

**КАРПЕНКО Р. В.,**

кандидат юридичних наук,  
старший викладач кафедри  
цивільно-правових дисциплін  
(Дніпропетровський державний  
університет внутрішніх справ)

**БАЛАГУРАК В. В.,**

студентка III курсу юридичного  
факультету  
(Дніпропетровський державний  
університет внутрішніх справ)

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2021.3.5>

### **РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ: АСПЕКТИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА**

Питання виникнення земельних прав є багатоаспектним і багатогранним. В умовах сьогодення воно набуває теоретичного і практичного значення для їх реалізації. Насамперед це стосується набуття права власності на земельну ділянку. Земельне законодавство не містить чіткого розмежування підстав та умов набуття земельних ділянок у власність громадян, що призводить до термінологічної плутанини та неузгодженості між такими поняттями, як «підстави» та «умови» виникнення права власності на землю. Кожна з цих категорій має самостійне значення в аспекті набуття прав на землю. Виникнення права власності на землю потребує визначення в законі умов, за яких передбачені в Конституції України суб'єкти можуть стати власниками земельних ділянок. Досліджено правову природу підстав та умов виникнення права власності на земельну ділянку в громадян України. Особливу увагу приділено аналізу юридичного факту та структури підстав виникнення права власності на земельні ділянки у громадян України.

У статті розкриваються особливості, сутність та зміст права на землю та землеволодіння. Досліджуються актуальні питання з реалізації права на користування, володіння та розпоряджання земельною ділянкою. Аналізуються норми Конституції України та кодифікованих законів, а саме норми Цивільного та Земельного законодавства України стосовно права на земельні ділянки. Визначається важливість та способи набуття права власності на землю. Розкривається питання стосовно безоплатного отримання громадянами України земельної ділянки. Досліджується проблема мораторію та його правові аспекти. Підкреслюються особливості нововведень стосовно ухвалених законів 2020 року, особливість їх застосування та реальна позиція стосовно необхідності та правових наслідків таких норм.

**Ключові слова:** *Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, право на землю, цивільне законодавство, громадяни, земельна ділянка, землеволодіння, право власності.*



**Karpenko R. V., Balagurak V. V. Realization of the right to land: aspects of civil law**

The issue of land rights is multifaceted and multifaceted. In today's conditions, it acquires theoretical weight and practical significance for their implementation. First of all, it concerns the acquisition of land ownership. Land legislation does not contain a clear delineation of the grounds and conditions for the acquisition of land owned by citizens, which leads to terminological confusion and inconsistency between concepts such as "grounds" and "conditions" for the emergence of land ownership.

Each of these categories has its own significance in terms of acquiring land rights. The emergence of land ownership requires the definition in the law of the conditions under which the subjects provided for in the Constitution of Ukraine may become owners of land. The legal nature of the grounds and conditions of ownership of land for citizens of Ukraine has been studied. Particular attention is paid to the analysis of the legal fact and the structure of the grounds for the emergence of land ownership among the citizens of Ukraine.

This article reveals the features, nature and content of the right to land and land tenure. The topical issues of realization of the right to use, own and dispose of land activity are investigated. The norms of the Constitution of Ukraine and codified laws are analyzed, namely the norms of the Civil and Land Legislation of Ukraine concerning the right to land plots. The importance and ways of acquiring land ownership are determined. The issue of free receipt of land by citizens of Ukraine is revealed. The problem of the moratorium and its legal aspects is investigated. The peculiarities of innovations concerning the adopted laws of 2020, the peculiarity of their application and the real position regarding the necessity and legal consequences of such norms are emphasized.

**Key words:** *Land Code of Ukraine, Civil Code of Ukraine, land rights, civil law, citizens, land, land tenure, property rights.*

**Вступ.** Територія нашої держави є досить багатою на земельні ділянки. Земля є важливим ресурсом для планети загалом, вона відіграє одну з важливих ролей для існування та процвітання суспільства. Законодавство щодо права на землю змінювалося ще з радянських часів, а за останні роки впроваджено більш нові можливості та обмеження щодо користування та набуття права власності на земельну ділянку.

