

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО**

КОВАЧ ДЕНИС ЛЕОНІДОВИЧ

УДК 349.41

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИНИКНЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ**

12.00.06 – земельне право; аграрне право;
екологічне право; природоресурсне право

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Харків – 2016

Дисертація є рукописом.

Робота виконана на кафедрі земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України.

Науковий керівник –

доктор юридичних наук, професор **Шульга Михайло Васильович**, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, завідувач кафедри земельного та аграрного права, член–кореспондент Національної академії правових наук України.

Офіційні опоненти:

– доктор юридичних наук, професор **Носік Володимир Васильович**, Київський національний університет імені Тараса Шевченка, професор кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету, член–кореспондент Національної академії правових наук України;

– кандидат юридичних наук, доцент **Федорович Володимир Іванович**, Львівський національний університет імені Івана Франка, доцент кафедри трудового, аграрного та екологічного права.

Захист відбудеться «21» червня 2016 р. о 13 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.086.04 в Національному юридичному університеті імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 70.

Автореферат розіслано «18» травня 2016 р.

**Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради**

В.Ю. Уркевич

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Сучасна земельна реформа, яка триває в Україні, зумовила суттєві зміни існуючих земельних відносин, яких раніше не існувало, що викликає потребу окреслення нових напрямків їх правового регулювання.

Динамічність суспільних відносин вимагає й відповідних підходів до їх правової регламентації. Ідеться про земельні відносини, які стосуються виникнення земельних прав і які безпосередньо формуються у сфері надання земельних ділянок у користування й передачі їх у власність. Проте одностайного підходу до впорядкування цих відносин, на жаль, поки що не склалось.

Нинішній етап розвитку земельних відносин характеризується тим, що, наприклад, виникнення прав на земельні ділянки державної й комунальної власності має здійснюватися переважно на конкурентних засадах. З огляду на спробу законодавця універсалізувати процедуру виникнення земельних прав, організаційно-правове забезпечення цього процесу залишається малоефективним, про що свідчить значна кількість проблем і перешкод на цьому шляху.

Залишається невирішеними деякі питання щодо процедур неконкурентного виникнення прав на земельні ділянки приватної, комунальної й державної власності. Це стосується, зокрема, законодавчих нововведень щодо формування земельних ділянок, їх державної реєстрації й державної реєстрації права на них.

Необхідність аналізу поняття «виникнення земельних прав», розкриття його ознак, підстав, умов, дослідження самої процедури їх появи й розвитку законодавчого врегулювання зумовлено практичними потребами подальшої еволюції науки земельного права.

Існуючі на сьогодні наукові теоретичні доробки щодо сутності й особливостей виникнення тих чи інших прав на використання земель здебільшого стосуються лише окремих аспектів досліджуваної проблематики, а тому вирізняються фрагментарністю й вимагають систематизації.

Науково-теоретичним підґрунтям цього дослідження послужили праці таких українських учених у галузі земельного й екологічного права, як В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, Д. В. Бусуйок, О. Г. Бондар, Ю. О. Вовк, А. П. Гетьман, В. К. Гуревський, К. О. Дремлюга, В. М. Єрмоленко, Н. В. Ільків, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, Т. Г. Ковальчук, І. О. Костяшкін, М. В. Краснова, П. Ф. Кулинич, Т. В. Лісова, Н. Р. Малишева, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошніченко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. М. Пашенко, О. О. Погрібний, А. І. Ріпенко, В. І. Семчик,

В. Д. Сидор, Н. І. Титова, В. І. Федорович, В. О. Чуйков, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга, В. З. Янчук, В. П. Яніцький та ін.

У роботі використовувалися напрацювання зарубіжних учених – Г. О. Аксеньонка, В. П. Балезіна, Є.С. Бедової, С. О. Боголюбова, Б. В. Єрофєєва, Ю. Г. Жарікова, І. О. Іконницької, О. М. Козир, М. І. Краснова, О. І. Крассова, М. О. Сиродоева та ін.

Сучасна трансформація правової регламентації земельних відносин суттєво актуалізує необхідність теоретичного дослідження й осмислення правової природи й сутності виникнення земельних прав, у тому числі формування земельних ділянок та їх державної реєстрації як самостійних складників відповідної процедури.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана на кафедрі земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого відповідно до цільової комплексної програми на 2011 – 2015 роки «Правове забезпечення реалізації політики держави на пріоритетних напрямках економічного розвитку та у сфері екологічної безпеки» (№ державної реєстрації 0111U000962). Тема роботи затверджена вченою радою Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 4 від 21 грудня 2012 р.).

Мета й завдання дослідження. Мета дисертації полягає в комплексному науковому розробленні питань правової регламентації виникнення земельних прав шляхом з'ясування теоретичних положень щодо визначення правової природи цього процесу, розширення теорії земельного права науковими знаннями про порядок виникнення прав на землю (власності й користування) у різних суб'єктів земельних відносин, обґрунтуванні пропозицій, спрямованих на вдосконалення правового регулювання виникнення земельних прав. Для її досягнення поставлені такі завдання:

- розглянути історичні аспекти еволюції законодавства щодо виникнення земельних прав;
- виокремити види земельних прав;
- визначити особливості земельної ділянки як об'єкта земельних прав;
- з'ясувати специфіку формування земельних ділянок;
- провести науково-теоретичний аналіз поняття і юридичної природи підстав виникнення прав на землю;
- розкрити процедуру виникнення земельних прав;
- установити специфічні риси, що характеризують виникнення права власності на земельні ділянки і права користування ними;

– обґрунтувати висновки за результатами дослідження і внести конкретні пропозиції з удосконалення відповідних правових приписів.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини у сфері виникнення земельних прав.

