

БОНДАРЧУК Н. В.

к. ю. н., доцент кафедри правознавства, ЖНАЕУ м. Житомир, Україна

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ГРОМАДЯН ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави відповідно до ст. 14 Конституції України [1]. Це конституційне положення закріплено і в Земельному кодексі України, прийнятому 25 жовтня 2001 року та введеному в дію з 1 січня 2002 року [2]. Воно має принципово важливе значення для врегулювання земельних відносин. На сьогодні досить актуальним та проблемним є питання права землекористування в Україні, нормативно-правове регулювання якого знаходиться на етапі становлення і має багато суперечливих аспектів.

Право землекористування 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 дане питання ще більше актуалізується та потребує подальшого дослідження.

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. Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних

об'єктів, крім випадків, передбачених законом. 12 лютого 2015 року було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)». Даним нормативно-правовим актом внесено зміни до низки кодексів та законів нашої держави, серед них – Земельний кодекс України та Закон України «Про оренду землі». Зокрема, зміни стосуються умов договору оренди землі та форми орендної плати. Так, кількість істотних умов договору зменшилась з 11 до 3 (об'єкт оренди, строк дії договору оренди, орендна плата). Крім того, сьогодні орендна плата справляється у грошовій формі, проте за згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватись у натуральній формі (відробіткову форму як пережиток радянських часів ліквідовано). Також встановлено мінімальний строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, який не може бути меншим як 7 років.

Одним із найважливіших напрямків підвищення ефективного використання земель (земельних ділянок) державної та комунальної власності є їх використання на умовах концесії. 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 Земельного кодексу 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 концесіодавцю [3, 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.

Крім того, відповідно до ст. 119 Земельного кодексу України 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 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 [4, с. 274].

Законодавче регулювання права землекористування громадян за законодавством України не можна вважати достатнім. Зокрема, існують проблеми механізму реалізації набуття права землекористування за давністю користування. Для вдосконалення правового регулювання землекористування громадян необхідно встановити розмір плати за користування земельним сервітутом, доцільно доповнити Земельний кодекс України нормами про оплату емфітевзису та суперфіцію, а також положеннями про права та обов'язки емфітевта та суперфіціарія. Крім того, варто доповнити ст. 94 Земельного кодексу України частиною 3, в якій зазначити, що для здійснення концесійної діяльності земельні ділянки надаються на підставі договору концесії. Також необхідно доповнити Земельний кодекс України 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. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: [науч.-практ. пособие] / Каракаш И. И. – К.: Истина, 2004. – 216 с.
4. 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.