**Постановка завдання.** Зміни до Земельного кодексу України, цивільного законодавства внесуть і нововведення 2020-го року. Право власності на землю є багатоаспектним конституційним правом громадянина. Набуття права власності на землю містить особливості, які повинні знати кожна людина, яка реалізує це право. Незважаючи на те, що це право визнане та закріплене конституцією, чіткого розмежування умов набуття права власності на земельну ділянку в законодавстві не існує. Тому це питання є досить актуальним, багатогранним та потребує детального дослідження.

В.В. Носік зазначав, що головна увага представників української правничої думки зосереджена на дослідженні правових питань власності на землю, що є цілком виправданим, зважаючи на виключне функціональне призначення права власності на землю у забезпеченні територіального верховенства держави, цілісності і недоторканності державної території, а також на особливе місце цього права в системі конституційних прав та свобод громадянина [1, с. 58]. Тому питанням стосовно реалізації права на землю займалося багато вчених, як-от В.Л. Мунтян, В.І. Семчик, В.І. Андрейцев, О.О. Погрібний, П.Ф. Кулинич, А.П. Гетьман, В.К. Гуревський, Н.І. Титова, Ю.С. Шемшученко, В.З. Янчук, В.В. Янчук, М.В. Шульга та ін.

**Результати дослідження.** Право власності на землю гарантоване та закріплене Конституцією України. Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Воно набувається і реалізується громадянами, юридичними особами



та державою виключно відповідно до закону [2]. Це право також прописано в Земельному кодексі України та у цивільному законодавстві. Громадяни України мають гарантовану законодавством можливість безоплатно отримати земельну ділянку, але обсяг цієї ділянки є невеликим та визначеним Земельним кодексом України. Але в реальності цю можливість реалізувати дуже важко. Для початку потрібно зібрати незрозумілий пакет документів. Загалом, ця процедура є досить довгою, складною та без стовідсоткового результату. Але право на землю до внесень доповнень та змін до законодавства мало деякі конституційні обмеження власників земельних ділянок, які визначалися запровадженням мораторію. Він забороняв відчуження земельних часток та ділянок для ведення сільськогосподарського, селянського та іншого виробництва; ці зміни були введені ще за ухвалення Земельного кодексу України у 2001 році.

**Мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення** – тимчасова заборона власникам паїв здійснювати купівлю-продаж своїх ділянок, змінювати їх цільове призначення, вносити права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств та передавати у заставу [3]. Але при цьому можна було змінювати цільове призначення земельних ділянок державної власності. Тобто це дозволяло власникам тільки здавати в оренду, передавати у спадок та дарувати земельні ділянки за умови, що землевласником є фізична особа, оскільки юридичні особи не наділені такими правами власності. На нашу думку, такі норми обмежують та суперечать нормам цивільного законодавства, що визначають право на вільне володіння, користування та розпорядження своїм нерухомим майном.

Право власності на землю має досить складний та специфічний характер. Це можна спостерігати в тому, що його реалізація підпадає під дію цивільного та земельного законодавства. Загалом, право власності стосується норм цивільного законодавства (як цивільного, так і земельного). Земельна ділянка як об'єкт цивільного права формується під час державної реєстрації права на власність.

Як говорив сучасний літератор Іван Іваничук, «... право на землю мають тільки ті, хто пролив за неї кров», а в реальності це не так, адже іноземні громадяни також мають право власності на землю, але тільки з обмеженнями. Відповідно до статті 374 Цивільного кодексу України суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади. Іноземці, особи без громадянства можуть набувати права власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону. Іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, установлених законом [4]. Іноземці найчастіше набувають цього права, отримавши земельну ділянку в спадок. Також вони можуть отримати право власності на земельну ділянку шляхом придбання за цивільно-правовими угодами, як-от за договором купівлі-продажу, дарування тощо. Вони можуть приватизувати земельну ділянку, на якій розташоване нерухоме майно, набуваючи у такому разі права власності на неї. Але вони можуть купувати тільки ділянки несільськогосподарського призначення, а єдиною підставою набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення є саме прийняття спадщини. У нормах Земельного кодексу України встановлено заборону на купівлю-продаж або інші способи відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення, але ці норми не поширюються на такі правовідносини, адже стаття Земельного кодексу стосовно прийняття спадщини іноземцями містить імперативну норму. Тому законодавство захищає інтереси іноземців та осіб без громадянства та чітко визначає умови та підстави набуття права власності на землю.