Предмет дослідження – правове регулювання виникнення земельних прав.

Методи дослідження. В основу методології дисертаційної роботи покладено комплексний підхід до аналізу питань, що стосуються правового регулювання виникнення земельних прав. У процесі дослідження використано дві групи методів наукового пізнання – загальнонаукові (діалектичний, метод системного аналізу й синтезу, формально-логічний, структурно-функціональний, комплексний) і спеціальні (порівняльно-правовий, формально-юридичний, історико-правовий). Діалектичний метод послужив основним способом об'єктивного і всебічного вивчення правової природи виникнення земельних прав. Метод системного аналізу й синтезу задіяно при розкритті юридичної природи таких основних наукових категорій, як «права на землю», «підстави виникнення земельних прав» та ін. Метод формально-логічного і структурно-функціонального аналізу надав змогу з'ясувати зміст і специфіку правових норм, що вказують на підстави появи прав на землю, наведено авторську дефініцію поняття «виникнення земельних прав», а також показати його місце серед правових інститутів. За допомогою комплексного методу сформульовано низку наукових положень, що виносяться на захист. Завдяки порівняльно-правовому методу підкреслено значення зарубіжного досвіду у правовому регулюванні виникнення земельних прав. Формально-юридичний обрано для розкриття змісту й особливостей національних правових норм земельного законодавства, що визначають підстави виникнення земельних прав. Історико-правовий метод став у нагоді при дослідженні процесу становлення і розвитку законодавства, що регламентує виникнення земельних прав.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що в дисертації вперше в земельно-правовій науці України здійснено комплексне наукове розроблення питань правового регулювання виникнення земельних прав, на підставі чого обґрунтовано нові наукові положення, рекомендації, висновки і пропозиції з удосконалення земельного законодавства, які й виносяться на захист.

Уперше:

– науково обґрунтовано і сформульовано юридичне визначення таких правових конструкцій: (а) «формування земельної ділянки» – процедура, що складається з окремих логічно послідовних стадій, у

межах яких розпочинається документальне встановлення технічних, економічних характеристик і правового режиму земельної ділянки у процесі землеустрою і які завершуються внесенням відомостей про неї до Державного земельного кадастру з присвоєнням їй кадастрового номера; (б) «підстави виникнення земельних прав» – це визначені земельним законодавством юридично значимі обставини, що виступають юридичними фактами для виникнення суб'єктивних земельних прав у межах відповідних правовідносин;

– доведено, що поруч з індивідуалізуючими ознаками земельної ділянки, закріпленими в Земельному кодексі України (далі – ЗК України), слід виокремлювати ознаки ідентифікуючі, що формуються на підставі використання кадастрового номера земельної ділянки й забезпечують максимальну поінформованість заінтересованих осіб;

– наведено класифікацію підстав виникнення земельних прав, серед яких виокремлюються адміністративно-правові, цивільно-правові й комплексні;

– аргументовано висновок про необхідність поділу земельних ділянок на сформовані, несформовані й частково сформовані;

– запропоновано розглядати формування земельної ділянки як об'єкта майбутніх земельних прав у 2-х аспектах: (а) як результат реалізації земельних правовідносин організаційного характеру, пов'язаних з територіальним плануванням, землеустроєм, веденням Державного земельного кадастру та ін.; (б) як результат затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який містить опис останньої.

Удосконалено:

– наукові положення щодо нагальної потреби переходу на тривимірну систему обліку земельних ділянок;

– положення про важливість акумулювання земельно-процесуальних норм, що регулюють процедуру виникнення земельних прав, в окремій главі ЗК України;

– положення про необхідність спрощення земельно-реєстраційних процедур, зокрема тих, що стосуються подвійної державної реєстрації земельних ділянок і прав на них.

Набули подальшого розвитку положення щодо:

– внесення змін і доповнень до земельного законодавства для уточнення термінів «процедура» і «процес», дефініції яких запропоновано дисертантом;

– потреби вдосконалення змісту ст. 120 ЗК України в частині визначення моменту, з якого виникають земельні права;

– особливостей виникнення прав на землі загального користування, які існують з моменту народження людини й не вимагають особливого оформлення, а також специфіки виникнення права при тимчасовому зайнятті земельних ділянок;

– специфіки державної реєстрації права на земельні ділянки, що має не правостановлювальний, а правопосвідчувальний характер.

Практичне значення одержаних результатів. Сформульовані в дисертації теоретичні положення, пропозиції, рекомендації й висновки є своєрідним внеском у теорію і практику земельного права, які можуть бути використані: (а) у правотворчій діяльності – як теоретичний матеріал при розробленні нового й удосконаленні чинного земельного законодавства України; (б) у науково-дослідницькій роботі – для подальших наукових розробок питань щодо виникнення земельних прав; (в) у навчальному процесі – при викладанні навчальної дисципліни «Земельне право» і спецкурсів земельно-правового спрямування, при підготовці відповідних розділів підручників, навчальних посібників і методичних матеріалів; (г) у правовиховній роботі – для популяризації наукових здобутків проведеного дослідження серед представників органів державної влади й органів місцевого самоврядування, власників і користувачів земельних ділянок.

