, здійсненні, припиненні, охороні і захисті суб'єктивних прав [73, с.115-124]. З метою забезпечення цих принципів, в т.ч. гарантій, ЗК України наділяє органи державної влади і органи місцевого самоврядування функціями і повноваженнями здійснення контролю за використанням та охороною земель. Згідно зі ст. 188 ЗК державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється уповноваженими органами виконавчої влади по земельних ресурсах, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – спеціально уповноваженими органами з питань екології та природних ресурсів. Такими органами на сьогодні є Державний Комітет України по земельних ресурсах, а також Рескомзем АР Крим, обласні, Київське та Севастопольське міські управління та районні відділи земельних ресурсів. Вони діють відповідно до Положення про Державний комітет України по земельних ресурсах, затвердженого Указом Президента України від 14 серпня 2000 р.[55].

Спеціально уповноваженими органами з питань екології та природних ресурсів, на які покладені функції здійснення державного контролю за додержанням вимог законодавства про охорону земель, є Міністерство

екології та природних ресурсів України, державні управління в АР Крим, областях, містах Києві та Севастополі, інші територіальні органи та інспекції цього міністерства. Мінекоресурсів здійснює контрольні функції щодо використання і охорони природних ресурсів, в т.ч. землі, у відповідності з Положенням про це Міністерство, затверджене Указом Президента України від 29 травня 2000 р.

Таким чином, аналіз чинного земельного законодавства дозволяє зробити висновок, що сьогодні в Україні забезпечено належний рівень законодавчих гарантій прав на землю, встановлено певні механізми їхнього захисту. Неефективна реалізація цих прав обумовлена різними причинами і об'єктивного (безконтрольність у використанні земель, низький рівень правосвідомості громадян тощо), і суб'єктивного характеру (на першому місці ставиться питання економічної вигоди у сфері земельних відносин, зловживань посадових осіб, тощо). Однак, усунення цих причин є обов'язком органів державної влади, правоохоронних органів, та органів місцевого самоврядування.

Висновки до Розділу 2

Дослідивши питання процесуального порядку набуття і реалізації права власності на землю в Україні, можна зробити наступні висновки;

Мораторій – це не просто заборона відчужувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а певна сукупність заборон:

(1) відчужувати ділянки визначених форм власності та цільових призначень;

(2) відчужувати земельні частки (паї);

(3) змінювати цільове призначення ділянок приватної власності (призначених для товарного виробництва);

(4) мати у власності не більше 100 га земель с/г призначення;

(5) вносити права на земельні частки (паї) у статутні фонди господарських товариств.

Такий чисельний набір заборон створює можливість передбачати різні варіанти розвитку подій після відміни мораторію – в залежності від того, які заборони скасують.

Заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення, яка набула назви «мораторію», не відповідає ні сутності, ні змісту запропонованого поняття. Введення такої заборони з однієї сторони, ущемляє права ласників-селян, суперечачи конституційним нормам, як і нормам цивільного права загалом. З другої сторони зняття мораторію без наявності законодавчих гарантій прав власників також може мати негативні наслідки.

РОЗДІЛ 3. ПРАВОВІ ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В УКРАЇНІ

3.1. Порядок здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

1 липня 2004 року було прийнято Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” [45], який визначав правові, економічні, організаційні засади створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обтяжень цих прав.

Систему органів державної реєстрації прав за Законом 2004 року складала центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, створена при ньому державна госпрозрахункова юридична особа з консолідованим балансом (центр державного земельного кадастру) та її відділення на місцях, які є місцевими органами державної реєстрації прав.

Однак, система державної реєстрації прав, передбачена Законом 2004 року, не була створена.

У зв'язку з цим виникла необхідність у регулюванні відносин, пов'язаних з державною реєстрацією прав на нерухоме майно, на якісно новому рівні. Саме тому Верховною Радою України 11 лютого 2010 року і прийнято Закон України „Про внесення змін до Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [39] та інших законодавчих актів України” (далі - Закон), яким Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” викладено у новій редакції та внесено зміни до деяких законодавчих актів, які регулюють відносини, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно.

Закон спрямований на виправлення практики, що склалася в Україні у сфері регулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно. Так, Законом передбачається створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і визначаються нові підходи до державного регулювання цивільних правовідносин у цій сфері. При цьому, Закон визначив інший концептуальний підхід як до процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, так і до системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Це і стало першим кроком у реформуванні системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та вирішенні вищезазначеного питання.

Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [45] дає наступні визначення: Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Нерухоме майно - земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

Обтяження - заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Відповідно до ст. 3 вищезгаданного закону державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав. Держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до набрання чинності Закона «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 [45], визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов: якщо реєстрація прав та їх обтяжень була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав та їх обтяжень діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав та їх обтяжень.

Державна реєстрація прав є публічною, проводиться органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом. Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості надходження заяв.

Державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна.

Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить

фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- 3) інші речові права відповідно до закону;
- 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно [45].

Систему органів державної реєстрації прав становлять центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав.

Держателем Державного реєстру прав є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав. Адміністратором Державного реєстру прав є державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України, здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав та відповідає за технічне і

технологічне забезпечення, збереження та захист даних, що містяться у Державному реєстрі прав.

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав:

- 1) вносить пропозиції щодо формування державної політики у сфері державної реєстрації прав та реалізує її;
- 2) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав;
- 3) організовує роботу з державної реєстрації прав;
- 4) здійснює керівництво та контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав;
- 5) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів прав на нерухоме майно (далі - державний реєстратор);
- 6) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами [45].

Орган державної реєстрації прав наділений такими повноваженнями:

- 1) проводить державну реєстрацію прав та їх обтяжень або відмовляє у їх реєстрації;
- 2) забезпечує ведення Державного реєстру прав;
- 3) надає інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом;
- 4) забезпечує облік безхазяйного нерухомого майна;
- 5) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Державним реєстратором може бути громадянин України, який має вищу юридичну освіту, стаж юридичної роботи не менш як два роки. У випадку, передбаченому цим Законом, державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Державний реєстратор є державним службовцем, крім випадку, коли державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт.

встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

- відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у випадках, встановлених законом);
- відповідність повноважень особи, яка подає документи на державну реєстрацію прав та їх обтяжень;
- відповідність відомостей про нерухоме майно, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах
- наявність обтяжень прав на нерухоме майно, зареєстрованих відповідно до вимог ЗУ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяження»;
- наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або договір (угода) пов'язує можливість проведення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав;
- приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру прав;
- відкриває і закриває розділи Державного реєстру прав, вносить до них відповідні записи;
- веде реєстраційні справи щодо об'єктів нерухомого майна;
- присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації;
- видає свідоцтво про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 цього Закону;
- надає інформацію з Державного реєстру прав або відмовляє у її наданні у випадках, передбачених цим Законом;
- у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень;

- під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року, запитує від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно. Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, до яких надійшов запит, зобов'язані безоплатно в установленому законодавством порядку протягом трьох робочих днів надати державному реєстратору відповідну інформацію, зокрема щодо зареєстрованих речових прав на нерухоме майно, у тому числі земельні ділянки;
- здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами [45].

Нотаріус як спеціальний суб'єкт здійснює функції державного реєстратора, крім функцій ведення реєстраційних справ щодо об'єктів нерухомого майна, видчі свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на своє ім'я і від свого імені, на ім'я і від імені свого чоловіка чи своєї дружини, його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер). У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором органу державної реєстрації прав. Державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або відмову в такій реєстрації.

Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані права і обтяження, суб'єктів прав, об'єкти нерухомого майна, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав. Невід'ємною складовою

частиною Державного реєстру прав є база даних про реєстрацію заяв і запитів та реєстраційні справи.

Відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, мають відповідати даним реєстраційної справи, яка містить документовані записи щодо прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У разі їх невідповідності пріоритет мають дані реєстраційної справи. Також, Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Державний реєстр прав складається з розділів, які відкриваються на кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього. Кожний розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про: нерухоме майно; право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права; інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав; обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав. Порядок ведення Державного реєстру прав визначає Кабінет Міністрів України.

Відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Постановою КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26.10.2011 № 1141 [51] органами державної реєстрації прав являються Укрдержреєстр та структурні підрозділи територіальних органів Мін'юсту, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру.

Ст. 18 ЗУ [45] «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регламентується: свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається:

- 1) фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна;
- 2) членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески;

3) юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками);

4) фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується);

5) фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;

6) реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна;

7) у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів;

8) фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки;

9) в інших випадках, встановлених законом.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором і засвідчується печаткою.

Відповідно до ст. 19 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [45] державна реєстрація прав проводиться на підставі:

- 1) договорів, укладених у порядку, встановленому законом;
- 2) свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону;
- 3) свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- 4) державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом;

- 5) рішень судів, що набрали законної сили;
- 6) інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.

Державна реєстрація обтяжень здійснюється на підставі:

- 1) встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном;
- 2) рішень судів, що набрали законної сили;
- 3) постанови органів досудового слідства, державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно;
- 4) накладення заборони на відчуження нерухомого майна нотаріусом;
- 5) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;
- 6) інших актів відповідних державних органів та посадових осіб згідно із законом;
- 7) договорів, укладених у порядку, встановленому законом.

У разі якщо документи для державної реєстрації прав та їх обтяжень подано не в повному обсязі, передбаченому нормативно-правовими актами, державний реєстратор у відповідний строк (відповідно до статті 15 вищезгаданого закону для реєстрації прав/відмови не має перевищувати чотирнадцяти робочих днів; для реєстрації/відмови обтяжень - в день надходження заяви та документів, необхідних для державної реєстрації обтяжень; у разі надходження заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки на майно, щодо якого вже зареєстровано заяву про державну реєстрацію права на це майно – строк державної реєстрації прав та їх обтяжень становить десять днів з дня державної реєстрації заяви про державну реєстрацію обтяжень, іпотеки) для розгляду заявлених прав, приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень і письмово повідомляє про це заявника.

Якщо заявник протягом п'яти робочих днів після отримання письмового повідомлення виконав вимоги державного реєстратора, загальний строк розгляду заявленого права продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення. Іншому випадку державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень.

Відповідно до ст. 28 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» [45] інформація з Державного реєстру прав про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надається у формі витягу, інформаційної довідки та виписки.

Надання інформації з Державного реєстру прав здійснюється нотаріусом у формі витягу в результаті проведення державної реєстрації прав під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

Витяг з Державного реєстру прав на підставі заяви мають право отримувати:

- 1) власник нерухомого майна або уповноважена ним особа;
- 2) особа, яка має речове право на чуже нерухоме майно, або уповноважена нею особа;
- 3) спадкоємець (правонаступник - для юридичної особи) або уповноважена ним особа.

Витяг з Державного реєстру прав про державну реєстрацію іпотеки, обтяження на підставі заяви мають право отримувати будь-які фізичні та юридичні особи.

Інформаційну довідку з Державного реєстру прав на підставі письмового запиту мають право отримувати суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом.

Орган державної реєстрації прав відмовляє в наданні витягу та інформаційної довідки, якщо заявник відповідно до закону не має права на отримання такої інформації.

Орган державної реєстрації прав зобов'язаний за заявою власника або правоволодільця надавати йому інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно, що йому належить.

Нотаріус при здійсненні нотаріальних дій користується інформацією з Державного реєстру прав, порядок доступу до якого встановлює Міністерство юстиції України.

Банки при здійсненні операцій з іпотеки користуються інформацією про іпотеку, обтяження нерухомого майна з Державного реєстру прав, порядок доступу до якого встановлює Міністерство юстиції України.

Орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію визначену ст. 28-1 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» [45] Порядок надання інформації органами державної реєстрації та органами ведення державного земельного кадастру, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Державний виконавець під час примусового виконання рішень відповідно до закону користується інформацією з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва та обтяження таких прав. Порядок доступу державних виконавців до Державного реєстру прав встановлюється Міністерством юстиції України.

Отже, Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно за Законом має принцип „єдиного вікна”, який полягає у тому, що в одному органі реєструються всі права та обтяження на нерухоме майно, як на земельні ділянки, так і на об'єкти, розташовані на них. Запровадження єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (у тому числі і

на земельні ділянки) має забезпечити належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно.

Новий підхід щодо побудови системи органів державної реєстрації є виваженим та ґрунтується на тому, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Тобто, державна реєстрація прав є виключно функцією держави, яка набуває і здійснює свої права та обов'язки через органи державної влади і саме тому орган державної влади і має забезпечувати реалізацію такої функції.

Відповідно до Закону систему органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно складають спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав, який є держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав.

Водночас у ході реалізації адміністративної реформи зазнала змін і система органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Так, відповідно до Указу Президента України від 9 грудня 2010 року № 1085/2010 „Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади” [54] в Україні розпочато адміністративну реформу, однією із концептуальних засад якої є покладення різного функціонального характеру повноважень на міністерства, служби, агентства та інспекції. Цим Указом було вирішено утворити Державну реєстраційну службу та покласти на неї функції з реалізації державної політики у сфері реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, у сфері реєстрації релігійних організацій, а також функції Міністерства юстиції з реалізації державної політики у сфері реєстрації.

Необхідно відмітити, що Закон розширив перелік речових прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації. Згідно зі статтею 4

Закону обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- 3) інші речові права відповідно до закону;
- 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Отже, розширення переліку прав, які підлягають державній реєстрації забезпечить захист не лише власнику, а й правоволодільцям, яким належать інші речові права на це нерухоме майно.

Не слід залишати поза увагою і урегулювання відносин, пов'язаних з моментом виникнення права на нерухоме майно. На відміну від існуючого стану, відповідно до якого Цивільний кодекс України в залежності від способів набуття права власності на нерухоме майно, по-різному визначає момент виникнення права власності на майно (з моменту державної реєстрації права власності на майно, з моменту державної реєстрації договору у державному реєстрі правочинів), з 1 січня 2012 року на законодавчому рівні буде встановлено єдиний момент виникнення прав на нерухоме майно. Моментом виникнення прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації є момент їх реєстрації в Державному реєстрі

речових прав на нерухоме майно. В свою чергу, датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви в органі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Встановлені і гарантії захисту для власників, які набули право власності до набрання чинності Законом. Права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої Законом, якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав.

Однією із нових концептуальних засад у регулюванні відносин у сфері державної реєстрації відповідно до Закону є відмова держави від здійснення державної реєстрації правочинів. Із положень Цивільного кодексу України та Закону України „Про оренду землі” виключені норми, які регулюють відносини, пов'язані з її проведенням.

Відповідно до чинної редакції статті 794 Цивільного кодексу України [69] договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк не менше ніж на три роки, підлягає державній реєстрації. У свою чергу, Законом вказану статтю Цивільного кодексу України викладено у новій редакції (набуває чинності з 1 січня 2012 року), відповідно до якої право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до Закону.

