

Особливості земельних відносин за Земельним кодексом України

Л. Мілімко

Національна академія ДПС України

Земля є найбільш важливим об'єктом матеріального світу. Сучасна людська діяльність завдає їй багато шкоди. Одним із завдань суспільства є мінімізація такого впливу за допомогою різноманітних засобів, серед яких чільне місце займає удосконалення правового регулювання відносин власності на землі, а також їх раціонального використання, відтворення та охорони.

Успішність даного процесу залежить від правильних та чітко встановлених термінологічних визначень.

Згідно ст. 2 п. 1 Земельного Кодексу України [1] *земельні відносини* – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. На наш погляд, у даній статті поняття «земельні відносини» вжите як тотожне поняттю «земельні правовідносини». Разом з тим, земельні відносини – це відносини загального плану, що включають в себе економічні, екологічні, політичні та ін. В той же час земельні правовідносини – це суспільні відносини, що урегульовані нормами права і є формально визначеними. Тому вважаємо, що більш доцільним буде закріплення у ЗК України поняття «земельні правовідносини». Саме про земельні відносини в правовому значенні ми будемо вести мову далі.

Частиною 3 статті 2 ЗК України передбачено, що *об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).*

Землі в межах території України є об'єктом земельних відносин коли мова йде про територію України як цілісну територію унітарної держави, що належить народу України.

В той же час, всередині держави, де земля виступає основним засобом виробництва, місцем проживання людей, територією для будівництва житла та інших матеріальних об'єктів, об'єктом земельних відносин є *земельна ділянка*, що являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 п. 1 ЗК України). Межі конкретної земельної ділянки завжди визначені в натурі (на місцевості). Власник чи користувач завжди знає її точне місце розташування, має можливість її обробляти або використовувати самостійно іншим чином.

Земельна частка (пай) - є специфічним об'єктом земельних відносин. Його виникнення пов'язане з паюванням земель недержавних сільськогосподарських підприємств (колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, акціонерних товариств).

Фактично, у ЗК України земельні відносини трактуються як відносини права власності, що складаються із повноважень володіння, користування та розпорядження.

Повноваження *«володіння землею»* передбачає право фактичного (фізичного чи господарського) панування над певною земельною ділянкою,

що має юридичне значення. Дане право може належати як власнику земельної ділянки, так і особі, якій власник передав земельну ділянку на основі договору (законне володіння). Підставою для виникнення законного володіння є договірні відносини, адміністративні акти, закон. Володіння без будь-яких правових підстав є незаконним. [2; с.510].

За законодавством Російської Федерації право пожиттєвого спадкового володіння земельною ділянкою, що знаходиться у державній чи муніципальній власності, набуте громадянином до введення в дію Земельного Кодексу РФ від 28.09.2001 р., зберігається (ст.21 ЗК РФ).

У вітчизняному законодавстві таке положення відсутнє. А тому, законним повинно бути визнано володіння земельною ділянкою лише після отримання Державного акту на право власності на земельну ділянку чи укладення договору оренди із реєстрацією у встановленому законом порядку.

Правомочність «користування» передбачає право особи задовольняти за допомогою землі свої потреби шляхом здійснення господарського та іншого безпосереднього використання земельної ділянки. Воно є не лише правом, а й обов'язком землекористувача. При цьому він повинен забезпечувати використання землі за цільовим призначенням шляхом її раціонального використання, відтворення та охорони. Реалізація повноважень по використанню, відтворенню та охороні земель можлива за наявності усього комплексу заходів, що здійснюються для досягнення даної мети - планування використання земель, їх моніторинг, ведення державного земельного кадастру, землеустрою, екологічної експертизи тощо. У разі

невиконання даного обов'язку для землекористувача настають негативні наслідки.

Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж в натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється (ст.125 ЗК України).

Одночасно з цим, законодавчо закріплено, що користування земельною ділянкою може мати місце і в тому випадку коли на це немає документів, які б свідчили про наявність у особи прав на землю. Але, якщо громадянин добросовісно, відкрито і безперервно користується земельною ділянкою протягом 15 років і не має документів, які б свідчили про наявність у нього прав на цю земельну ділянку, то він може звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування (ст. 119 ЗК України). Ми вважаємо, що такий користувач стає суб'єктом земельних правовідносин коли заявляє свої права на земельну ділянку при зверненні до спеціально уповноважених органів із плинном 15 років з початку користування земельною ділянкою.

Правомочність *«розпорядження»* являє собою правомочність суб'єкта земельних правовідносин учиняти дії, спрямовані на зміну юридичного статусу, економічного призначення чи стану земельних ділянок, визначення їх юридичної долі.

Однак, дані земельні відносини поширюються не на всіх осіб. Так, ні органи державної влади, ні органи місцевого самоврядування, ні фізичні та юридичні особи не можуть розпорядитися землями сільськогосподарського

призначення на користь іноземних фізичних та юридичних осіб, якщо тільки таку земельну ділянку іноземець не отримав в порядку спадкування. Якщо землі даної категорії прийняті у спадщину іноземними громадянами, іноземними юридичними особами та особами без громадянства, протягом року вони підлягають відчуженню (ст.ст. 81 та 82 ЗК України).

