В. В. НОСІК

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ



ЮРінКОМ ІНТЕР

В. В. НОСІК

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ

Монографія

Київ
Юрінком Інтер
2006

ББК 67.9(4УКР)307
Н84

Рекомендовано Вченою радою юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка (протокол № 9 від 23 травня 2005 року)

Рецензенти

О. В. Дзера, доктор юридичних наук, професор, академік АН Вищої школи України;

О. О. Погрібний, доктор юридичних наук, професор, академік Академії правових наук України;

В. З. Янчук, доктор юридичних наук, професор, академік Академії правових наук України

Науковий редактор-консультант

В. Л. Мунтян, доктор юридичних наук, професор

Носік В. В.

Н84 Право власності на землю Українського народу: Монографія. – Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.

ISBN 966-667-224-3

У монографії досліджуються актуальні теоретичні і практичні проблеми здійснення права власності на землю Українського народу відповідно до Конституції України. На основі глибокого доктринального аналізу методологічних засад теорії власності і права власності, вивчення і використання теоретичних джерел із питань права власності на землю, узагальнення нормотворчої і правозастосовчої практики у сфері регулювання земельних відносин, проведеного порівняння конституційної концепції права власності на землю з нормами чинного земельного законодавства, а також іншими юридичними моделями реформування відносин власності на землю у країнах з різними правовими системами у монографії вперше у теорії земельного права України та держав СНД науково обґрунтовується необхідність, можливість та реальність законодавчого забезпечення і реалізації такої юридичної концепції права власності на землю і регулювання земельних відносин, яка базується на праві власності народу на землю. Висновки і рекомендації автора цієї роботи можуть бути використані у нормотворчій і правозастосовчій діяльності, наукових дослідженнях проблем і питань земельного права, у процесі вивчення земельного, аграрного, екологічного, цивільного, господарського права.

Розрахована на науковців, юристів-практиків, народних депутатів України, суддів, працівників органів прокуратури, депутатів сільських, селищних, міських рад, фахівців у галузі планування територій, землеустрою, ріелторів, оцінювачів землі, аспірантів, студентів юридичних та інших навчальних закладів.

ББК 67.9(4УКР)307

© Носік В. В., 2006
© Юрінком Інтер, 2006

ISBN 966-667-224-3

Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого
Бібліотека
Інв. № 4848 S

ЗМІСТ

Від автора 5

Вступ 13

РОЗДІЛ 1. **Методологічні, науково-теоретичні основи і конституційні засади права власності на землю Українського народу** 24

1.1. Методологічні основи власності і права власності на землю Українського народу 24

1.2. Право власності на землю Українського народу в юридичній науці 58

1.3. Право власності на землю Українського народу в умовах земельної реформи 76

1.4. Конституційні засади права власності на землю Українського народу 110

1.5. Правове регулювання відносин власності на землю в Україні: тенденції і перспективи 142

РОЗДІЛ 2. **Юридична природа права власності на землю Українського народу** 158

2.1. *Земля як об'єкт права власності* Українського народу 158

2.2. Суб'єкти права власності на землю Українського народу 188

2.3. Зміст права власності на землю Українського народу 224

РОЗДІЛ 3. **Теоретичні основи здійснення права власності на землю Українського народу** 253

3.1. Поняття здійснення права власності на землю 253

3.2. Суб'єкти здійснення права власності на землю 264

3.3. Форми здійснення права власності на землю 303

3.4. Межі здійснення права власності на землю 322
3.5. Юридична природа здійснення «від імені Українського народу» прав власника на землю ... 343
3.6. Здійснення суб'єктивного права власності на землю 360

РОЗДІЛ 4. **Конституційні гарантії права власності на землю Українського народу** **391**
4.1. Поняття, система і структура конституційних гарантій здійснення права власності на землю 391
4.2. Загальні конституційні гарантії права власності на землю 411
4.3. Конституційні гарантії права власності Українського народу на землю 426
4.4. Конституційні гарантії права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави ... 433
4.5. Гарантії захисту права власності на землю за Конституцією України 446
4.6. Юридична відповідальність в конституційному механізмі гарантування права власності на землю 462