Єдиним критерієм, який залишається незмінним як у випадку державної реєстрації правочинів, так і у випадку державної реєстрації прав, що виникають на підставі таких правочинів, є строк, на який укладено договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), що становить не менш як три роки.

Слід також відмітити, що нова редакція Закону скасує необхідність реєстрації договору оренди земельної ділянки, встановивши необхідність державної реєстрації права такої оренди. Так, з 1 січня 2012 року набрали чинності зміни до Закону України „Про оренду землі” [55], якими передбачається виключення статей 18, 20, що врегульовують відносини, пов’язані з державною реєстрацією договору оренди землі. Натомість статтю 6 Закону доповнено частиною п’ятою, згідно з якою саме право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Важливе значення для захисту прав власності має факт створення та забезпечення функціонування єдиної державної інформаційної системи, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об’єкти та суб’єктів цих прав – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Безумовно запровадження системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні забезпечує належний рівень захисту прав власності фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно, гарантованих Конституцією України, створення сприятливих умов для розвитку ринкових відносин та поліпшення інвестиційного клімату в Україні.

3.2. Правовий порядок державної реєстрації прав на земельні ділянки

Розвинений ринок нерухомого майна є основою функціонування будь-якої економіки. Оптимізація обігу нерухомості є одним із головних завдань держави в сфері економічної політики. Провідне місце у цьому займає правове регулювання відносин, пов’язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно.

Реєстрація земельних ділянок – це правова сторона земельного кадастру. Вона забезпечує дотримання принципів недоторканості земельного фонду країни й охорону прав власників та землекористувачів на надані їм в установленому порядку землі [8, с. 22].

Держава, проводячи реєструвальні роботи, з одного боку, виступає гарантом права власності на землю, з другого боку, здійснює контроль за використанням свого стратегічного потенціалу. Спираючись на реєстрацію земель, вона завжди використовувала її як правову підставу для стягнення земельного податку, через що земельний кадастр виконує свою найвідомішу з найдавніших часів фіскальну функцію.

Залишаючи право людини на земельну власність і її право на справедливий податок за цю власність, реєстрація земель спрацьовує як механізм правового регулювання і впорядкування земельних відносин, будучи надбанням суспільства і ознакою рівня його цивілізованості [65, с. 4] В умовах економічних реформ в Україні значно зросло значення реєстрації прав на земельні ділянки і тісно пов'язані з ними інші об'єкти нерухомого майна. Існуюча практика реєстрації земельних ділянок та нерухомого майна, розміщеного на ній, має численні недоліки і в цілому не відповідає новим, розширеним державним і суспільним потребам, перебуває на стадії становлення й удосконалення. Фактично сучасна цілісна система введення, накопичення, зберігання, пошуку, обробки і видачі даних про земельні ділянки відсутня.

Реєстрація – це внесення в реєстри (списки, описи, переліки, відомості, спеціальні книги) записів про особи, предмети, певні факти тощо з метою обліку, падання їм законної сили.

Державна реєстрація – це процес, необхідний для виникнення, зміни, переходу, обмеження і припинення прав власності або інших прав.

Таким чином, державна реєстрація земельних ділянок – це система юридичних та технічних дій із закріплення прав власників землі та землекористувачів на земельні ділянки та нерухомість відповідно до чинного законодавства, на основі документів, що підтверджують ці права. [64]

Актуальність дослідження правових проблем реєстрації прав на нерухоме майно пов'язана найперше із тим, що будь-яка правова держава з підвищеною увагою ставиться до здійснення угод із нерухомістю, які є

соціально надзвичайно значущими, та намагається контролювати обіг нерухомості, оскільки державна реєстрація вирішує проблему забезпечення та гарантування прав на нерухоме майно. Як зазначають фахівці, розвинений ринок нерухомого майна є основою функціонування будь-якої економіки. Оптимізація обігу нерухомості є одним із головних завдань держави в сфері економічної політики [60].

Як зазначає 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».

З 1 січня 2012 року система реєстрації прав на землю кардинально змінилась. Додатково ч. 9 новоприйнятої ст. 79-1 Кодексу підкреслює, що «земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї». Умовами виникнення права власності на такий об'єкт нерухомості як земельна ділянка є: формування земельної ділянки, яке передбачає визначення її площі та меж та державна реєстрація речових прав на неї, яка здійснюється вже після державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Державну реєстрацію земельної ділянки та права власності на неї розділили та суттєво спростили. Ці реформи пов'язані з набранням чинності Закону «Про державний земельний кадастр» і створенням єдиної системи реєстрації прав на нерухомість відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до ст. 202 ЗК здійснюється фактично подвійна реєстрація земельних ділянок. Адже Держреєстр земельних ділянок складається з Поземельної книги, що містить відомості про земельну ділянку, та Книги записів, де проводиться реєстрація державних актів на право власності на землю та договорів оренди землі. Тобто, реєструється і сама земельна ділянка (права на неї), і документ, що засвідчує право на неї. [57]

При цьому, згідно з постановою КМУ від 09.09.2009 року № 1021, ведення Поземельної книги та Книги записів у паперовому вигляді здійснюється органами Держкомзему, а в електронному - структурними підрозділами ДП «Центр державного земельного кадастру» [50].

Єдиним документом Державного земельного кадастру згідно зі ст. 25 Закону «Про державний земельний кадастр» стає Поземельна книга. Відомості вносяться до неї також в одному місці - в територіальних органах Держкомзему. [44]

Формування земельної ділянки, яке передбачає визначення її площі та меж здійснюється у порядку:

- 1) відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності (тобто мова йде про надання вперше земельної ділянки в порядку її приватизації, продажу чи оренди);
- 2) шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок (в ситуації, якщо земельна ділянка вже перебувала у власності чи користуванні особи);
- 3) шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності, яке здійснюється у процесі розмежування земель державної та комунальної власності (якщо вирішується питання про передання земельної ділянки від органу державної влади, у віданні якого вона знаходилась, до органу місцевого самоврядування або навпаки).

Під час застосування кожного із вищенаведених способів формування земельної ділянки для початку особі слід звертатись до ліцензованих землевпорядних організацій за виготовленням документації із землеустрою. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера - індивідуального цифрового кода (номера) земельної ділянки, що не повторюється на всій території України, присвоюється земельній ділянці під час проведення її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки. Визначається він за результатами складення документації із землеустрою до її погодження та

прийняття рішення про надання земельної ділянки у власність (користування) в установленому порядку. Тобто, якщо раніше такі рішення приймалися лише із зазначенням адреси, площі та цільового призначення земельної ділянки, яка підлягала наданню, що на практиці призводило до ситуації, коли одна ділянка могла передаватись двічі, то тепер вже таких помилок бути не зможе, адже кадастровий номер є унікальною індивідуалізуючою ознакою кожної окремої земельної ділянки.

До Державного земельного кадастру під час реєстрації земельної ділянки включаються такі відомості про неї:

- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;

- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку. Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

1. заява за формою, встановленою Державним агенством земельних ресурсів України;
2. оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
3. документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа;
4. документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Але насамперед людина надає свій паспорт. Якщо ж замість землевласника оформленням документів займається довірена особа, то слід пред'явити реєстратору ще й завірену нотаріусом довіреність, що підтверджує повноваження даного громадянина. Потім потрібно написати заяву про необхідність отримання кадастрового номера. До заяви додаються:

- документація із землеустрою;
- обмінний файл з даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді;
- копія ідентифікаційного коду;
- квитанція про внесення плати за перевірку обмінного файлу.

