

Корнеев Юрий Валентинович,
кандидат юридических наук, доцент кафедры авиационного и космического права Национального авиационного университета.

Корнеев Юрий Валентинович,
кандидат юридических наук, доцент кафедры воздушного и космического права Национального авиационного университета.

Yuriy Valentinovich Korneev,
Candidate of Law, associate professor of air and space law of National Aviation University.



Сиротенко Роман Александрович,
аспирант Міжрегіональної Академії управління персоналом, головний спеціаліст Солом'янської районної в місті Києві державної адміністрації.

Сиротенко Роман Александрович,
аспирант Межрегиональной Академии управления персоналом, главный специалист Соломенской районной в городе Киеве государственной администрации.

Roman Aleksandrovych Syrotenko,
aspirant of the Interregional academy of personnel management, main specialist of Solomenskiy district in Kyiv state administration.



ВИДИ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Анотація. У статті розкрито особливості видів права землекористування в Україні. Зокрема, проаналізовано право постійного землекористування; охарактеризовано порядок надання земельних ділянок у постійне користування юридичним особам; розглянуто основні аспекти орендного землекористування.

Ключові слова: види права землекористування постійне землекористування, орендне землекористування, обіг земельних ділянок.

ВИДЫ ПРАВА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Аннотация. В статье раскрыты особенности видов права землепользования в Украине. В частности, проанализировано право постоянного земле-

пользования; охарактеризован порядок предоставления земельных участков в постоянное пользование юридическим лицам; рассмотрены основные аспекты арендного землепользования.

Ключевые слова: виды права землепользования, постоянное землепользование, арендное землепользование, оборот земельных участков.

TYPES OF RIGHTS OF LAND USE

Abstract. The peculiarities of types of land use rights in Ukraine are considered. In particular, the right of permanent land use is analyzed; the procedure of granting of lands in permanent use by the legal persons is described; the main aspects of leased land use are described.

Keywords: types of land use rights, permanent land use, land lease, land circulation.

Постановка проблеми. Формування національної економіки, створення системи конкурентоспроможних підприємств зумовлює необхідність розвитку раціонального землекористування. Виходячи з національних інтересів держава визначає стратегічні цілі, створюючи сприятливі умови для виконання цього завдання.

Пошуки оптимального поєднання процесу використання і охорони земельних ресурсів є головною умовою конкурентоспроможного землекористування. На шляху до вступу в такі організації, як ЄС, СОТ та ін. це є об'єктивною рисою розвитку національного господарства, яку щоразу необхідно враховувати при вирішенні питань його конкурентоспроможності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема раціонального землекористування досліджувалася багатьма вченими, серед яких В. В'юн, В. Горлачук, Д. Гнаткович, Д. Добряк, В. Медведєв, І. Михасюк, Л. Новиковський, А. Сохнич, В. Трегобчук,

А. Третяк, М. Федоров, В. Юрчишин та ін. В їх працях розглядаються заходи з практичної реалізації дій, спрямованих на поліпшення використання й охорони земель.

Проте в публікаціях згаданих учених недостатньо розкрито теоретико-методологічні та методичні аспекти розв'язання проблеми. Окреслені ними шляхи раціоналізації землекористування, носять фрагментарний та іноді розпливчастий характер. Розвиток конкурентоспроможності землекористування України, орієнтованого на дотримання вимог ринкової економіки, зумовлює необхідність подальшого наукового аналізу теоретико-методологічних підходів до організації використання землі на системних засадах, в чому і полягає актуальність роботи.

Мета статті: узагальнення науково-теоретичних підходів до визначення видів права землекористування в Україні.

Виклад основного матеріалу. Згідно зі статтею 92 Земельного кодексу України (далі — ЗК України):

право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку [1].

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.

Перехід до ринкових умов господарювання на землі в процесі здійснення земельної реформи та законодавче закріплення різних форм власності на землю істотно впливає на сферу застосування постійного землекористування.

Право землекористування прийнято розглядати в різних аспектах. Як правовий інститут це право являє собою сукупність однорідних правових норм, що визначають підстави, умови та порядок виникнення, здійснення, зміни та припинення права на використання земель.

Право землекористування як правовий інститут є похідним від інституту права власності на землю. Крім того, сам характер використання землі значною мірою визначається правом власності на землю. Право постійного користування земельною ділянкою — це самостійний різновид права землекористування, особливість якого полягає в тому, що воно здійснюється без заздальгідь визначених термінів [1].

