

**Бондарчук Н. В.**

кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри правознавства  
Житомирського національного агроекологічного університету

## **ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

Відповідно до ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави [1]. На сьогодні нормативно-правове регулювання права приватної власності на землю знаходиться на етапі становлення і має багато суперечливих аспектів. А в період завершення земельної реформи в нашій державі питання права приватної власності на землю ще більше актуалізується та потребує подальшого дослідження.

Право приватної власності на землю досліджувалося такими вченими: І. І. Каракаш, Т. Г. Ковальчук, П. Ф. Кулинич, В. В. Носік, А. А. Погрібний, В. І. Семчик, М. В. Шульга та іншими. Метою даної праці є дослідження сучасного стану нормативно-правового регулювання права приватної власності на землю в Україні та перспектив його розвитку.

У науковій літературі неодноразово піднімалось питання про те, чи може бути земля визнана товаром і включатись до цивільного обороту. Зустрічаються міркування, що земля взагалі не може служити об'єктом права приватної власності, оскільки вона, як і інші природні ресурси, не створена людською працею, є творінням природи й людина може лише користуватись цим об'єктом, але не має права його привласнювати [2, с. 52-64]. Більшість вчених усе ж вважають, що дане природне благо з певними застереженнями може бути включено до цивільного обороту. Подібної точки зору дотримуються Н. І. Титова, М. В. Шульга та ряд інших українських науковців. Проте за будь-яких обставин ми не можемо не враховувати того, що земля це не лише майно, але й дуже важливий природний ресурс.

Становлення інституту права приватної власності на землю в Україні має свої особливості. Зокрема, П. Ф. Кулинич зазначає, що в Україні, як і в Росії та інших країнах СНД розвиток права приватної власності на землю розпочався, так би мовити з «чистого аркуша», оскільки до початку 90-х років ХХ ст. у цих країнах існувала монополія державної власності на землю. Саме тому в Україні після законодавчого введення у 1992 році інституту права приватної власності домінуючими в його розвитку були тенденції, які певною мірою були протилежними за своїм вектором щодо світових тенденцій розвитку права приватної власності на землю. Адже в перші роки після запровадження інституту права приватної власності на землю (1992–2000 рр.) він розвивався шляхом розширення як сфери його дії, так і повноважень приватних власників земельних ділянок. І лише після прийняття нині діючого Земельного кодексу була звернута увага на досягнення певного балансу між свободою власника земельної ділянки та суспільними інтересами у сфері використання землі [3, с. 25]. На нашу думку, дані твердження є надзвичайно актуальними, оскільки в певних сферах народного господарства суспільні інтереси повинні переважати

приватні, зокрема, в сфері забезпечення роботи транспорту, енергетики та ін.

Однією з найбільших проблем права приватної власності на землю в нашій державі залишається мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, що звужує права громадян України та перешкоджає формуванню конкурентоспроможних господарств ринкового типу. Оскільки Закон України «Про державний земельний кадастр» прийнятий, то найбільшою перепорою у відміні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення залишається прийняття Закону України «Про ринок земель». Вищезгаданий законопроект містить ряд недоліків. Зокрема, із переліку суб'єктів права власності на землі сільськогосподарського призначення вилучені юридичні особи України, із колізіями врегульовано правове становище земельного банку, який визнається власником земель сільськогосподарського призначення та інші [4, с. 61]. Необхідність прийняття Закону України «Про ринок земель» не викликає сумнівів, адже важливою складовою змісту відносин права власності на землю є право розпорядження. Власник землі повинен мати змогу вирішувати її юридичну долю. Лише тоді можна вести мову про те, що селянин є справжнім господарем землі.

Актуальним є питання набуття права на земельну ділянку за давністю користування. Зокрема, у ст. 119 Земельного кодексу, яка регламентує дане питання, не встановлена процедура набуття права власності на земельну ділянку на підставі набувальної давності. Так, не вказано, яким чином має бути підтверджено факт добросовісного, відкритого та безперервного користування земельною ділянкою протягом 15 років. М. Самбор зазначає, що оскільки цей факт має юридичне значення, тобто від його встановлення залежить виникнення, зміна або припинення особистих чи майнових прав фізичної особи, то громадянин повинен звернутися до суду із заявою про встановлення факту користування земельною ділянкою. Доказами у такій справі виступатимуть свідчення очевидців, людей, які проживають поряд понад 15 років, обробляють суміжні ділянки чи земельні ділянки по сусідству [5, с. 274]. Сучасний стан розвитку права приватної власності на землю характеризується тим, що дана сфера є досить корумпованою. До злочинів, що найчастіше вчиняються є отримання хабара за виготовлення службової документації за незаконний перерозподіл, допомогу у вирішенні питання щодо безоплатної передачі у власність земельної ділянки, сприяння та прискорення процедури прийняття рішень місцевою радою щодо надання дозволу на розробку проектів відведення земельних угідь, зміну цільового призначення земельних ділянок.

Існують недоліки правового регулювання відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб. Відповідно до Закону України «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» рішення про викуп земельних ділянок приймають органи виконавчої влади та сільські, селищні, міські ради, Київська і Севастопольська міські ради в межах території здійснення їх повноважень. У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності [6, ст. 8-9]. Зазвичай, вилучені земельні

ділянки переходять у власність держави, а суб'єктам господарювання надаються в оренду. Зміни у такому стані речей можливі лише за умови фундаментальних змін у земельному законодавстві в бік визнання права приватної власності на землю. Якщо вилучені земельні ділянки будуть надаватися підприємствам, на користь яких вони вилучені у приватну власність, то відбуватиметься справедлива оплата вартості таких ділянок шляхом внесення відшкодування на користь суб'єктів, у яких ці земельні ділянки були вилучені. На сьогодні суб'єкт, в інтересах якого земельна ділянка була вилучена, сплачує двічі - перший раз відшкодовує втрати, а другий раз тоді, коли вносить орендну плату за надану йому землю [7, с. 195].

Отже, сучасний стан нормативно-правового забезпечення права приватної власності на землю в Україні має низку проблем. Законодавче регулювання права приватної власності на землю не можна вважати достатнім. До проблем права приватної власності на землю в Україні можна віднести, зокрема, мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, відсутність механізму реалізації набуття права власності на земельну ділянку на підставі набувальної давності, корумпованість органів влади та місцевого самоврядування, недоліки правового регулювання викупу земельних ділянок суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Для вирішення даних проблем необхідно внести зміни до земельного законодавства України. Зокрема, доповнити ст. 119 Земельного кодексу України положеннями щодо порядку реалізації набуття права власності на земельну ділянку за давністю користування, прийняти Закон України «Про ринок земель».

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Жушман В. П. Аграрне право та законодавство України : [навч.- практич. посібник] / Жушман В. П. — Х.: ТОВ «Одісей», 2003. — 451 с.
3. Кулинич П. Ф. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Ф. Кулинич // Право України. — 2009. — № 9. — С. 22–29.
4. Коваленко Т. Юридичні дефекти у проекті Закону України «Про ринок земель» / Т. Коваленко // Юридична Україна. — 2012. — № 4. — С. 60 – 64.
5. Самбор М. А. Набуття права власності на земельні ділянки на підставі набувальної давності: український досвід / М. А. Самбор // Право України. — 2011. — № 2. — С. 270 – 277.
6. 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 : Закон України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.
7. Терлецька Л. М. Нагальні питання відшкодування збитків власникам земельних ділянок та землекористувачам органами державної влади / Л. М. Терлецька // Право України. — 2010. — № 5. — С. 193 – 198.