Реєстратор проводить первинну перевірку поданої документації, реєструє заяву, називає його обліковий номер і дату наступного візиту громадянина, коли йому повинні видати документ з кадастровим номером. Зазначимо, що з січня 2012 року обліковий номер реєстрації заяви є також кодом доступу до бази документів на Кадастровому порталі. Ввівши даний номер, людина зможе подивитися, як просувається черга, у кого з чиновників в даний момент знаходяться документи.

Відповідно до законодавства на цю процедуру відводиться десять робочих днів. Протягом трьох днів з дня надходження документів їх перевіряють у територіальному відділенні Держземагентства. З'ясовують, чи відповідають умови надання ділянки її цільовим призначенням, чи правильно вказані кількісні та якісні характеристики, і звіряють дані з кадастровим планом. Результатом перевірки стає протокол, підписаний посадовою особою територіального органу Держземагентства та завірений печаткою.

При відсутності претензій складається протокол про визначення кадастрового номера земельної ділянки та номер вноситься в обмінний файл. Після цього адміністратору автоматизованої системи, яким є держпідприємство «Центр державного земельного кадастру» (ЦДЗК), передаються три документи: протокол перевірки, протокол про визначення кадастрового номера та обмінний файл. Якщо ж були знайдені неузгодженості або помилки, то в регіональне відділення ЦДЗК направляють два документи - протокол перевірки та обмінний файл для більш глибокого вивчення.

Протягом наступних п'яти днів фахівці ЦДЗК проводять додаткову перевірку обмінного файлу та вносять його дані в автоматизовану систему кадастру, після чого обмінний файл офіційно приймають. Далі інформація через автоматизовану систему повертається до територіального відділення Держземагентства.

Якщо в протоколі проведення перевірки немає зауважень до документації із землеустрою, спеціаліст районного відділу Держземагентства

не пізніше наступного робочого дня робить позначки на титульному аркуші документації, а також на матеріалах із землеустрою з графічним зображенням ділянки та іншими технічними даними. Ці позначки містять кадастровий номер, дату його визначення та внесення відомостей до автоматизованої системи, а також прізвище, ініціали та особистий підпис посадової особи, що поставила відмітки. Врахуйте, що виправлення в даних відмітках не допускаються.

У разі якщо в протоколі є зауваження до документації із землеустрою та обмінного файлу, відмітка про присвоєння кадастрового номера не робиться. Після усунення недоліків повторний розгляд документації здійснюється за тією ж схемою. Зверніть увагу на те, що в цьому випадку новий обліковий номер документам із землеустрою не присвоюється - він залишається від попередньої подачі. Однак якщо протягом року людина не надає документи для повторного розгляду, першочергово визначений кадастровий номер анулюється.

Результатом успішного проходження процедури стає присвоєння ділянці кадастрового номера і виписки поземельної книги. Вона створюється як у друкованому, так і електронному вигляді та фактично стає паспортом земельної ділянки на весь час його існування в заданих межах. За строками державна реєстрація земельної ділянки не може перевищувати 14 робочих днів з дня подання відповідної заяви.

Після реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі державний кадастровий реєстратор передає Державній реєстраційній службі України інформацію про:

- державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію);
- кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки;
- кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі.

В свою чергу, Державна реєстраційна служба України одночасно з проведенням державної реєстрації речового права на земельну ділянку передає в орган, що здійснив її реєстрацію, інформацію про суб'єкта права власності чи іншого речового права, якому належить така земельна ділянка (прізвище, ім'я по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційний номер фізичної особи), вид зареєстрованого права, дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, що здійснив державну реєстрацію.

Слід звернути увагу, що послідовність «реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі – реєстрація речового права на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно» має місце в тому разі, якщо йде мова про набуття прав на новосформовану земельну ділянку, яка до того не перебувала у власності чи користуванні особи. Якщо ж здійснюватиметься відчуження чи перехід інших прав на земельну ділянку, яка вже була об'єктом права власності чи іншого речового права особи, то спочатку органи Державної реєстраційної служби реєструють нового суб'єкта прав на земельну ділянку, а потім передають відповідну інформацію про проведену реєстрацію в органи Державного агентства земельних ресурсів України.

Другою умовою набуття права власності на земельну ділянку є державна реєстрація речових прав на неї, яка здійснюється вже після державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Тобто, спочатку слід зареєструвати сформовану земельну ділянку на підставі документації із землеустрою з присвоєнням їй кадастрового номера в територіальних органах Державного агентства земельних ресурсів України, а вже далі буде проводитись процедура реєстрації права власності чи іншого речового права на неї в територіальних органах Державної реєстраційної служби України, діяльність якої координується Міністерством юстиції України. Здійснюють таку реєстрацію державні кадастрові реєстратори, які є

державними службовцями, мають відповідні посвідчення та власні печатки, а всі рішення стосовно реєстрації земельної ділянки, внесення відомостей про неї в Державний земельний кадастр приймають особисто під свою відповідальність.

Процедура багато в чому схожа на процедуру реєстрації земельної ділянки. Така реєстрація проводиться на підставі заяви правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникло право, або уповноважених ними (нею) осіб. Людині знову потрібно звернутися до державного кадастровому реєстратору. Тепер, крім заяви про реєстрацію земельної ділянки та реєстрації держакту, потрібно подати наступні документи (що підтверджують виникнення, перехід, припинення відповідних прав (договір, свідоцтво про право на спадщину, рішення суду тощо), та документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень):

копію документа, що посвідчує особу, якій передається у власність земельна ділянка, а якщо заяву подає уповноважена особа, то ще й копію документа, що підтверджує його повноваження;

- копію ідентифікаційного коду;
- рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність;
- технічну документацію із землеустрою з відміткою про визначення кадастрового номера;
- копії квитанцій про плату за внесення даних в поземельну книгу, за проведення державної реєстрації ділянки і держакту.

Як і в попередньому випадку, після прийняття у громадянина документів заяві дають обліковий номер, який є кодом доступу до інформаційної бази на Кадастровому порталі та дає можливість стежити за процесом оформлення держакту. Згідно з новими правилами на оформлення держакту відводиться 14 календарних днів з моменту подачі документів.

За цей час фахівці територіального відділення Держземагентства перевіряють відповідність наданих документів інформації, вже наявної в

автоматизованій системі. Далі дані надходять до обласної філії ЦДЗК, знову перевіряються. Якщо все нормально, то співробітники районного відділення Держземагентства роблять запис у поземельній книзі і друкують держакт, який і видається землевласнику.

Але навіть отримавши на руки держакт, людина ще не стає повноправним власником ділянки. Тепер їй слід звернутися з цим документом до територіального відділення Міністерства юстиції для реєстрації права власності. Результатом всього ланцюжка різних реєстрацій стане отримання свідоцтва на право власності на земельну ділянку.

Результатом реєстрації права власності на земельну ділянку є:

- 1) витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, якщо реєстрації підлягав перехід права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої;
- 2) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, у разі безоплатної передачі земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності за рішеннями органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування.

Згідно з внесеними до законодавства змінами, з 1 січня 2013 державні акти не видаються. Замість них видаються свідоцтва на право власності, а документом, що підтверджує держреєстрацію земельної ділянки, є виписка з Державного земельного кадастру згідно із Законом України від 11.02.2010 р. №1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [39] та інших законодавчих актів України». Цей документ містить всі відомості про ділянку, внесені в поземельну книгу, і кадастровий план ділянки.