Виникнення права постійного користування земельною ділянкою пов'язане з переходом земельної ділянки від власника до конкретного

постійного землекористувача зазначених правомочностей щодо володіння і користування землею. Згідно з ч. 1 ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою здійснюється шляхом реалізації цих правомочностей [3].

Право володіння земельною ділянкою полягає в тому, що конкретна особа — землекористувач — набуває можливість здійснювати господарське “панування” над цією земельною ділянкою. Право користування — це визнані законом можливості використання постійним користувачем земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення власних матеріальних та інших потреб.

Конкретний зміст правомочностей володіння і користування постійного землекористувача визначається законом. Згідно з ч. 1 ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою може набуватися за рахунок земель, що перебувають у державній або комунальній власності. Перелік таких земель визначається ст. 83 і 84 ЗК. Так, відповідно до ч. 2 ст. 83 ЗК України у комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності. Це, зокрема, землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту, землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари тощо); землі лісового та водного фондів, крім випадків, визначених ЗК тощо [1].

Згідно з ч. 1 ст. 84 ЗК у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. До державних земель, зокрема, належать: землі атомної енергетики та космічної системи; землі оборони; землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення; землі під водними об'єктами загальнодержавного значення тощо.

Об'єктом права постійного землекористування є певна, індивідуально визначена і юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній або комунальній власності, закріплена за конкретним державним або комунальним підприємством, установою чи організацією для використання згідно з її цільовим призначенням, тобто надана для конкретної цілі [4].

Об'єктами цього права є земельні ділянки, які надаються з усіх категорій земель, що належать до державної чи комунальної власності. Такі земельні ділянки, як правило, не підлягають передачі у приватну власність і призначені для забезпечення публічних інтересів.

Суб'єктами права постійного землекористування можуть бути лише державні та комунальні підприємства, установи та організації, тобто юридичні особи (ч. 2 ст. 92 ЗК). Це фактично означає, що не можуть використовувати земельні ділянки на праві постійного землекористування фізичні особи та іноземні юридичні особи [1].

Юридичною особою новий Цивільний кодекс України (ст. 80)

вважає організацію, створену і зареєстровану в установленому законодавством порядку. Залежно від порядку створення закон розрізняє юридичні особи приватного права та юридичні особи публічного права. Саме останні можуть набувати статусу постійних землекористувачів. Вони створюються розпорядчими актами Президента України, органу державної влади або органу місцевого самоврядування і функціонують для здійснення завдань публічного характеру. Серед організаційно-правових форм юридичних осіб виокремлюються установи та підприємства.

Установою вважається організація, створена однією або кількома особами (засновниками), які не беруть участі в управлінні нею, шляхом об'єднання (виділення) їхнього майна для досягнення мети, визначеної засновниками, за рахунок цього майна (ст. 83 Цивільного кодексу).

Підприємство — це самостійний господарюючий статутний суб'єкт, який має статус юридичної особи і здійснює виробничу, науково-дослідну і комерційну діяльність з метою одержання відповідного прибутку (доходу).

Самостійними видами підприємств залежно від форми власності виступають, зокрема, комунальне підприємство, засноване на власності відповідної територіальної громади, і державне підприємство, засноване на державній власності.

Здійснюючи господарську діяльність, пов'язану з використанням земельної ділянки, юридична особа набуває земельних прав і виконує земельні обов'язки, тобто набуває статусу постійного землекористувача.

Із вимог Земельного кодексу України випливає, що право постійного користування земельними ділянками із земель права державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності, тобто юридичні особи. Цим Кодексом встановлено також порядок надання у постійне користування земельних ділянок юридичним особам із земель права державної або комунальної власності [5].

Надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень їх власників за проектами відведення цих ділянок.

Умови і строки розробки проектів відведення земельних ділянок і перенесення їх меж у натуру (на місцевість) визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт.

Юридичні особи, зацікавлені в одержанні земельних ділянок у постійне користування із земель державної або комунальної власності, звертаються з відповідним клопотанням до сільської, селищної, міської ради або місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, які мають право надавати земельні ділянки у постійне користування. Клопотання про відведення земельних ділянок, що надаються у постійне користування Кабінетом Міністрів України, подаються до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

До клопотання про відведення земельної ділянки додаються доку-

менти, що обґрунтовують її розмір, призначення та місце розташування. Перелік документів та їх зміст визначаються спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Відповідна сільська, селищна, міська рада або місцева державна адміністрація, Рада міністрів Автономної Республіки Крим розглядають клопотання (заяву) у 10-денний строк і дають згоду на розроблення проекту відведення земельної ділянки [6].