Апробація результатів дисертації. Теоретичні висновки і практичні рекомендації, що містяться в роботі, обговорювались і були схвалені на засіданнях кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. Основні її положення оприлюднені в доповідях на міжнародних і всеукраїнських наукових і науково-практичних конференціях: «Проблеми розвитку юридичної науки в дослідженнях молодих учених» (м. Харків, 18 квітня 2013 р.); «Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин» (м. Хмельницький, 17-18 травня 2013 р.); «Сучасні досягнення наук земельного, аграрного та екологічного права» (м. Харків, 24 травня 2013 р.); «Досвід і проблеми інкорпорації, імплементації та адаптації екологічного законодавства» (м. Дніпропетровськ, 25 вересня 2013 р.); «Актуальні проблеми публічного та приватного права» (м. Запоріжжя, 25 жовтня 2013 р.); «Малиновські читання» (м. Острог, 15-16 листопада 2013 р.); «Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі» (м. Харків, 13 червня 2014 р.); «Проблеми інтеграції та диференціації в екологічному праві» (м. Дніпропетровськ, 25 вересня 2014 р.); «Тринадцять осінніх юридичних читань» (м. Хмельницький, 14-15 листопада 2014 р.).

Публікації. Основні теоретичні положення й висновки дисертації дістали відображення у 15 наукових працях, з яких 6 статей опубліковано у наукових фахових виданнях, у тому числі одна – у зарубіжному науковому журналі, а також у 9 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації зумовлена предметом, метою й завданнями дослідження. Робота складається зі вступу, 2-х розділів, що містять 10 підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації – 191 сторінка, з яких основного тексту – 170 сторінок, кількість використаних джерел – 200 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовуються вибір теми дисертації та її актуальність, розкривається ступінь наукового розроблення порушеної проблеми, зазначається зв'язок теми з науковими програмами і планами, визначаються мета роботи, її завдання, об'єкт і предмет, характеризуються методи дослідження, наукова новизна одержаних результатів та їх теоретичне і практичне значення, містяться дані про апробацію основних положень дисертаційної роботи.

Розділ 1. «Загальна характеристика виникнення земельних прав» складається з 6-ти підрозділів.

У підрозділі 1.1. *«Історико-правовий аналіз виникнення земельних прав»* розкрито еволюцію законодавства у сфері виникнення земельних прав, наведено особливості окремих періодів його розвитку. На підставі аналізу правових приписів і практики їх застосування на території нинішньої України проведено періодизацію законодавства, норми якого були присвячені в тому числі й виникненню земельних прав: 1-й період (XI – XIII ст.) – виникнення земельних прав, зумовлене наявністю норм звичаєво-правового характеру; 2-й (XIV – перша половина XVII ст.) – земельні права виникають в умовах застосування адміністративно-правових і цивільно-правових підстав їх набуття; 3-й (друга половина XVII – кінець XIX ст.) – суттєве зростання питомої ваги цивільно-правових підходів до виникнення земельних прав; 4-й (радянський) (1917 – 1990 рр.) – в умовах панування виключної державної власності на землю превалює адміністративно-правове регулювання виникнення земельних прав; 5-й (кінець XX ст. – початок XXI ст.) – започатковується земельна реформа, у процесі здійснення якої суттєво розширюється коло суб'єктів земельних правовідносин і підстав виникнення земельних прав, отримує подальший розвиток процедура виникнення останніх і забезпечення їх гарантій.

У підрозділі 1.2. «Види земельних прав» проведено порівняльну характеристику категорій «права на землю» і «земельні права». Суб'єктивне земельне право, на відміну від права на землю, становить собою окремі повноваження суб'єктів земельних правовідносин, завдяки яким реалізується суб'єктивне право на землю. Термін «земельні права» є вужчим від терміна «права на землю» й може охоплюватися останнім.

З усієї сукупності земельних прав виокремлюються певні їх види, виникнення яких має свої особливості. Ідеться, зокрема про такі земельні права, як право власності і право землекористування, саме на яких виникає й реалізується суб'єктивне земельне право. Право власності означає, що виникнення земельних прав обов'язково стосується конкретного суб'єкта й об'єкта, яким закон вважає землю в межах території України, земельні ділянки і права на них, у тому числі на земельні частки (паї). У зв'язку із цим можна вести мову про виникнення суб'єктивного права власності на землю Українського народу, держави, іноземних держав, територіальних громад, юридичних і фізичних осіб.

Право землекористування об'єднує відносно самостійні земельні права: право на загальне, сумісне та відособлене користування землею; право на постійне користування земельною ділянкою, право на оренду земельної ділянки, а також обмежені земельні права (право на сервітутне користування земельною ділянкою; право на забудову чужої земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб).

З урахуванням цивільно-правових підходів до порушеної проблематики серед земельних прав можна виділити речові й зобов'язальні.

Речові – це абсолютні права на індивідуально-визначену земельну ділянку, що реалізуються особою безпосередньо щодо об'єкта права й мають пріоритет перед правами зобов'язальними. Абсолютність цих прав зумовлює потребу закріплення законом їх вичерпного переліку. Їх оприлюднення здійснюється шляхом державної реєстрації, що робиться для того, щоб усі без винятку зобов'язані особи були повідомлені про свої обов'язки. До таких прав належать передбачені чинним земельним законодавством право власності, постійного користування земельними ділянками, їх оренди, сервітут, суперфіцій та емфітевзис.

Зобов'язальні земельні права, коло яких є необмеженим, передбачають певні можливості суб'єктів щодо конкретних земельних ділянок. Ці права здійснюються особою не безпосередньо, а через поведінку зобов'язаних суб'єктів. Відносини з використання земельних ділянок на підставі цих прав формуються, наприклад, при проведенні розвідувальних робіт (ст. 97 ЗК України).

Речові права відображають статистику земельних правовідносин і цим відрізняються від зобов'язальних, які оформлюють перехід земельних ділянок від одних суб'єктів до інших.

