

## ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА МЕХАНІЗМИ ЙОГО РЕАЛІЗАЦІЇ

Бордюк Ю.В., *ст. викладач кафедри права*

Земля – об'єкт, обмежений у просторі. І цей об'єкт нерухомий, більш нерухомий, ніж будинки чи споруди. Земля – не лише екологічний об'єкт і засіб сільськогосподарського виробництва, а ще й майно. Конституція України визначає землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави..

Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Відносини власності становлять основу життєдіяльності будь-якого суспільства і матеріальну основу існування кожної людини. Власність завжди була пов'язана з матеріальним буттям і наявністю влади.

Відповідно до ст.14 Конституції України, ст. 78 ч.3 Земельного кодексу земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Чинний Земельний кодекс вслід за Конституцією змінив і послідовність закріплення приватної, комунальної та державної земельної власності у законодавчому порядку, поставивши на перше місце приватну власність.

Це дає підстави для ствердження про деяку пріоритетність приватної власності на землю над комунальною і державною земельною власністю.

Суб'єктами права власності на землю, відповідно до Земельного кодексу України, є: громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності; територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності; держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади – на землі державної власності. Однак наведений в Земельному кодексі перелік суб'єктів права власності на землю не є вичерпним.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної та комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

С.В.Разметаєв, аналізуючи чинне законодавство, зробив висновок про те, що під землею як об'єктом права власності слід розуміти верхній ґрунтовий шар, що використовується для сільськогосподарського і лісогосподарського



виробництва, дно морів (в межах державного кордону) та інших водоймищ, а також іншу поверхню земної кори в межах територіальних кордонів України. Більш докладно поняття “землі” в юридичному значенні, згідно з чинним законодавством, дає В.І.Андрейцев: “Земля – це головна територіально-просторова частина довкілля в межах території України як матеріальна основа її суверенітету і національної безпеки, що характеризується особливістю природної структури – ґрунтового покриву, розміщення, розповсюдження рослинності, водних об’єктів, корисних копалин і інших ресурсів.

Передача земельних ділянок у власність і надання їх у користування є складними юридичними фактами як за здійсненням відповідних реальних дій, так і за документальним оформленням. При приватизації земельних угідь підприємств земельні ділянки передаються їх працівникам, а також пенсіонерам з їх числа з визначення кожному з них земельної частки (паю). Земельні ділянки у приватну власність працівникам і пенсіонерам з їх числа передаються безоплатно. Земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійсненої в Україні у зв’язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

Сьогодні важливим є також розроблення механізму компенсацій орендарю за набуту родючості ґрунту. Власник землі або інший орендар повинні купити набутий приріст родючості, який є власністю орендаря, який вклав кошти та працю в поліпшення якості ґрунту, розмір компенсації повинен окупити витрати орендаря на підвищення родючості землі. Якби він вклав свої гроші в банк під проценти, то мав би від них певний доход, який повинен дорівнювати сумі щорічного додаткового прибутку, отриманого за рахунок приросту родючості землі, тобто якщо ми капіталізуємо суму компенсації за приріст родючості ґрунтів. Дещо проблемним сьогодні залишається питання використання земель сільгосп підприємствами без правостановлюючих документів, частина земель використовується без укладення договорів оренди.

Необхідно щоб суть економіко-правового механізму полягає в тому, щоб кожний власник, природо користувач (громадянин чи юридична особа) повинні бути поставлені в такі економічні умови господарювання щоб економія на підвищення родючості ґрунтів була не тільки не вигідна йому, але і господарською недоцільністю.

На нашу думку, доцільним було б здійснювати проведення агрохімічних обстежень на наявність у ґрунті як корисних так і шкідливих речовин не менше як раз на п’ять років, особливо при одержанні землі у власність чи користування або зміні власника чи користувача земельних ділянок. Доцільно було б встановити не короткострокову а довгострокову оренду земельних ділянок.