Проект відведення земельної ділянки погоджується із землекористувачем та після одержання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи подається до відповідної сільської, селищної, міської ради або місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, які розглядають його у місячний строк і в межах своєї компетенції приймають рішення про надання земель.

Якщо надання земельної ділянки у користування провадиться обласними державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або Кабінетом Міністрів України, сільські, селищні, міські ради або районні державні адміністрації за місцем розміщення земельної ділянки подають свій висновок обласній державній адміністрації, Раді міністрів Автономної Республіки Крим. Якщо надання земельної ділянки провадиться Кабінетом Міністрів України, висновок подається обласними державними адміністраціями або Радою міністрів Автономної Республіки Крим.

Висновок про надання земельної ділянки приймається місцевими

державними адміністраціями або сільськими, селищними, міськими радами у 10-денний строк [7].

Якщо надання земельної ділянки у користування провадиться Кабінетом Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації подають свій висновок та проект відведення спеціально уповноваженому органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який розглядає ці матеріали і у 20-денний строк подає їх разом з висновком державної землевпорядної експертизи Кабінету Міністрів України.

У разі відмови сільської, селищної, міської ради або місцевої державної адміністрації у наданні земельної ділянки в користування або залишення клопотання без розгляду питання вирішується у судовому порядку.

У разі задоволення позову щодо надання в постійне користування земельної ділянки рішення суду є підставою для перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та видачі державного акта на право постійного користування землею.

Земельний кодекс України максимально враховує різноманітні аспекти земельних відносин в умовах ринкової економіки, створює правові основи ринку землі як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Він містить новий — третій розділ “Обіг земельних ділянок”, який врегульовує всі питання, що не відбиті в чинному земельному законодавстві: купівлі-продажу, застави, дарування, успадкування, оренди.

Встановлено можливість обміну земельних ділянок, зокрема тих, які орендуються. Визначено механізм продажу земельних ділянок, у тому числі із земель права державної та комунальної власності. Запроваджуються земельні торги (аукціони, конкурси) [8].

В умовах переходу від централізованої системи управління до ринкової економіки найважливішим принципом землеволодіння і землекористування є введення плати на всі землі, що залучаються у господарський обіг. Платежі за землю відповідно до прийнятих законодавчих актів повинні встановлюватися у формі земельного податку й адекватної йому категорії у системі орендних відносин — орендної плати, їхній розмір визначається на основі кадастрових оцінок, які враховують якість місця розташування земель відповідного цільового призначення.

Оренда, як особлива форма реалізації права власності та господарського використання землі, як основний засіб виробництва в сільському господарстві займає важливе місце у системі економічних категорій і земельних відносин. В економічно-правовому розумінні оренда — це оформлений договором майновий найм, згідно з яким одна сторона (орендодавець) надає іншій стороні (орендареві) майно, засоби виробництва, землю у тимчасове користування за домовленістю в договорі оренди — плату. Оренда землі — це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальної власності), держави. Об'єктами можуть бути й земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, розташованими на них, якщо це передбачено договором оренди. В умовах трансформації форм земельної власності існує обмежений і неврегульований ринок землі, її оренда сприяє залученню у господарський оборот ділянок, формальні чи реальні власники яких із тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські угіддя за прямим призначенням.

В найближчі роки єдиним реальним шляхом створення оптимальних сільськогосподарських землекористувань ринкового типу є оренда землі, оскільки вона виступає одним із дійових регуляторів земельних відносин при відсутності вільного ринку земель.

Оренда землі — це форма землекористування, при якій власник землі (орендодавець) передає її на певний тимчасовий строк іншій особі (орендареві) для ведення господарства за особливу винагороду, тобто за орендну плату.

З передачею землі в оренду відбувається розподіл повноважень власника: права власника залишаються з ним, але він переуступає орендареві значну їх частину по використанню землі. Таким чином, повноваження по господарському використанню землі відмежовуються від інших повноважень власника і персоніфікуються в іншому суб'єкті правовідносин.