Висновки **488**

Література **507**

ВІД АВТОРА

Відтоді, як пішов до початкової школи і дотепер не забувають батьківські настанови на життя – учися, не лінуйся, працюй, а то на Хліб не заробиш. Для мене, сільського хлопця, який удосвіта в зимові Різдвяні ранки з повною рукавичкою пшениці ходив засівати, приказуючи при цьому «Хай сіється жито-пшениця і всіляка пашниця», який у жнива носив воду косарям на колгоспне поле, щороку допомагав батькам та іншим жителям села одержувати на колгоспному току зерно пшениці чи жита як оплату за їхню роботу в колгоспі, навчався орати поле й засівати його, косив пшеницю, ячмінь, жито на городах, допомагав молотити, перевозити збіжжя, молоти у млинах зерно на муку, батьківські поради сприймалися серйозно і з тривогою в душі, оскільки поняття «хліб» тоді асоціювалося з одержаним у колгоспі зерном пшениці, яке можна у млині змолоти і випікати у печі запашні круглі хлібини, пироги та пиріжки.

У такому віці мені уявл ялося, що, коли виросту і не зароблю для себе пшениці, то не буде в хаті хліба, не буде чого їсти, а батькові розповіді про довоєнний голод «за границею», тобто на Сході України, були страшними для дитячої уяви про смерть людини, яка помирає з голоду лише тому, що не хоче працювати, чи не може ходити на роботу. Не забуваються й мамині благання – учіться діти, йдіть між люди, бо тут, у селі, в колгоспі, лише на хліб насущний може й заробите. Сестри мої залишилися жити й працювати в селі на Рівненщині, де я народився.

Мені ж Бог дав можливість вчитися і здобути середню юридичну освіту в Чернігівському юридичному технікумі, а згодом вищу освіту — у Вчителів Київського державного університету імені Тараса Шевченка — професорів В. Л. Мунтяна, В. З. Янчука, І. М. Мироніця, В. І. Прокопенка, О. Ф. Решетника, А. П. Ткача, О. О. Шевченка, Л. К. Потарикіної,

Н. С. Прозорової, Л. К. Воронової, О. А. Підопригори, Д. В. Боброві, І. Г. Побірченка, П. С. Матишевського, С. С. Яценка та інших нині знаних в Україні й за її межами викладачів юридичного факультету. Ще зі студентської лави закарбувалося у моїй пам'яті сказане на одній з лекцій із земельного права професором В. Л. Мунтяном, який процитував О. Довженка з його «Поеми про море»: «Любіть свою Українську землю, бо не буде нам щастя ні на якій планеті».

Нині, досліджуючи наукові, методологічні, теоретичні основи та конституційні засади права власності на землю Українського народу, знову й знову пригадую батьківські поради, які за теперішнім моїм світосприйняттям, відтворювали філософію людського Буття. Правий був професор Є. Федоренко, який на лекції з філософії аспірантам Київського державного університету імені Тараса Шевченка сказав: «Ваші батьки філософію знають краще, ніж ви». Це тоді вразило мене і примусило замислитися над сказаним, оскільки я не міг ніяк збагнути, як це так — не вивчаючи філософії в університетах, може, й не прочитавши жодної філософської праці, не кажучи вже про «Капітал» К. Маркса, твори Ф. Енгельса, В. Леніна, можна знати краще за випускника університету (та ще й з червоним дипломом) такий складний предмет, як філософія.

Виявляється, що можна. Вже з роками до мене прийшло переконання, що, *не доведи, Господи, статися якомусь великому лиху*, селянин зможе вижити до нового врожаю, якщо держава силою не відбере зерно та продовольство, залишивши хліборобів помирати з голоду. Доказом цьому є українська трагедія Голодомору 30-х років, який був спрямований на знищення селянства як основи української нації і народу з його тисячолітньою історією, мовою, культурою, традиціями, духовністю, любов'ю до рідної землі.

