

### **Права громадян на землі в Україні**

Відповідно до ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується [1]. На сьогодні нормативно-правове регулювання прав громадян на землі в Україні знаходиться на етапі становлення і має багато суперечливих аспектів.

Права громадян на землі досліджувалися 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. В період завершення земельної реформи в нашій державі питання прав на землі ще більше актуалізується та потребує подальшого дослідження.

Громадяни використовують землі в Україні на праві власності та на праві землекористування. Земельний кодекс України (далі ЗКУ) за обсягом наданих прав на землі поділяє фізичних осіб на громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства. Повним обсягом прав щодо набуття землі у власність наділені громадяни України. Вони можуть мати у власності будь-які землі, які ЗКУ дозволяє передавати у власність громадян. Іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті ними у спадщину, протягом року підлягають відчуженню. Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; г) прийняття спадщини; ґ) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Відповідно до ст. 121 ЗКУ право на безоплатну приватизацію землі мають лише громадяни України. Вони можуть претендувати на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: а) для ведення фермерського господарства — в 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 як 2 га; в) для ведення садівництва — не більше 0,12 га; г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 га, в селищах — не більше 0,15 га, в містах — не більше 0,10 га; ґ) для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 га; д) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 га [2].

Крім того, відповідно до ст. 119 ЗКУ громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Проте існують проблеми щодо механізму реалізації даної норми. Зокрема, не встановлена процедура набуття права власності на земельну ділянку за давністю користування. Так, не визначено, 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 [3, с. 274].

Однією з найбільших проблем права приватної власності на землю в нашій державі залишається зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Оскільки мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення звужує права громадян України та перешкоджає формуванню конкурентоспроможних господарств ринкового типу.

До проблем права приватної власності громадян на землю в Україні можна також віднести той факт, що дана сфера є досить корумпованою. До злочинів, що найчастіше вчиняються в цій сфері є отримання хабара за виготовлення службової документації за незаконний перерозподіл, допомогу у вирішенні питання щодо безоплатної передачі у власність, сприяння та прискорення процедури прийняття рішень місцевою радою щодо надання дозволу на розробку проектів відведення земельних угідь, зміну цільового призначення земельних ділянок.

Громадяни мають право користуватися землею в Україні на правовому титулі оренди, концесії, земельного сервітуту, емфітевзису та суперфіцію. Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам, іноземцям і особам без громадянства.

Одним із видів землекористування є концесія земельної ділянки. За загальними положеннями Закону України «Про концесії» концесіонерами можуть фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності. Недоліком правового регулювання концесійного землекористування є те, що відповідно до ст. 94 ЗКУ для здійснення концесійної діяльності концесіонеру земельні ділянки надаються в оренду. Проте договір концесії та договір оренди не є рівнозначними поняттями. Особливостями, за якими концесійне використання земельних ресурсів відрізняється від орендного землекористування є наступні: 1) земельна ділянка як об'єкт концесії повинна належати на праві державної чи комунальної власності; 2) земельна ділянка може надаватися лише для здійснення підприємницької діяльності; 3) метою надання земельної ділянки в концесію є задоволення громадських потреб; 4) концесіонер вносить концесійні платежі, методики нарахування та граничні розміри яких визначаються Кабінетом Міністрів України; 5) по закінченню терміну концесійного договору чи при його достроковому розірванні створені майнові об'єкти чи зведені споруди на наданих в концесію

земельних ділянках переходять концесієдавцю [4, с. 63–64]. Отже, концесія є самостійним видом землекористування.

Відповідно до земельного законодавства громадяни, які є власниками земельної ділянки або землекористувачами мають право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою. Інститут права користування чужою земельною ділянкою був сформований ще за часів Стародавнього Риму, і пізніше, в результаті рецепції, одержав своє подальше поширення та розвиток в різних правових системах світу. Закономірність впровадження сервітуту в українську правову систему була обумовлена економічним розвитком України і введенням права приватної власності. Однак поки в Україні сервітут не може бути реалізований у повному обсязі за рядом об'єктивних причин, основною з яких є відсутність безперервної правової традиції застосування даного інституту.

Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб.

Законодавче регулювання прав громадян на землі в Україні не можна вважати достатнім. Норми права, що регулюють дане питання розпорошені по різних правовим актам та є нечіткими. У сфері правового регулювання права власності на землі громадян існують проблеми механізму реалізації набуття права власності на землі за давністю користування, необхідність відміни мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Для вдосконалення правового регулювання землекористування громадян необхідно встановити розмір плати за користування земельним сервітутом, доцільно доповнити ЗКУ нормами про оплату емфітевзису та суперфіцію, а також положеннями про права та обов'язки емфітевта та суперфіціарія. Крім того, варто доповнити ст. 94 ЗКУ частиною 3, в якій зазначити, що для здійснення концесійної діяльності земельні ділянки надаються на підставі договору концесії, а не оренди. Також необхідно доповнити ЗКУ ст. 94-1, яка міститиме положення про види земельних ділянок, що можуть надаватися у концесію та порядок відводу даної земельної ділянки.

#### **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. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. 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.
4. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : [науч.-практ. пособие] / Каракаш И. И. – К. : Истина, 2004. – 216 с.