Вступаючи у земельні правовідносини, суб'єкти зобов'язані враховувати специфіку такого об'єкта права власності, як земля. Саме тому у ст. 111 ЗК України закріплені обмеження прав на землю. Обмеження використання земельної ділянки підлягають державній реєстрації і діють протягом терміну, встановленого законом або договором.

Крім того, земельні правові відносини мають специфічні особливості в залежності від цільового призначення земель (ст. 19 ЗК України). Використання та охорона земель кожної категорії регулюються як загальними, так і спеціальними нормами земельного права, які враховують соціально-економічну та екологічну специфіку земель кожної категорії. Причому, частка спеціальних норм земельного права в регулюванні суспільних відносин щодо використання земель різних категорій є досить великою [3; с.370-371].

Крім того, в межах кожної категорії земель можуть існувати специфічні правовідносини які істотно відрізняються від тих, що поширюються на всі землі відповідної категорії. Поділ земель на категорії передбачає встановлення вимог їх цільового використання, дотримання яких є важливим

засобом забезпечення реалізації завдань раціонального використання та охорони земельного фонду.

Для зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, передбачений певний порядок [4], що являє собою досить складну процесуальну дію, в результаті якої власники земельних ділянок та землекористувачі вступають у правовідносини з різними адміністративними органами. Така складна процедура, на наш погляд, є виправданою, так як забезпечує стабільність використання земель. Хоча, в окремих випадках потребує ще більш суворої регламентації.

Отже, земельні правовідносини характеризуються широким спектром повноважень, які мають його учасники, і не зводяться лише до повноважень володіння, користування і розпорядження, а підлягають, на нашу думку, більш широкому тлумаченню.

Саме широке розуміння земельних правових відносин обґрунтовано багатьма вченими: А.П. Гетьманом, М.В. Шульгою, А.А.Погребним, І.І.Каракашем, Н.Титовою.

У Земельному кодексі Російської Федерації, прийнятому Державною Думою 28 вересня 2001 р. не закріплено поняття «земельні відносини», але у статті 3 визначено, що «земельне законодавство регулює відносини по використанню і охороні земель в Російській Федерації як основи життя та діяльності народів, що проживають на відповідній території (земельні відносини)». Як бачимо, законодавець Російської Федерації вважає, що

«земельні відносини» – це відносини по використанню і охороні земель, виключивши із них відносини власності.

У Земельному кодексі Республіки Казахстан від 20 червня 2003 р. (№ 442-ІІ ЗРК) дано більш широке визначення земельних відносин. Згідно ст. 12 п. 10 вказаного кодексу «земельні відносини» визначені як правовідносини по використанню та охороні землі, пов'язані з управлінням земельними ресурсами, закріпленням земельних ділянок за окремими суб'єктами, реалізацією права власності та інших прав на землю.

Земельний кодекс Республіки Білорусь від 4 січня 1999 р. № 226-3 (із змінами і доповненнями) не дає визначення «земельних відносин», але встановлює об'єкти земельних відносин (ст. 16), компетенцію органів у цій сфері (ст.ст. 19-23).

Виходячи з вище проведеного аналізу ми можемо встановити основні ознаки земельних правових відносин: вони виникають, змінюються та припиняються на основі правових норм; можуть бути односторонніми, двосторонніми та багатосторонніми і якщо вони випливають із договору, то сторони наділені рівними правами, а якщо із адміністративного акту, то права і обов'язки сторін чітко регламентовані; суб'єкти земельних правовідносин індивідуально визначені і взаємно пов'язані між собою суб'єктивними правами та обов'язками; ці правовідносини мають вольовий характер, так як через норми права в них відображається державна воля; вони охороняються державою.

Отже, враховуючи викладене та узагальнюючи найсуттєвіші, з нашої точки зору, ознаки, що становлять зміст даного поняття, пропонуємо таке визначення:

Земельні відносини (в юридичному розумінні) – це врегульовані нормами права суспільні відносини, що виражаються у конкретному зв'язку між суб'єктами, які наділені юридичною рівністю, а також уповноваженими та зобов'язаними суб'єктами – носіями суб'єктивних юридичних прав, обов'язків, відповідальності, з метою реалізації та забезпечення права власності на землю, її раціонального використання, відтворення та охорони.

Використана література:

1. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 р. Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4.
2. Юридична енциклопедія: В 6 т./ Редкол.: Ю.С.Шемшученко (голова редкол.) та ін. – К.: Укр.енцикл., 1998 – ISBN 966-7492-00-1 т. 1, 672 с.
3. Екологічне право України. Академічний курс: Підручник / За заг. ред. Ю.С.Шемшученка. – К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2005. – 848 с.
4. «Порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб», затверджено постановою КМУ від 11 квітня 2002 р. № 502. Урядовий кур'єр. 2002, № 76 від 20.04.2002.