Підрозділ 1.3. «Земельна ділянка як об'єкт, щодо якого виникають земельні права» присвячено розкриттю ознак земельної ділянки, яка виступає одним з об'єктів виникаючих земельних прав. Серед об'єктів земельних правовідносин, щодо яких виникають земельні права, земельна ділянка займає самостійне місце. Це індивідуально-визначений об'єкт, ознаки якого можуть бути встановлені на підставі системного аналізу земельного законодавства. Перелік фізичних і юридичних ознак земельної ділянки включає: місце її розташування, площу, межі й визначені щодо неї права. Ці ознаки дозволяють індивідуалізувати конкретну земельну ділянку, а тому їх можна вважати індивідуалізуючими. Головна риса останньої – індивідуальна визначеність, сутність якої полягає в тому, що цей об'єкт земельних прав займає виключне місце розташування в системі координат земної поверхні за геоінформаційними параметрами.

Індивідуалізуючі ознаки підтверджують концепцію, що земельна ділянка реєструється як двомірний об'єкт. Чинне земельне законодавство не передбачає ведення кадастрового обліку земельних ділянок у тривимірному просторі й відображення їх вертикальних меж. У сучасних умовах перехід на тривимірну систему обліку таких ділянок набуває теоретичної ваги і практичного значення, оскільки це дозволяє реєструвати не лише певну частину території, а й простір, на який поширюється право суб'єкта.

Серед ідентифікуючих ознак земельної ділянки можна виділити: її кадастровий номер, цільове призначення, дані про якісний стан земель і про бонітування ґрунтів, відомості про обмеження у її використанні, нормативну грошову оцінку та ін. Ці ознаки земельної ділянки, на відміну від індивідуалізуючих, закріплюють конкретні юридичні можливості, вид та обсяг суб'єктивних прав, що можуть установлюватися для її власника чи користувача.

У підрозділі 1.4. «Правові засади формування земельної ділянки» аналізується закріплена у ст. 79¹ ЗК України процедура формування земельної ділянки як одна з обов'язкових передумов виникнення земельних прав. Чинне законодавство пов'язує первісне виникнення прав суб'єкта на конкретну земельну ділянку з обов'язковим формуванням її як специфічного об'єкта цих прав. Формуванням останньої слід вважати процедуру, що складається з окремих логічно послідовних стадій, у межах яких відбувається документальне встановлення технічних, економічних характеристик і правового режиму земельної ділянки у

процесі землеустрою, який завершується внесенням відомостей про неї до Державного земельного кадастру з присвоєнням їй кадастрового номера.

Серед сукупності земельних ділянок розрізняються: сформовані, несформовані й частково сформовані. До перших належать земельні ділянки, відомості (ідентифікуючі ознаки) про які внесені до Державного земельного кадастру, а самим земельним ділянкам присвоєні кадастрові номери. Несформована земельна ділянка – це частина земної поверхні, що має незадокументовані й посвідчені в рамках публічної процедури землеустрою межі, місце розташування, площу, але не має ні кадастрового номера, ні відомостей про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі. Частково сформованими вважаються земельні ділянки, надані у власність чи користування на підставі проектів землеустрою, але яким поки що не присвоєні кадастрові номери. В Україні їх питома вага значна, вони отримані у власність чи в користування до 2013 р. й експлуатуються на законних підставах.

Підрозділ 1.5. «Підстави виникнення земельних прав та їх класифікація» здійснено аналіз системи і правової природи підстав виникнення земельних прав. Зі змісту чинного земельного законодавства випливає, що такими підставами слід вважати юридично значимі обставини, які виступають юридичними фактами виникнення суб'єктивних земельних прав у межах відповідних правовідносин. Вони можуть бути класифіковані за різними критеріями: (1) за формою власності на земельну ділянку – це підстави виникнення права власності на землю приватної і публічної; (2) за колом суб'єктів – індивідуальні, що стосуються тільки фізичних осіб, колективні (поширюються тільки на осіб юридичних), спеціальні (можуть зумовити виникнення прав на землю тільки у громадян України) і часткові (стосуються вичерпного переліку суб'єктів); (3) з урахуванням волі попереднього носія земельних прав – первинні (право власності чи право користування земельною ділянкою виникає вперше на підставі рішення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування про її надання, або рішення уповноваженого органу про передачу земельної ділянки у власність чи користування) і похідні (виникнення прав набувача залежить від волі попереднього володільця земельної ділянки і від того, на якому юридичному титулі вона йому належить).

Слід виокремлювати також адміністративно-правові, цивільно-правові й комплексні підстави виникнення земельних прав. Питома вага адміністративно-правових підстав в умовах переходу до ринкових відносин поступово зменшується, а коло цивільно-правових і комплексних розширюється.

Перелік підстав виникнення земельних прав у законодавстві має бути вичерпним, оскільки саме такий підхід забезпечить гарантії земельних прав відповідних суб'єктів.

У підрозділі 1.6. «Державна реєстрація земельних прав» досліджено правову природу державної реєстрації земельних прав. У ринкових умовах права на землю мають виникати достатньо оперативно і прозоро, а держава повинна виступати належним гарантом прав суб'єктів земельних правовідносин. За ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, постійного користування нею і право її оренди виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Із державною реєстрацією земельних прав пов'язано не стільки їх виникнення, зміна чи припинення, скільки їх підтвердження. Отже, у ст. 1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» необхідно встановити, що державна реєстрація має не правовстановлювальний, а правопідтверджуючий характер.

За чинним законодавством в Україні нині діють паралельно дві системи державної реєстрації – земельних ділянок і прав на них. Земельні ділянки, як об'єкти цивільних прав, реєструються в Державному земельному кадастрі, який ведуть органи Держгеокадастру, а право власності та інші речові права на земельні ділянки й суб'єкти цих прав – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, ведення якого покладено на Міністерство юстиції України. Наявність подвійної державної реєстрації у сфері земельних відносин штучно створює умови для вчинення окремими посадовцями корупційних дій, що порушує права громадян і юридичних осіб у зазначеній сфері. Діюча земельно-реєстраційна процедура потребує спрощення. Одним з варіантів забезпечення її прозорості й усунення умов для корупції є активізація й упорядкування діяльності центрів надання адміністративних послуг. Відповідні зміни й доповнення належить внести до Закону України «Про адміністративні послуги».