Потрібно також зауважити, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі, якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із

землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

У разі якщо земельні ділянки, обмеження (обтяження) у їх використанні зареєстровані у Державному реєстрі земель (діяв до 01.01.2012 року), відомості про такі земельні ділянки, обмеження (обтяження) підлягають перенесенню до Державного земельного кадастру в автоматизованому порядку, без подання заяв про це їх власниками, користувачами та без стягнення плати за таке перенесення.

Також, нещодавно набрала чинності постанова, яка врегульовує питання надання адміністративних послуг при веденні Державного реєстру земель шляхом скорочення часу надання таких послуг та скасування платності деяких з них.

Постановою Кабінету Міністрів від 6 серпня 2012 р. № 808 “Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України” [38] передбачено безоплатність надання таких адміністративних послуг у сфері земельних відносин:

- видача витягу з Поземельної книги,
- державна реєстрація земельної ділянки,
- державна реєстрація державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою,
- державна реєстрація права власності на земельну ділянку в разі набуття її на підставі цивільно-правової угоди щодо відчуження земельної ділянки або свідоцтва про право на спадщину,
- державна реєстрація договору оренди (суборенди) земельної ділянки (її частини) та відповідних змін до нього, договору про розірвання договору оренди (суборенди) земельної ділянки,
- державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, земельного сервітуту, емфітевзису і суперфіцію, їх зміни (припинення),

- перевірка файла обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файла), та удосконалення процедури присвоєння кадастрового номера земельній ділянці.

Реалізація положень цієї постанови відкриває широкі можливості малозабезпеченим верствам населення, в тому числі жителям сільської місцевості, повною мірою реалізовувати свої права на землю.

02.10.2012 р. був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення» №11116 [46], який передбачає ліквідацію комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою («єдине вікно»), та скорочення кількості погоджувальних органів. Але конкретні процедури, перелік документів, відповідальність посадових осіб і т.д. не встановлено, лише строк – 10 робочих днів. Виключено право власника - користувача ЗД самостійно визначати види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім с/г земель та земель оборони) в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Отже, безумовно, наявність законодавчої бази є головним аспектом, який повинен забезпечити створення та надійне функціонування державної системи реєстрації прав на нерухоме майно [66, с. 129]. Серед основних нормативно-правових актів, що врегульовують це питання, слід виділити Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [45], Закон України «Про іпотеку» [53], та інші нормативні акти.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Згідно із названим Законом це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав

на нерухоме майно шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав.

Земельне законодавство передбачає такі види речових прав, як право власності на землю та речові права на чужу земельну ділянку або обмежені речові права. До речових прав на чужу земельну ділянку можна віднести право володіння, земельний сервітут (користування чужою земельною ділянкою), емфітевзис, суперфіцій, заставу земельної ділянки, право постійного користування земельною ділянкою. До обов'язкових прав на земельну ділянку можна віднести право оренди землі.

Не зважаючи на те, що право оренди землі є зобов'язальним правом, воно віднесено до речових прав на нерухоме майно згідно ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р.

Поняття та види обтяжень на нерухоме майно були предметом обговорення науковцями Д.В.Бусуйок, А.С.Даниленко, О.О.Дьоміною, І.С.Капуш та ін.. [3;4;8;10]. Відповідно до чинного законодавства України обтяженню підлягають речові та зобов'язальні права. Щодо цих прав на земельну ділянку можуть виникати права інших осіб на земельну ділянку. Згідно науки земельного права під обтяженнями можна розуміти як речові та зобов'язальні права, так і накладення заборони на відчуження земельної ділянки при посвідченні відповідного договору. При цьому законодавець не визначився з чітким переліком обтяжень прав на нерухоме майно. Обтяження призводить до істотного звуження здійснення власником своїх правомочностей. Їх наявність має своїм наслідком зниження ринкової вартості земельної ділянки.

На думку Д.В. Бусуйок, згідно чинного законодавства момент укладення угоди об'єктом якої є земельна ділянка та виникнення прав на цю земельну ділянку не співпадають. В ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року [45] визначено, що права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації

відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. При цьому датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви в органі державної реєстрації прав. У зв'язку з цим, зазначає науковець, виникає запитання про майбутню долю набувача земельної ділянки у разі смерті попереднього володільця земельної ділянки до прийняття рішення про державну реєстрацію прав та внесення записів до Державного реєстру прав. На жаль, за цих умов набувач земельної ділянки не може стати власником земельної ділянки. З тим щоб уникнути таких негативних наслідків державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також відмова в ній має провадитись в день подачі заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень [4, с.85]. Слід зазначити, що ця проблема усунута, і в даний час нотаріус подає документи на реєстрацію і власник земельної ділянки отримує одночасно і документ про право власності і виписку з Державного реєстру.

Щодо питання оформлення права власності на новостворене нерухоме майно, воно мало досліджувалося науковцями, здебільшого увага приділялася загальним питанням набуття права власності. Так, Б. Д. Вусуйок досліджував правове регулювання обмежень прав на землю в Україні, С. В. Губарев аналізував право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу), В. Є. Кисіль розкрив історичний аспект питання становлення інституту реєстрації прав на земельні ділянки, П. Ф. Кулинич висвітлив питання поняття, співвідношення та правові основи державної реєстрації прав на земельну нерухомість, А. М. Мірошніченко досліджував проблему захисту права власності на земельну ділянку [3, 7, 20, 24, 27].

Для досягнення мети дослідження слід визначити, чим на сьогодні є державний земельний кадастр і державний реєстр прав на нерухоме майно. В юридичній літературі існує думка, що земельний кадастр можна розглядати у вузькому та широкому розумінні. У вузькому розумінні земельний кадастр є книгою (реєстром) про предмети земельного оподаткування; у широкому розумінні — певною системою дій із обліку, опису та оцінки землі, які

здійснюються державними органами з метою отримання відомостей про землю для запровадження земельного оподаткування та інших суспільних потреб. Ведення земельного кадастру як певна система дій охоплює такі операції: 1) облік земель; 2) природничо-історичний та економічний опис земель; 3) оцінка земель. У процесі обліку визначаються просторове розташування, розміри, склад земельних угідь та їх якість. Опис охоплює дії зі з'ясування та фіксації природничо-історичних та економічних властивостей землі. Оцінка передбачає встановлення середніх величин норм урожайності (продуктивності) і дохідності земель, їх цінності як засобу виробництва та просторового базису.

Державний земельний кадастр відображає адміністративно-територіальний устрій країни. Він ведеться по кожній адміністративно-територіальній одиниці: селу, селищу, місту, району, області та по країні у цілому.

На думку П. Ф. Кулинича, законодавство України з цієї проблематики є дуже суперечливим і не дає однозначної відповіді на поставлене запитання. Так, п. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [45] у редакції, яка діяла до набрання чинності Законом України від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI, визначав, що дані обліку земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та кадастровий номер об'єкта нерухомості є основою для формування Державного реєстру прав. Отже, із Закону нібито випливало, що набута у власність, постійне користування чи оренду земельна ділянка має спочатку бути зареєстрована в державному земельному кадастрі, де їй буде присвоєний кадастровий (реєстраційний) номер, і лише після цього набувач земельної ділянки повинен зареєструвати набуте на неї право у державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Звичайно, логіка речей підказує, що спочатку земельну ділянку слід зареєструвати як таку, а лише після цього зареєструвати право на неї. Але водночас, згідно із ЗК України, земельною ділянкою є поверхня землі, яка

вже належить певному суб'єкту на визначених правах. Відповідь на зазначену норму, закріплену в ЗК України, дає Конституція України, а саме ст. 13, яка визначає, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської), економічної зони є об'єктами права власності українського народу [23]. У зв'язку з цим звернення особи до установ, які проводять державну реєстрацію прав на нерухоме майно із заявою про проведення такої реєстрації є нічим іншим, як зверненням про реєстрацію прав саме на земельну ділянку, бо згідно зі ст. 13 Основного Закону нашої країни земля не може перебувати без власника і, якщо вона не належить фізичним чи юридичним особам або територіальній громаді, то вона обов'язково перебуває у власності українського народу. Тобто фактично Конституція України закріпила презумпцію права власності на природні багатства, до яких належить і земля.