Відповідно до Конституції власником земель України є народ. На жаль, за всі роки незалежності громадяни так і не отримали вільного права користування та розпорядження землею. Це є однією з причин бідності населення. О. Погрібний говорив про те, що багатоманітність форм власності на землю передбачає існування значної кількості власників землі. Вони потребують обміну між собою об'єктами природи. Таким чином, потрібен земельний ринок. Пропозиція землі обмежена, і жодне західне законодавство не змогло винайти меха-



нізму успішної нейтралізації цієї монопольної влади. Цей монополізм дозволяє власникам землі диктувати свої умови і спекулювати земельними ділянками у вузьких цілях [5, с. 172]. Отож, Україна потребує земельної реформи, яка дасть змогу збільшити доходи мешканців села, підвищити здатність до легальних інвестицій, розвивати фермерство та агровиробництво, встановити ринкові ціни на землю тощо. Новий закон передбачає право на купівлю землі, але лише громадянами України, а от у 2024-му році це право поширюватиметься і на юридичних осіб (з умовою громадянина України як кінцевого власника); до суб'єктів також будуть віднесені банки, але лише за стягнення її як кредитора.

Деякий прошарок населення вважає, що у подальшому цей закон передбачатиме можливість іноземців через деякий час придбати у власність земельну ділянку, що обмежить можливості громадян на отримання у власність землю, оскільки більшість населення не має можливості придбати її. Однак поки він не містить такої можливості. Держава запевняє, що вся українська земля не буде продана, іноземці не зможуть купувати земельні ділянки, а також купу інших переконань щодо збереження українських земель. Тому сподіваємося, що земельна реформа стане одним із кроків до розвитку господарства, економіки та України загалом, а не занепаду країни. Ми вважаємо, що негативним сторонами відміни мораторію є те, що виникне неконтрольована можливість змінювати цільове призначення землі, зменшиться кількість одноосібних володарів земельних ділянок, оскільки через великі податки вони не матимуть змоги утримувати такі ділянки та будуть змушені продавати свої землеволодіння.

**Висновки.** Отже, право власності на землю є складним інститутом не тільки у сфері права, а і в будь-яких інших сферах життя суспільства. У законодавстві є багато прогалин щодо умов набуття права власності на земельну ділянку. Необхідність конкретизації норм зумовлена неузгодженістю понять «підстави» та «умови», яка буде в подальшому приводити до плутанини понять. Земельна реформа повинна стати кроком до розбудови нової держави.

#### Список використаних джерел:

1. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу : моногр. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 544 с. Бібліогр. : С. 507543. ISB № 966-667-224-3.
2. Конституція України від 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141 (зі змінами, внесеними Законом України «Про внесення змін до Конституції України (щодо правосуддя)» від 02 червня 2016 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2016. № 28. Ст. 532).
3. Михайло Амосов. Мораторій і концепція земель: якою має бути справедлива земельна політика. 2019. URL: <https://commons.com.ua/ru/moratorij-i-koncentracija/> (дата звернення 07.11.2020)
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356 (зі змінами та доповненнями).
5. Погребной А.А. Исторический опыт рационального пользования земельными ресурсами в России и зарубежных странах. *Юридична освіта і правова держава* (до 150-річчя юридичного інституту ОДУ): Зб. наук. праць. Одеса : Астропринт, 1997. С. 168–175.