У перспективі ж спрощення земельно-реєстраційної процедури в досліджуваній царині вбачається в об'єднанні баз даних про земельні ділянки і права на них з покладенням обов'язку щодо ведення реєстраційних процедур на єдиний державний орган, підпорядкований Міністерству юстиції України.

Розділ 2. «Особливості виникнення суб'єктивного права власності на землю і права землекористування» охоплює 4 підрозділи.

У підрозділі 2.1. «Процедура виникнення земельних прав» зазнала дослідження конструкція «земельно-правова процедура виникнення земельних прав» шляхом аналізу земельно-процесуальних норм, сформульовано її дефініцію, розкрито її сутність і співвідношення із

земельним процесом.

Будь-яка дозвільна процедура, пов'язана з розпорядженням земельними активами органами державної влади й органами місцевого самоврядування, має відповідати таким критеріям: (а) забезпечувати оптимальне співвідношення й ефективну реалізацію публічних прав та інтересів; (б) бути найменш обтяжливою при набутті, оформленні й реєстрації земельних прав (за кількістю етапів, часом, матеріальним навантаженням, ступенем централізації та ін.); (в) бути максимально захищеною від зловживань (корупції, негативних наслідків діяльності уповноважених органів, дій третіх осіб); (г) забезпечувати гарантії виникнення земельних прав, наприклад, у процесі прийняття уповноваженим органом рішень про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його затвердження, а також державної реєстрації цієї ділянки і прав на неї.

Процедура виникнення земельних прав – це система активних, юридично значимих дій заінтересованого суб'єкта, спрямованих на досягнення бажаного результату. У випадку, коли дії зацікавленої особи зумовлюють активну поведінку уповноважених органів у зазначеній сфері, можна говорити про земельний процес, який охоплює, як мінімум, декілька процедур.

Підрозділ 2.2. «Специфіка виникнення в окремих суб'єктів права публічної власності на землю» містить аналіз конституційних положень виникнення в Українського народу права власності на землю, держави й територіальних громад. Особливості його виникнення зумовлені належністю землі конкретним суб'єктам. Первинне виникнення, наприклад, права власності на землю Українського народу та держави пов'язане з набуттям незалежності Україною. Юридичними підставами виникнення права власності на землю Українського народу виступають факти прийняття Декларації про державний суверенітет України, Закону України «Про власність» та Конституції України, в яких закріплено природне право цього суб'єкта на землю та інші природні ресурси.

Прийняття Закону «Про економічну самостійність України», проголошення незалежності України, проведення Всеукраїнського референдуму на підтвердження незалежності держави слід вважати первинною підставою виникнення права державної власності на землю. Наявність особливих підстав зумовлює і специфіку виникнення, скажімо, права державної власності на землю. Лише державна власність виникає у випадку, наприклад, конфіскації земельної ділянки, передачі її із комунальної власності в державну. Водночас виникнення права комунальної власності на землю закон пов'язує з визнанням земельної

ділянки відумерлим майном, розмежуванням земель державної та комунальної власності та ін.

Специфіка виникнення права публічної власності на землю зумовлена різними процедурами. Так, в основу процедури виникнення права державної й комунальної власності на землю покладено розмежування земель державної й комунальної власності, передбачене спеціальним законом.

За сучасних умов реформування місцевого самоврядування та у зв'язку з прийняттям Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» актуалізується питання щодо виникнення права комунальної власності на землі, розташовані за межами населених пунктів. Відсутність можливості у місцевих рад здійснювати розпорядницькі дії у сфері земельних відносин за межами населених пунктів не тільки зменшує матеріальну основу місцевого самоврядування, а й створює перешкоди для забезпечення сталого розвитку територій. Об'єднані територіальні громади, що створюються згідно із законом, не мають достатніх повноважень для повноцінної діяльності на своїй території для якісного виконання органами місцевого самоврядування покладених на них завдань. Це зумовлює необхідність передачі частини земель державної власності за межами населених пунктів у власність комунальну, що пов'язано із внесенням відповідних змін до ЗК України.

У підрозділі 2.3. «Особливості виникнення окремих суб'єктивних прав щодо використання земельних ділянок» встановлено, що надання земельних ділянок у користування має свої особливості, зумовлені видом прав на користування землею, а саме: право на загальне користування землею, право на оренду земельної ділянки, право на постійне користування земельною ділянкою та право на тимчасове зайняття земельної ділянки.

Для реалізації права загального землекористування важливу роль відіграє момент його виникнення. Це право набувається з народженням людини й оформлення не потребує. Закон не вимагає досягнення фізичною особою необхідної правоздатності й дієздатності для користування відповідною земельною ділянкою. Це право є природним, невідчужуваним, розпорядитися ним неможливо, його можна лише здійснювати, тобто фактично користуватись останньою. Воно виникає в особи за її волевиявленням з моменту, коли вона починає використовувати земельну ділянку.

Виникнення права на оренду земельної ділянки, яке законом визнано речовим, раніше пов'язувалося з державною реєстрацією договору її оренди, а не самого права. Сьогодні ст. 125 ЗК України передбачає, що

право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Право на тимчасове зайняття земельної ділянки (наприклад, для проведення розвідувальних робіт) виникає на підставі угоди між її власником або за погодженням із землекористувачем і спеціалізованою організацією. Воно є зобов'язальним правом невиключного строкового володіння й користування земельною ділянкою для проведення певних робіт і виникає згідно з відповідною угодою з моменту підписання акта приймання-передачі носієм земельних прав та спеціалізованою організацією.