У цьому випадку можна стверджувати, що реєстрація земельної ділянки є операцією з її як юридичної, так і фактичної індивідуалізації, і надання у зв'язку із цим цивільної оборотоздатності. З юридичної точки зору земельна ділянка отримує індивідуальний кадастровий номер і визначення її якісних та кількісних характеристик, а також закріплення юридичних меж щодо неї. У такий спосіб земельна ділянка отримує межі на місцевості відповідно до плану. У зв'язку із цим для того, щоб виникнення прав власності на землю мало місце у правовій дійсності, необхідно залучити її в цивільний оборот, а для цього потрібно здійснити її індивідуалізацію як об'єкта такого обороту або чітко визначити характер можливих прав на неї і суб'єкта, який може володіти цими правами, що неможливо зробити без її індивідуалізації.

На завершення дослідження даного питання слід зазначити, що інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно постійно перебуває у процесі реформування. Держава в особі Верховної Ради України та Президента України поступово формує новий погляд на порядок

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, в тому числі на землю. Так, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV [45] було викладено у новій редакції згідно із Законом України від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI. Після цього було прийнято Закон України «Про Державний земельний кадастр» [44], який набув чинності з 1 січня 2012 р. Крім того, з 1 січня 2013 р. набув чинності й Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703. А відповідно до ст. 18 Закону України «Про Державний земельний кадастр» кадастрова карта (план) створюється під час ведення Державного земельного кадастру [44].

Таким чином, можна констатувати, що ряд теоретичних проблем, які існували в галузях цивільного та земельного права, були вирішені практиками шляхом реформування інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Зазначені нововведення мають удосконалити порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно й забезпечити динаміку і стабільність обороту нерухомого майна. Разом з тим, як вважають науковці, зазначені зміни не виключають можливостей виникнення на практиці й в теорії юридичних конфліктів і непорозумінь з приводу зазначених нами вище обставин [10, с. 98-100].

Висновки до Розділу 3

Аналізуючи питання правових особливостей державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також на земельні ділянки в Україні, можна зробити такі висновки:

- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» розшир перелік речових прав, що підлягають державній реєстрації та визначив новий орган державної влади з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

- Законом визначено надання послуг з реєстрації речових прав та їх обтяжень як на об'єкти нерухомого майна, так і на земельні ділянки в одному органі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

Безумовно запровадження системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні забезпечить належний рівень захисту прав власності фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно, гарантованих Конституцією України, створення сприятливих умов для розвитку ринкових відносин та поліпшення інвестиційної клімату в Україні.

Таким чином, можна констатувати, що ряд теоретичних проблем, які існували в галузях цивільного та земельного права, були вирішені практиками шляхом реформування інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Зазначені нововведення удосконалили порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно і на земельні ділянки з метою забезпечення динаміки і стабільності обігу нерухомого майна.

ВИСНОВКИ

Отже, проведене наукове дослідження дає змогу зробити такі висновки:

Проблема регулювання земельного обігу протягом останніх років є досить актуальною, тому в земельно-правовій науці їй приділено велику увагу. Однак до цього часу в чинному законодавстві України не розкривається юридична сутність поняття «обіг земельних ділянок». Проект ЗУ «Про ринок земель» 9001-1 від 27.09.2011 пропонує наступне визначення: обіг земельних ділянок (прав на них) — перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів.

Земельний кодекс України, не містить спеціального розділу про обіг земельних ділянок, але у ЗК України міститься низка норм, що становлять загальні засади обігу земельних ділянок: встановлюються певні вимоги до оборотоздатності і відповідно до обігу земель, передбачено критерії вилучення з обігу і обмеження в обігу земельних ділянок.

За ст. 79 ЗК України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В свою чергу, вона зумовлює необхідність шукати гармонійне поєднання приватноправових і публічно-правових елементів при правовому регулюванні обігу. Земельна ділянка є об'єктом ринкових земельних правовідносин з характерними для неї фізичними та юридичними ознаками (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул, права та обов'язки особи). Тому вживання словосполучення «обіг земельних ділянок» характеризує економічний аспект ринку землі.

В юридичному значенні поняття «обіг земельних ділянок» є тотожним поняттю «перехід прав на земельні ділянки». Тому можна розуміти що, обіг земельних ділянок (перехід прав на земельні ділянки) - це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між

відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором, рішенням суду .

Також, залежно від характеру законодавства, яке регулює обіг земельних ділянок, та юридичних фактів, на підставі яких відбувається перехід прав на земельні ділянки, розрізняють адміністративний (позаринковий), ринковий, цивільний обіг земельних ділянок.

Потрібно зазначити, що ринковий обіг земельних ділянок відбувається на основі двох видів цивільних правочинів - договорів купівлі-продажу та оренди земельних ділянок.

Отже, з урахуванням викладеного вище, задля вдосконалення тлумачення поняття обігу земельних ділянок можна обґрунтувати визначення цього поняття у наступній редакції: «обіг земельних ділянок - це сукупність врегульованих правом суспільних відносин, у рамках яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої з підстав і в порядку, передбачених законом».

Встановлено, що земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану під час проведення земельних торгів. Закон також передбачає, що продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них має здійснюватися виключно на земельних торгах, крім випадків, передбачених Земельним кодексом. Договір купівлі-продажу земельної ділянки посвідчується нотаріально, а право на земельну ділянку, придбане за результатами проведення аукціону, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному Законом. На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі. Тому необхідно прийняти ЗУ «Про ринок земель».

Встановлення мораторію призвело до заподіяння власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення значних матеріальних збитків,

які, в принципі, можливо обчислити і довести. Проте найголовніше все-таки те, що мораторій вихолощує саму сутність права власності, не дозволяючи не лише розпорядитися, а і взагалі отримати нормальний економічний ефект від земельної ділянки (земельної часті (паю)). Мораторій не дозволяє в існуючому вигляді вирішити проблему оптимізації аграрного землекористування на засадах приватної власності на землю.

Актуальність Законопроекту «Про ринок земель» полягає в тому, що він є однією з умов для зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення; також являється заміною тіньових схем приватизації цих земель прозорими правилами функціонування регульованого ринку; захистом українських земель від безконтрольного придбання, зокрема іноземцями; сприянням залученню інвестицій у с/г виробництво; соціальним розвитком і захист сільського населення, збереження його соціальної інфраструктури; запровадження правової бази для проведення земельних торгів.

Законопроект «Про ринок земель», попри позитивні моменти має ряд суттєвих недоліків, які наводяться нижче.

Крім обмеження кількості учасників ринку земель сільськогосподарського призначення, в законопроекті також регулюється і розмір площі угідь, які можуть перебувати в приватній власності громадян — до 100 га. Якщо площа більша (тільки за рахунок спадщини) — надлишок відчужується протягом року (крім успадкованих за законом). Механізм відчуження не встановлений. Обмеження ж, передбачені стосовно орендованих земель, мають лояльніший характер. Зокрема, сільгоспідприємства повинні брати в оренду не більше 10% від усієї площі сільськогосподарських угідь на території району і не більше 100000 га на території України.

