

Головень Євгенія Євгенівна, здобувач Житомирського регіонального відділення навчально-наукового інституту № 4 Національної академії внутрішніх справ
Науковий керівник: доцент кафедри цивільного права і процесу Національної академії внутрішніх справ *Полішко Н. Л.*

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ ІЗ ЗЕМЛЕЮ

Одним з основних напрямів земельної реформи в Україні є приватизація землі. Починаючи з 1992 р., певна частина земельного фонду країни перейшла з державної у приватну власність. В 1996 р., з прийняттям нової Конституції України, на конституційному рівні була закріплена сучасна система форм земельної власності. В ст. 14 Основного закону країни зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. А в ст. 142 Основного закону встановлено, що земля може знаходитись і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах (комунальній власності). Таким чином, аналіз зазначених статей Конституції дає підстави для висновку про те, що в Україні конституційно встановлені дві форми земельної власності, а саме: суспільна власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і власність недержавних юридичних осіб. При цьому слід прийняти до уваги вимогу ст. 14 Конституції про те, що право власності на землю гарантується. Це означає, що земельне законодавство повинне містити ефективні гарантії права власності на землю та забезпечити рівність суб'єктів перед законом. Разом з тим та ж сама стаття проголошує, що земля є національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави.

Питання укладення договорів щодо земельних ділянок лише з 2005 року отримали належну увагу з боку юристів-науковців України. На сьогодні, дослідження проблем правового регулювання договорів щодо земельних ділянок є

одним з найактуальніших завдань земельно-правової науки нашої країни.

Стан економіки значною мірою залежить від наявності належно функціонуючого обороту земельних ділянок та іншої нерухомості. Законодавчі передумови для обороту землі введені Конституцією України, а саме положеннями Конституції про свободу підприємництва та підтримку конкуренції. Конституція встановила гарантії права власності громадян і юридичних осіб на землю. Вона закріпила принцип рівного захисту усіх форм власності.

Правочини відносяться до тих юридичних фактів, які є вольовими усвідомленими діями людей. Проте правова природа земельних правочинів у сучасній земельно-правовій науці досліджена недостатньо, що обумовлено тривалим існуванням правового режиму виключної власності держави на землю. І на сьогодні інститут земельного правочину перебуває в стадії формування, залишаючи чимало питань щодо застосування правочинів на практиці дискусійними.

Земельно-правові правочини, різновидом яких є двосторонні правочини – *договори*, мають змішаний правовий режим, оскільки їх укладення та реалізація регулюються нормами цивільного і земельного права України. Характерною ознакою правочину є взаємний інтерес сторін у встановленні, зміні чи припиненні цивільних прав і обов'язків. Цей інтерес може виражатися в бажанні однієї сторони одержати грошову чи іншу компенсацію за передані нею права й обов'язки іншій стороні. Така компенсація може носити й нематеріальний характер, наприклад, якщо мова йде про дарування. Земельні правочини реалізуються відповідно до встановлених процесуальних вимог. Так, земельні правочини укладаються в письмовій формі та засвідчуються рішеннями відповідних державних органів. У зв'язку з цим виділяються загальні та спеціальні правила земельних правочинів.

До земельних договорів не відносяться дії, пов'язані з примусовою зміною або припиненням прав на земельні ділянки (вкуп землі для суспільних потреб, реквізиція, конфіскація і націоналізація). Не відносяться до земельних договорів і дії щодо розмежування земель державної і комунальної власності, та дії щодо виділення земельної частки із спільної земельної ділянки. За результатами дослідження можна сформулювати

визначення земельних правочинів як активних правомірних дій фізичних і юридичних осіб, що вчиняються під контролем держави і спрямовані на встановлення, зміну чи припинення їх прав та обов'язків щодо земельних ділянок, включених у цивільний оборот.

Основний акцент в розвитку системи правового регулювання земельних відносин в Україні був зроблений на формування первісного ринку земель. З проведенням приватизації значної частини земельного фонду країни на перший план виходить завдання вдосконалення правового забезпечення формування вторинного ринку земель, одним із основних інструментів якого є договір купівлі-продажу, міни, застави землі та інші правочини щодо земельних ділянок.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. – К. : Істина. – 928 с.

2. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; за заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.

3. Фальковський А., Майстренко М. Застосування судами України рішень Європейського суду з прав людини при розгляді земельних спорів /// Право України. – № 12. – 2016, ст. 124.

4. Шевченко Я. Правове регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель на сучасному етапі // Підприємництво, господарство і право. – 2016, № 3, ст. 93–98.