У підрозділі 2.4. «Особливості виникнення земельних прав при переході майнових прав на об'єкти нерухомості» констатується, що чинним законодавством (ст. 120 ЗК України і ст. 377 Цивільного кодексу України) передбачено автоматичний перехід права власності на земельну ділянку до набувача розташованого на ній об'єкта нерухомості (житлового будинку, будівлі або споруди). В даному випадку фактично йдеться про спрямування вимог законодавства на впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та нерозривно пов'язаного з нею об'єкта нерухомості. Право власності на земельну ділянку або її частину слідує долі майнового права на об'єкт нерухомості, розміщеного на цій земельній ділянці, за умови, що її цільове призначення не буде змінене, а доля самої земельної ділянки не буде вірішена в договорі.

Реалізація принципу єдності земельних та майнових прав, передбаченого ст. 120 ЗК України, фактично породжує виняток із загального правила щодо виникнення права власності на земельну ділянку з моменту державної реєстрації права. Податковим кодексом України (п. 287.6, ст. 287) встановлено, що особа, яка придбала об'єкт нерухомості, сплачує податок за земельну ділянку на загальних підставах з дати державної реєстрації прав на неї.

Сутність автоматичного переходу земельних прав до набувача об'єкта нерухомості незалежно від їх оформлення полягає в тому, що існуюче раніше земельне право у відчужувача об'єкта нерухомості припиняється, виникаючи одночасно в набувача останнього.

Оформлення земельних прав набувачем об'єкта нерухомості іноді затягується з його ж вини у випадках, коли з ним має бути укладено договір оренди земельної ділянки. У зв'язку з викладеним видається доцільним внесення до ст. 120 ЗК України положення про встановлення строку, в межах якого заінтересована особа має звернутися до уповноваженого органу із заявою про оформлення земельних прав на ділянку, на якій розміщено придбаний об'єкт нерухомості.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення й вирішення наукового завдання, що полягає у комплексному науковому розробленні питань правового регулювання виникнення земельних прав шляхом з'ясування теоретичних положень щодо визначення правової природи виникнення земельних прав, розширення теорії земельного права науковими знаннями про особливості порядку виникнення прав (власності й користування) у різноманітних суб'єктів земельних відносин, обґрунтування пропозицій, спрямованих на вдосконалення правового регулювання виникнення земельних прав. Проведене дослідження дозволяє зробити певні висновки, пропозиції й рекомендації, що можуть мати як теоретичне, так і практичне значення:

1. На підставі проведеного історико-правового аналізу законодавства виділено 5 періодів виникнення земельних прав. Доведено, що сучасний період правового регламентування виникнення земельних прав започатковано проведенням земельної реформи, у процесі здійснення якої суттєво розширено коло суб'єктів земельних прав і підстав їх виникнення. Отримали подальший розвиток процедури виникнення цих прав і забезпечення їх гарантій.

2. З урахуванням цивільно-правових підходів до земельних прав серед них можна виділити речові й зобов'язальні. Речові – це абсолютні права на індивідуально-визначену земельну ділянку, що реалізуються особою безпосередньо щодо об'єкта права й мають пріоритет перед зобов'язальними правами. Зобов'язальні ж, коло яких є необмеженим, передбачають забезпечені законом або договором певні можливості суб'єктів щодо конкретних земельних ділянок. Ці права здійснюються особою не безпосередньо, а через поведінку зобов'язаних суб'єктів.

3. Серед ознак земельної ділянки як об'єкта земельних прав можна виокремити: (а) індивідуалізуючі, до яких слід віднести місце розташування, площу й межі земельної ділянки, і (б) ідентифікуючі, до яких належать кадастровий номер, цільове призначення, дозвільне використання, встановлені на земельну ділянку права, обмеження останніх, обтяження на земельну ділянку, економічні, якісні характеристики, наявність на ній об'єктів. Ідентифікуючі ознаки формуються на підставі використання кадастрового номера земельної ділянки й забезпечують максимальну поінформованість заінтересованих осіб.

4. Формування земельної ділянки – це процедура, охоплююча окремі логічно послідовні стадії, в межах яких відбувається

документальне встановлення технічних, економічних характеристик і правового режиму земельної ділянки у процесі землеустрою, який завершується внесенням відомостей про неї до Державного земельного кадастру з присвоєнням їй кадастрового номера.

5. Формування земельної ділянки як об'єкта майбутніх земельних прав слід розглядати у двох аспектах: (а) як результат реалізації земельних правовідносин організаційного характеру, пов'язаних з територіальним плануванням, землеустроєм, веденням Державного земельного кадастру та ін., і (б) як результат затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який містить її опис.

6. Підставами виникнення земельних прав є встановлені земельним законодавством юридично значимі обставини, що виступають юридичними фактами для виникнення цих прав у межах відповідних правовідносин. Вони можуть бути класифіковані, приміром, за формою власності на земельну ділянку на підставі (а) первинні, за якими суб'єктивне земельне право виникає вперше або незалежно від волі попередніх власників; (б) похідні, за якими суб'єктивне право власності на земельну ділянку виникає за волею попереднього власника. Практичне значення такого поділу полягає в тому, що за похідних підстав виникнення цього права завжди потрібно враховувати можливість існування прав на земельну ділянку інших осіб – невластників (орендаря, заставодержателя, суб'єктів іншого обмеженого речового права). Запропоновано підстави виникнення земельних прав також диференціювати на адміністративно-правові, цивільно-правові й комплексні.