Отже, законопроект «Про ринок земель» у теперішній редакції буде позбавляти фермерів, які бажатимуть продати свої землі, альтернативного вибору контрагента, а разом з тим — конкурентної ціни на власне майно. Це

буде мати подвійний вплив на подальший розвиток аграрної сфери України — з одного боку, велика частина земель так і залишиться занедбаною у власності тих громадян, хто обробляти її з якихось причин нездатний, але продавати за запропоновані, швидше за все, невеликі гроші відмовиться, а з другого — може призвести до зловживань.

Проаналізувавши Проект ЗУ «Про ринок земель» №9001-д можна зробити наступні висновки:

- Законопроект не виконує покладені на нього завдання (окрім узаконення проведення торгів, яке може виділитися в окремий закон) ;
- Замінює мораторій на відчуження с/г земель мораторієм на їх придбання;
- Єдиним реальним покупцем залишається держава, фінансові ресурси якої обмежені, що створює сприятливі умови для корупції;

Процес переходу до цивілізованих відносин на ринку землі тривалий та складний, і на це потрібні роки. На прикладі Угорщини, де загалом 10 мільйонів гектарів земель і уряд якої формував свій кадастр протягом 7 років (в Україні – 60 мільйонів гектарів) можна зробити висновок, що простого рішення вирішення даної проблеми нема, і державі потрібно постійно здійснювати кроки з вдосконалення ситуації.

Складна ситуація в земельних відносинах і землекористуванні виникла насамперед через наступні чинники:

- відсутність зваженої державної земельної політики та механізмів її реалізації;
- ігнорування проблем ресурсно-комплексного підходу до розвитку сільських територій у процесі земельних трансформацій;
- недостатньо послідовну державну політику щодо комплексного розвитку земельного законодавства, проведення та фінансування землеустрою та земельного кадастру, формування інвестиційно-привабливого землекористування;

- відсутність виваженої державної політики формування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення;

Необхідною умовою підвищення ефективності конкурентоспроможності вітчизняного аграрного сектора є логічне і послідовне завершення земельної реформи, глибока перебудова на цій підставі економічних та фінансово-кредитних відносин, тобто утвердження повноцінного обігу земель сільськогосподарського призначення, сучасних механізмів земельно-орендних та іпотечних відносин, ефективних механізмів захисту прав власності на землю. Мова йде про формування ринку землі, що обслуговуватиме потреби аграрного сектора.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Алябишев М.С. Особливості укладення договорів на аукціоні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / М.С. Алябишев. – Київ, 2009. – 18 с.
2. Р.І. Безпалько, Ю.Ю. Воронюк. – Економіка, планування та управління в галузях. – Збірник науково-технічних праць. – Національний лісотехнічний університет України.-Науковий вісник НЛТУ України – 2013.-Випуск 23.16.
3. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 — земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2005. — С. 20.
4. Бусуйок Д.В. Правові аспекти державної реєстрації прав на землю та їх обтяжень. Науковий вісник НУБіП України. – 2010. – 156 с. // Електронний ресурс. –Режим доступу: <http://elibrary.nubip.edu.ua/7469/>
5. Добряк Д. С., Тихонов А. Г., Паламарчук Л. В. Економічні обороти землі в Україні: теорії, методології і практика. – К.: Урожай, 2004. – 136 с.
6. Євсюков Т.О., Мартин А.Г. Концептуальні засади безпечного землекористування // Землеустрій і кадастр. - № 1. – 2010. – С. 26-29

7. Губарєв С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 — цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право / С. В. Губарєв. — НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. — К., 2009. — 18 с.;
8. Даниленко А.С, Лихогруд М.Г. Основні засади запровадження в Україні кадастрово-реєстраційної системи // Землевпорядний вісник. — 2003. — №1. — С. 22-27
9. Довгань Я. Земельний мораторій: умовне обмеження / Я. Довгань // [Електронний ресурс] :Режим доступу: <http://biz.liga.net/articles/EA100014.ht>
10. Дьоміна О. О., Капуш І. С. До питання державної реєстрації земельної ділянки (В аспекті реформування інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень). // Наук. – практ. юр. журн. Часопис цивільного і кримінального судочинства: – 2012. – №2(5). Електронний ресурс.-Режим доступу http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Chcks/2012_2/12dom.pdf
11. Юридична енциклопедія: В 6 т./ Під ред..Ю.С.Шемшученка та інш.-К., 1998.- Т.2. – 744 с..
12. Єрмоленко В. М. Проблемні питання «мораторію» на відчуження земель сільськогосподарського призначення. // Українське комерційне право: наук.-прак. вид. Правове регулювання ділянок в Україні. – [ред. рада: В.Данішевська, Ю.Попов, Ю. Вощинар (наук. ред.: д.ю.н. А. Мірошніченко)]. – К. : Центр комерційного права, 2010. - №10. – С. 11-18
13. О.А. Вівчаренко. Правова охорона земель в Україні; Монографія /О.А.Вівчаренко.- К.:Юрінком Інтер, 2010.- 333 с.
- 14.Земельне право України : Підручник / [О. О. Погрібний, І. І. Каракаш] ; за ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша – К. : Істина, 2003. – 448 с.
15. Земельне право України: Підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. зак. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. - К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. – С. 328.

16. Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
17. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27 (зі змінами).
18. Корнєєв Ю. В. Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. — К.: Центр учбової літератури, 2011. — 248 с.
19. Земельне право України. Навчальний посібник.. Загальна частина. Ріпенко А.І., Пащенко О.М. Одеса-2013, с.80
20. Кисіль В. Є. Становлення інституту реєстрації прав на земельні ділянки : історичний аспект / В. Є. Кисіль // Науковий вісник НУБіП України. — 2011. — № 157. — С. 239.
21. Паславська О.Я. Нова земельна реформа в Україні може позбавити селян землі. Журнал „Час і події”. США. Чикаго. Штат Іллінойс. № 16. 18.04.2012 р. С. 18-24.
22. Борис Кушнірук. — Чи потрібен аграріям ринок землі?. — Українська правда. Економічна правда.- 25 серпня 2011 року.
23. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141
24. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр : поняття, співвідношення та правові засади / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. — 2005. — № 11 (41). — С. 85.
25. Кулинич П.Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України. — 2006. — №4. — С.120.
26. Кулинич П.Ф. Проблеми правового регулювання земельного ринку в аграрній сфері // Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Монографія / Кол. авторів; За ред. В.І. Семчика. - К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2005. — С. 149
27. Мірошніченко А. М. Захист права власності на земельну ділянку за допомогою віндикаційного та негативного позовів через призму специфіки володіння земельною ділянкою / А. М. Мірошніченко // Науковий вісник

Національного університету біоресурсів і природокористування України : Серія «Право» / ред. кол.: Д. О. Мельничук (голова) та ін. — К., 2010. — Вип. 156. — С.124.

28. Мірошніченко А. Мораторію - ні! 18.06.2012. / [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Анатолія Мірошніченка. – Режим доступу: <http://www.amm.org.ua/moratoriyuni>

29. Мірошніченко А.М. Соціально-економічні та правові аспекти мораторію на відчуження приватних земель сільськогосподарського призначення / А.М. Мірошніченко, А.Д. Юрченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2006. – № 12 (62). – С. 75.

30. Міхно О. І. Конспект лекцій з дисципліни «Земельне право» (для студентів денної та заочної форм навчання усіх напрямів підготовки університету) / О. І. Міхно; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х.: ХНУМГ, 2014. –156 с.

31. Носик В.В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. - К.: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2004. – С 108.

32. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія / В.В. Носік. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с. – Бібліогр.: с. 507–543. – ISBN№ 966–667–224–3.

33. Пейчев К. Правові проблеми визначення поняття відчуження земельних ділянок // Підприємництво, господарств і право. – 2004. – № 12. – С. 97

34. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Навчальний посібник. – К.: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2009 – 432 с.

35. Стефан Фербунт /Урядовий кур'єр за 09.09.2011 р. /-

36. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень: затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 51. — Ст. 2035
37. О.Я.Паславська – Особливості порядку переходу права власності на земельні ділянки за спадковим правом України. Науковий збірник Юридичного факультету ТНЕУ. Випуск 1 (2)/2012. С.189-196.
38. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2012 р. № 808 / Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/go/808-2012-%D0%BF>
39. Про внесення змін до Закону України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон від 11.02.2010 № 1878-VI. / [Електронний ресурс] / Офіційний ВЕБ-САЙТ ВРУ. – Реж. доступу.:– <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1878-17>
40. Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р.
41. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів: Закон ВРУ від 19 грудня 2006 № 490-V. – Офіційний вісник України. – 2007. – № 3. – Ст. 91
42. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону Закон Верховної Ради України від 05.07.2012 р. №5077-VI. / [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховна Рада України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5077-17>
43. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню: Закон ВРУ від 05.07.2012 № 5059-VI / Електронний ресурс. Офіційний ВЕБ-САЙТ ВРУ. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/5059-17>

44. Про Державний земельний кадастр: Закон Верховної Ради України від 07.07.2011 № 3613-VI. / [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховна Рада України. – Режим доступу.: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
45. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон Верховної Ради України від 01.07.2004 № 1952-IV. / [Електронний ресурс] / Офіційний ВЕБ-САЙТ ВРУ. – Режим доступу.: – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/conv>
46. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення» від 02.10.2012 р. / Електронний ресурс. Офіційний ВЕБ-САЙТ ВРУ. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_2?pf3516=11116&skl=7
47. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо набуття права власності на землю станом на 18.09.12 №11128 / Електронний ресурс. Офіційний ВЕБ-САЙТ ВРУ. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_2?pf3516=11116&skl=7
48. Проект Закону України Про ринок земель станом на 7 грудня 2011 р. № 9001-д [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=41981
49. Про заставу: Закон Верховної Ради України від 02.10.1992 № 2654-XII. / [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховна Рада України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>
50. Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1021. / [Електронний ресурс] / Офіційний ВЕБ-САЙТ ВРУ. – Режим доступу.: – <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1021-2009-п>
51. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова КМУ від 26.10.2011 № 1141. / [Електронний

ресурс] / Офіційний ВЕБ-САЙТ ВРУ. – Режим доступу.: –
<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF>

52.Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2016 р. № 917
«Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України з питань
земельних відносин»

53. Про іпотеку: Закон ВРУ від 05.06.2003 № 898-IV. / [Електронний ресурс]
/ Офіційний веб-сайт Верховна Рада України. – Режим доступу:
<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

54. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади: Указ
Президента України від 9 грудня 2010 року № 1085/2010. / [Електронний
ресурс] / Офіційний ВЕБ-САЙТ ВРУ. – Режим доступу.: –
<http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1085/2010>

55. Положення про Державний комітет України по земельних ресурсах,
затвердженого Указом Президента України від 14 серпня 2000 р.

56. Про оцінку земель: Закон Верховної Ради України від 11.12.2003 № 1378-
IV. / [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховна Рада України. –
Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

57. Реєстрація землі та прав на неї: до та після 01.01.2012 року. Коментарі
законодавства / Юридична компанія "Правова допомога" в рамках практики
"Нерухомість, будівництво та земельне право". / [Електронний ресурс] /
Режим доступу
[http://pravdop.com.ua/publications/kommentarii_zakonodatelstva/registraciya_ze
mli_i_prav_na_nee_do_i_posle_01012012_goda/](http://pravdop.com.ua/publications/kommentarii_zakonodatelstva/registraciya_ze_mli_i_prav_na_nee_do_i_posle_01012012_goda/)

58. Семчик В.І. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ.
навч. зак. / В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К. : Вид. Дім «Ін
Юре», 2008. – 328 с.

59. Сенишин О. С. Нормативно-правове регулювання ринку землі в Україні /
О. С. Сенишин, М. О. Горинь, Л. А. Глуха // Проблеми та перспективи
розвитку економіки і підприємництва та комп'ютерних технологій в Україні :
збірник тез за матеріалами VIII Науково-технічної конференції науково-

педагогічних працівників, 26-31 березня 2012 р. / Національний університет “Львівська політехніка”, Інститут підприємництва та перспективних технологій. – Львів, – 2012. – С. 85-86. – Паралельний титульний аркуш англійською. – Бібліографія: 6 назв.

60. Сіра В.О.Зміни в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно// [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua>

61.Новаковський Л.Я., Олещенко М.А. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування. – К.: Урожай, 2007. – 276 с.

62. Формування ринку землі в Україні. – 2-ге видання, переробл. та доповн. / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.

63. Соловцова О. Продаж земель державної та комунальної власності у містах: інформаційне забезпечення та його вплив на результати аукціону // Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал. – 2010. – № 4. – С. 155

64. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; За заг. ред. М. Г. Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – 336 с. http://geoknigi.com/book_view.php?id=940

65. Н.І.Титова. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. – Науково-навчальний посібник.- ПАІС, Вид. Львів – 2005.-С.367.

66. Хіміч С. П. Проблеми проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно за законодавством України // Електронний ресурс. –Режим доступу: <http://ndippp.gov.ua>

67. Хом'яченко С. І. Поняття та види обігу земельних ділянок / С. І. Хом'яченко // Часопис Київського університету права. – 2009. - №2. – С. 223-228. – Резюме рос., англ. – Бібліогр.: с. 227

68. Основи держави і права України. – Посібник.- /За ред.. доц.. Настюка М.І./ - видання 2-ге, доп. і випр. – Львів – 1994 р. С.- 243.

69. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

70. Артюшин В. І., Кобець М. І., Пугачов М. І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні/ За ред. Марчіна Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с.
71. В'ячеслав Шебанін. - /Рідне прибужжя – газета Миколаївської обласної Ради за 09.08.2011 р.
72. Шеремет А.П. Земельне право України: підручник. Чернівці: ТОВ «Видавництво «Наші книги», 2008. – С. 134.
73. Шульга М. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи / М. Шульга // Вісник Академії правових наук України. – 2004. – № 1. – С. 115-124.
74. Електронний ресурс [agropolit.com»news...pidrahuvali...zemli-v-ukrayini...](http://agropolit.com/news...pidrahuvali...zemli-v-ukrayini...)
75. Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення»
76. Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2016 р. № 843 «Про внесення змін до Типового договору оренди землі»
77. Електронний ресурс. Урядовий кур'єр від 24 червня 2011 р. - ukurier.gov.ua/.../dumki-ekspertiv-shodo-zemelnoyi-reformi/
78. Постанова Кабінету Міністрів України від 9 листопада 2016 р. № 806 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України з питань державної реєстрації»
79. Земельний Кодекс України. Науково-практичний коментар. – А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко./ Правова Єдність. – Всеукраїнська асоціація видавців. К-2009. С.495.
80. Шемшученко Ю.С. Відповідальність за порушення земельного законодавства //Земельний кодекс України: Наук.практ. коментар /За заг.ред. В.І.Семчика.-К.: Концерн Видавничий Дім «Ін Юре», 2004.- С.701-711.