Прийняття Закону України “Про оренду землі” та включення до Земельного кодексу України статей про приватну власність і оренду землі стало одним із важелів приведення виробничих відносин на селі у відповідність із рівнем розвитку виробничих сил та виробничих відносин, у тому числі у сфері землеволодіння та землекористування.

Нині у нашій державі склалися сприятливі умови для розвитку орендних земельних відносин: визначилися земельні власники, розширюються можливості для організації різних форм господарювання, набувають розвитку ринкові відносини. Закон України “Про оренду землі” сприяє цьому, він забезпечує не лише правові відносини між власником землі та орендарем, а й формує певні умови функціонування ринку землі. Можна стверджувати, що майбутній розвиток сільського господарства України великою мірою залежатиме від розвитку в ньому земельно-орендних відносин, а єдиним реальним шляхом створення оптимальних сільськогосподарських землекористувань ринкового типу є оренда землі.

У процесі використання землі як засобу виробництва орендар стає важливою фігурою поряд із великими землевласниками. Підприємець-орендар намагатиметься одержувати із земельної ділянки дохід, не менший від середньої норми прибутку і більший від капіталовкладень у цю землю. Але весь прибуток, створений при використанні орендованої земельної ділянки, він присвоїти собі не може. Певну його частину підприємець-орендар має віддати

власникові землі у вигляді земельної ренти за право користування земельною ділянкою. Земельна рента регулярно привласнюється власниками землі — вона виступає економічною формою реалізації власності на землю та її природні ресурси і є доходом, не пов'язаним із підприємницькою діяльністю. Але земельна рента — це складова взаємовідносин підприємця-орендаря, інших суб'єктів підприємницької діяльності з власниками землі, оскільки при відсутності власної землі підприємці змушені брати її в оренду. Тобто оренда — це форма землекористування, при якій її власник передає земельну ділянку на певний термін іншій особі (орендареві) для ведення підприємницької діяльності за певну винагороду.

Висновки. Земельні ресурси — це не просто чинник виробництва, а те благо, яке забезпечує просторові та територіальні передумови використання ресурсної бази економічного та соціального розвитку, а також її відтворення. З огляду на це питання раціонального використання та охорони земельних ресурсів має стати пріоритетним напрямом не лише економічної, а й соціальної та екологічної політики.

Внаслідок непослідовності проведення окремих етапів земельної реформи в Україні та спрощеного підходу до вирішення низки проблемних питань здійснювалися зміни суто зовнішнього характеру як щодо суб'єктів землеволодіння, так і характеру землекористування. Якісних зрушень щодо посилення соціальної та екологічної орієнтованості залучення земельних ресурсів у господарський

оборот, поліпшення інституціонального забезпечення відносин власності й організаційно-правових форм організації сільсько-господарського виробництва так і не відбулося.

Тому виникає необхідність створення дієвого механізму вдосконалення земельної політики в контексті сталого розвитку, який сприятиме інвестиційному забезпеченню агротехнічних та природоохоронних робіт, що дасть можливість підвищити соціально-економічну та екологічну ефективність землекористування в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. *Земельний* кодекс України від 25.10.2001 р., № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. *Третяк А. М.* Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі // *Землевпорядний вісник*, 2009. — № 6. — С. 12–20.
3. *Про Загальнодержавну* програму використання та охорони земель: Закон України (проект). [Електронний ресурс]. — Доступний з http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF2JY00A.html
4. *Синякевич І. М.* Екологічна й лісова політика: зб. наук.-техн. праць НЛТУ України / І. М. Синякевич. — Львів: Вид-во ЗУКЦ, 2008. — Вип. 4. — 144 с.
5. *Україна у цифрах 2013*: стат. зб. [Електронний ресурс]. — Доступний з http://lib-rary.oseu.edu.ua/docs/Ukraine_u_cifrah-2011.pdf
6. *Третяк А. М.* Зміна пріоритетів земельної реформи в зв'язку з удо-

- сконаленням економічних відносин власності на землю // Вісник аграрної науки. — 2008. — № 2. — С. 5–10.
7. *Другак В. М.* Теоретичні та методичні основи економіки землекористування / Другак В. М. — К.: ЦЗРУ, 2004. — 129 с.
8. *Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан та напрями вдосконалення*: [наук. видання] / НАН України, РВПС України / [І. К. Бистряков, О. С. Новоторов, Т. С. Ніколаєнко та ін.]. — К., 2002. — 134 с.