7. Процедура виникнення земельних прав становить собою систему активних юридично значимих дій заінтересованого суб'єкта, що спрямовані на досягнення бажаного результату.

8. З метою подолання роз'єднаності земельно-реєстраційної процедури є сенс передати функції державної реєстрації земельних ділянок від органу, який веде Державний земельний кадастр, до органу, підпорядкованому Міністерству юстиції України, що здійснює державну реєстрацію прав на землю та іншу нерухомість.

9. Земельно-процесуальні норми, що регулюють процедуру виникнення земельних прав, слід закріпити в окремій главі ЗК України.

10. Право на тимчасове зайняття земельної ділянки, як зобов'язальне право невиключного строкового володіння й користування нею для проведення певних робіт (наприклад, розвідувальних), виникає з моменту підписання акта приймання-передачі носієм земельних прав і спеціалізованою організацією, який складається згідно з відповідною угодою.

11. Процедура переходу права користування земельною ділянкою в разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на земельній ділянці, потребує закріплення у ст. 120 ЗК України строків для звернення набувача об'єкта нерухомості до власника земельної ділянки з пропозицією оформити останню йому в користування.

СПИСОК ПРАЦЬ, ОПУБЛКОВАНИХ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Ковач Д. Л. Деякі аспекти виникнення права власності на землю у громадян України / Д.Л. Ковач // Вісник Нац. ун-ту «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». Серія: Економічна теорія та право / редкол.: А.П. Гетьман та ін. – Х.: Право, 2013. – № 4 (15). – С. 311-317.
2. Ковач Д. Л. Процедура виникнення права приватної власності на земельну ділянку / Д.Л. Ковач // Науковий вісник Нац. ун-ту біоресурсів і природокористування України: Серія «Право» / ред. кол. Д.О. Мельничук. – К., 2013. – Вип. 182. – Ч. 2 – С. 103-110.
3. Ковач Д. Л. Земельно-процесуальні відносини при приватизації земельних ділянок громадянами / Д.Л. Ковач // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2013. – Вип. 22. – Ч. 2. – Т. 2. – С. 129-134.
4. Ковач Д. Л. Сутність підстав і умов виникнення права власності громадян на земельні ділянки / Д.Л. Ковач // Право і суспільство. – 2014. – № 6-1. – С. 253-257.
5. Ковач Д. Л. К вопросу о порядке возникновения права частной собственности на земельный участок / Д. Л. Ковач // *Legea si viata* (г. Кишинёв, Республика Молдова). – 2014. – Aprile. – С. 122-126.
6. Ковач Д. Л. Деякі аспекти державної реєстрації земельних ділянок та оформлення прав на них / Д.Л. Ковач // Актуальні проблеми держави і права. – 2014. – Вип. 73. – С. 438-442.
7. Kovach D. L. The grounds of acquiring the rights to land by citizens of Ukraine / D.L. Kovach // Проблеми розвитку юридичної науки в дослідженнях молодих учених: зб. тез доп. та наук. повідом. конф. 18 квітня 2013 р. / за заг. ред. А.П. Гетьман. – Х.: Нац. ун-т «Юридична академія України ім. Ярослава Мудрого», 2013. – С. 80-82.
8. Ковач Д. Л. Щодо підстав та умов набуття прав на землю громадянами України / Д.Л. Ковач // Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин: зб.

тез міжнар. наук.-практ. конф. (м. Хмельницький, 17-18 травня 2013 р.). – Хмельницький: Хмельницький ун-т управління та права, 2013. – С. 173-175.

9. Ковач Д. Л. Щодо підстав виникнення земельних прав / Д.Л. Ковач // Сучасні досягнення наук земельного, аграрного та екологічного права: зб. матер. круглого столу (м. Харків, 24 травня 2013 року) / за ред. Шульги М.В., Саннікова Д.В.: Нац. ун-т «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», Національна академія правових наук України, 2013 – С. 64-65.

10. Ковач Д. Л. Державна реєстрація прав на землю в Україні та зарубіжних країнах: порівняльний аспект / Д.Л. Ковач // Довід і проблеми інкорпорації, імплементації та адаптації екологічного законодавства: матер. міжнар. наук.-практ. конф., 25 вересня 2013 р., м. Дніпропетровськ / ред. кол. В.І. Андрейцев [та ін.] – Дніпропетровськ: Нац. гірничий ун-т, 2013. – С. 183-186.

11. Ковач Д. Л. Процедура оформлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення / Д.Л. Ковач // Актуальні проблеми публічного та приватного права: тези допов. IV між нар. наук.-практ. конф. 25 жовтня 2013 р. / за ред. В.М. Огаренка, А.О. Монаєнка та ін. – Запоріжжя : КПУ, 2013. – С. 153-155.

12. Ковач Д. Л. До питання виникнення прав на землю / Д.Л. Ковач // матер. II міжнар. наук.-практ. конф. «Малиновські читання», м. Острого, 15-16 листопада 2013 р. – Острого: вид-во Нац. ун-ту «Острозька академія», 2013. – С. 141-142.

13. Ковач Д. Л. Деякі аспекти оформлення прав на земельну ділянку / Д.Л. Ковач // Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі: матер. «круглого столу», м. Харків, 13 червня 2014 р. : зб. тез. наук. доп. / за ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги; Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого. – Х.: Оберіг, 2014. – С. 91-93.

14. Ковач Д. Л. До питання про виникнення земельних прав / Д.Л. Ковач // Проблеми інтеграції та диференціації в екологічному праві: матер. всеукр. наук.-практ. круглого столу, 25 вересня 2014 р., м. Дніпропетровськ / ред. кол.: В.І. Андрейцев [та ін.]; М-во освіти і науки України; Нац. гірн. ун-т; Євраз. асоц. Правничих шкіл і правників. – Дніпропетровськ: НГУ, 2014. – С. 220-223.