А справедливість маминих настанов підтвердилася сьогоденням українського села, яке після всіх так званих реформувань за неконституційними президентськими указами перебуває у катастрофічному стані, старіє і поступово вимирає, основні галузі сільського господарства — тваринництво і рослинництво — опинилися у кризовому стані, існує масове безробіття, бідність працездатних селян най-

вища серед інших прошарків населення, соціальна сфера занепадає, родючість ґрунту знижується, великі площі сільськогосподарських угідь не обробляються, держава не повертає селу боргів, не надає необхідних дотацій для підтримки сільськогосподарського виробництва, фермери-орендарі обтяжені зобов'язаннями зі сплати орендної плати власникам розпайованих сільськогосподарських угідь, суди завалені позовами про стягнення орендної плати за передані в оренду земельні ділянки чи земельні паї. Як же тут не згадати Великого Тараса Шевченка з його словами: «О сестри-сестри, горе Вам...».

Як фахівець, який свідомо присвятив своє життя вивченню і дослідженню, під керівництвом та за порадами своїх учителів — професора В. Л. Мунтяна, В. З. Янчука, І. М. Миронця — проблем аграрного, земельного, екологічного права, не можу стояти осторонь аналізу причин згаданих вище негативних соціально-економічних наслідків в аграрному секторі, а також у промисловості та інших сферах суспільного життя своєї країни, від пошуку можливих шляхів виходу із такої ситуації в економіці й суспільному житті народу і держави.

Адже всі процеси, що відбуваються нині в Україні у зв'язку з проведенням земельної і аграрної реформи, так чи інакше відображаються в законах та інших нормативно-правових актах. Сьогодні доводиться констатувати, що в українському суспільстві існує уява, що всі негаразди у житті народу походять від невмілого державного управління і регулювання економічними і суспільними процесами та від поганих законів. Якоюсь мірою це так і є.

Насправді ж, це лише зовнішнє сприйняття дійсних причин всіх негативних суспільних явищ, оскільки три гілки державної влади періодично змінюються, прийняті закони скасовуються, нові утверджуються, однак очікувані народом зміни відбуваються повільно чи зовсім не настають, або ж взагалі відбуваються стагнація і, що найгірше, регрес в економічній, соціальній та державно-правовій сферах. Досліджуючи проблеми права власності на землю в Україні, переконуєшся, що, обмежуючись лише науковим аналізом прийнятих законодавчих актів з питань земельної і аграр-

ної реформи, не можна віднайти головні причини тих негативних явищ, які мають місце нині в суспільно-економічному житті українського народу. Справжні ж причини знаходяться значно глибше, їх необхідно шукати у пізнанні й застосуванні в конкретних історичних, культурних, демографічних, географічних та інших умовах об'єктивних закономірностей розвитку природи, економіки, держави і права, у звичаях і традиціях народу, ***в суспільній правосвідомості.***

Спеціально загострюю увагу читача на суспільній правосвідомості, оскільки й самому довелось упродовж останніх 15 років не раз замислюватися над економічними, соціальними, державно-правовими явищами в суспільному житті українського народу і нашої держави, осмислювати свої уявлення, знання і погляди щодо землі як об'єкта правового регулювання, права власності народу України на землю, допустимості й можливості запровадження в Україні права приватної власності громадян і юридичних осіб на земельні ділянки, ролі та місця держави у сфері регулювання земельних відносин.

Під впливом об'єктивних суспільних, державних і політичних реалій переосмислював утверджені в радянський період у моїй правосвідомості стереотипи, сформовані на основі радянського земельного права щодо державної власності на землю, державного управління земельним фондом, права постійного користування землею, відповідальності за порушення земельного законодавства.