15. Ковач Д. Л. Розмежування земель державної та комунальної власності як підстава виникнення земельних прав / Д.Л. Ковач // Актуальні проблеми юридичної науки: зб. тез міжнар. наук. конф. “Тринадцяті осінні юридичні читання” (м. Хмельницький, 14-15 листопада 2014 р.). – Ч. 3. – Хмельницький: Хмельницький ун-т управління та права, 2014. – С. 55-56.

АНОТАЦІЯ

Ковач Д. Л. Правове регулювання виникнення земельних прав. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2016.

Дисертація присвячено комплексному теоретичному дослідженню правового регулювання виникнення земельних прав, характеристики його ознак, підстав, умов та аналізу процедури виникнення цих прав, а також історії розвитку відповідного правового інституту. У роботі з'ясовано історичні аспекти розвитку законодавства щодо виникнення земельних прав, розкрито правову природу земельної ділянки як об'єкта цих прав, з'ясовано особливості формування земельних ділянок, досліджено правову природу державної реєстрації земельних прав, встановлено особливості виникнення речових, зобов'язальних та обмежених прав на землю.

Проведено науково-теоретичний аналіз поняття і юридичної природи підстав виникнення земельних прав, здійснено їх наукову класифікацію.

Обґрунтовано пропозиції щодо внесення змін і доповнень до нормативно-правових актів земельного законодавства України з метою вдосконалення правового регулювання виникнення земельних прав.

Ключові слова: земельна ділянка, формування земельних ділянок, державна реєстрація земельних прав, підстави виникнення земельних прав, земельно-процесуальні відносини.

АННОТАЦИЯ

Ковач Д. Л. Правовое регулирование возникновения земельных прав. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право. – Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого, Министерство образования и науки Украины, Харьков, 2016.

Диссертация посвящена комплексному теоретическому исследованию правового регулирования возникновения земельных прав,

характеристике его признаков, оснований, условий, процедуры возникновения этих прав, а также истории развития соответствующего правового института. В работе раскрыты исторические аспекты развития законодательства, регулирующего возникновение этих прав, правовая природа земельного участка как объекта земельных прав, особенности формирования земельных участков, правовая природа государственной регистрации земельных прав, установлены особенности возникновения вещных и обязательственных прав на землю.

Проведен научно-теоретический анализ понятия и юридической природы оснований возникновения земельных прав, осуществлена их научная классификация.

Характеризуется земельный участок как объект земельных правоотношений, рассматриваются его понятие и признаки, сравниваются различные закрепленные в законодательстве его дефиниции. Установлено, что признаки земельного участка необходимы для индивидуализации и идентификации земельного участка. Доказывается, что признаки земельного участка позволяют классифицировать земельные участки и определяют их правовой режим.

Анализируются отдельные правовые проблемы приобретения земельных участков в пользование в связи с переходом права собственности на недвижимое имущество, предлагаются варианты их разрешения.

Особое внимание уделяется анализу действующей процедуре государственной регистрации права собственности на земельные участки. Возникновение земельных прав осуществляется в установленном законом порядке, состоящим из отдельных логически последовательных стадий, прохождение которых гарантирует заинтересованному субъекту соблюдение его прав. Аргументируется, что основным недостатком отечественной земельно-регистрационной системы является ее разьединенность: сначала в Государственном земельном кадастре регистрируется один элемент права на землю – земельный участок, затем в Государственном реестре прав – два других элемента этого права – его субъект и вид прав на землю. С целью преодоления такой разьединенности земельно-регистрационной системы обосновывается целесообразность передать функции государственной регистрации земельных участков от органа, ведущего Государственный земельный кадастр, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на землю и иную недвижимость.

Обоснованы предложения по внесению изменений и дополнений в нормативно-правовые акты земельного законодательства Украины для

усовершенствования правового регулирования возникновения земельных прав.

Ключевые слова: земельный участок, формирования земельных участков, государственная регистрация земельных прав, основания возникновения земельных прав, земельно-процессуальные отношения.

SUMMARY

D. L. Kovach. Legal regulation of occurrence of land rights. – Manuscript copyright.

Thesis on scientific degree competition in the field of Legal Sciences with a specialization 12.00.06 – land law; agrarian law; environmental law; nature resources law. – Yaroslav Mudryi National law university, Ministry of Education and Science of Ukraine, – Kharkiv, 2016.

The thesis is devoted to a complex theoretical research of the legal regulation of land rights, their characteristic features, terms, conditions, procedures, the occurrence of these rights, as well as the history of the development of the appropriate legal institution.

The historical aspects of the development of the legislation regulating the occurrence of land rights, the legal nature of a land plot as an object of land rights, the peculiarities of land formation, the legal nature of state registration of land rights, especially the emergence of proprietary and liability rights to land are discussed.

The scientific and theoretical analysis of the concept and the legal nature of the grounds of land rights as well as their scientific classification were carried out.

Suggestions for amendments and additions to the regulations of the land laws of Ukraine to improve the occurrence of legal regulation of land rights are made.

Key words: land, land formation, state registration of land rights, the grounds of land rights, land-procedural relations.

Відповідальний за випуск:

кандидат юридичних наук, доцент Лісова Т. В.

Підписано до друку 18. 04. 2016 р. Формат 60x90/16.

Папір офсетний. Віддруковано на ризографі.

Умовн. друк. арк. 0,7. Облік.-вид. арк. 0,9.

Тираж 100 прим. Зам. № 1457

Друкарня

Національного юридичного університету

імені Ярослава Мудрого

61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77