Під час розробки і прийняття Верховною Радою (ВР) УРСР 1990 р. постанови «Про земельну реформу», Земельного кодексу (ЗК) УРСР 1990 р., Закону України «Про форми власності на землю», ЗК України 1992 р. мені пощастило бути очевидцем і учасником парламентських дебатів на сесіях і в комісіях ВР УРСР з питань власності і права власності на землю. У таких політико-правових дискусіях виразно виявлялися і принципово обстоювалися суперечливі суспільно-політичні погляди з питань визнання і законодавчого закріплення права власності на землю українського народу, утвердження в суспільстві й законодавстві колективної та приватної власності на землю, особливо сільськогосподарсь-

кого призначення, відчуження земель за цивільно-правовими угодами, запровадження оренди і суборенди землі, застосування реституції до колишніх власників землі тощо.

Саме з цих причин на розгляд ВР УРСР у грудні 1990 року було винесено два проекти Земельного кодексу УРСР — урядовий, в якому не передбачалося регулювання відносин власності на землю, і альтернативний, який містив положення щодо здійснення права власності на землю Українського народу і який, до речі, мені довелось у складі робочої групи Комісії Верховної Ради УРСР з питань народного господарства розробляти разом із професором З. Ромовською зі Львівського державного університету ім. І. Франка, народними депутатами України В. Пилипчуком, А. Сугоняко, М. Мельником та іншими депутатами. Оскільки на початку 90-х років XX ст. у суспільно-політичній свідомості більшості українських парламентаріїв ідеї права власності громадян і колективів на землю не сприймалися, альтернативний проект ЗК України був відхилений. Однак через два роки ВР України змушена була прийняти Закон України «Про форми власності на землю» та нову редакцію ЗК України.

Поєднуючи науково-педагогічну діяльність на юридичному факультеті Київського національного університету імені Тараса Шевченка із законопроектною роботою у складі робочих груп комітетів ВР України, Кабінету Міністрів (КМ) України, Міністерства аграрної політики України, Державного комітету України з будівництва та архітектури, Держкомзему України, не раз доводилося дискутувати з фахівцями, колегами, політиками, депутатами та переконуватися у тому, що в суспільній правосвідомості переважає радянська ідеологія щодо власності на землю, використання і правової охорони землі. На моє переконання, це одна з причин того, що Український народ має нині хаотичну систему земельного законодавства, неефективну земельно-правову систему перехідного періоду, а також правову теорію, яка у своїх дослідженнях і висновках обмежується аналізом закріплених у законах норм, розробкою рекомендацій щодо удосконалення цих норм, можливих шляхів вирішення існуючих проблем у сфері реформування земельних та

аграрних відносин без урахування конституційних положень щодо права власності на землю.

Добре, що життя не стоїть на місці і суспільні погляди на власність та право власності на землю поступово змінюються. Дванадцять років тому мені довелося юридично обґрунтовувати і забезпечувати реалізацію в Харкові, Чернігові, Одесі, Львові та інших містах пілотних проектів з впровадження у практику регулювання земельних відносин конкурентних способів набуття права оренди землі, ринкових методів планування і розвитку територій, приватизації земель несільськогосподарського призначення. Саме тоді вперше для регулювання переходу прав на землю були використані й сформульовані незвичні та не всім зрозумілі поняття «земельний аукціон», «земельний тендер», «експертна оцінка земельних ділянок», «зонінг», «купівля-продаж земель несільськогосподарського призначення», «ринок земель» тощо, які сьогодні стають звичними в праві, законодавстві, правозастосуванні.

Займаючись юридичною практикою у галузі земельного та аграрного права, беручи участь у судових процесах з розгляду земельних спорів і визнання прав на землю, виступаючи на численних семінарах перед депутатами місцевих рад, державними службовцями, підприємцями, селянами, іншими слухачами, робив для себе висновок, що без розробки на державному рівні науково обґрунтованої об'єктивними закономірностями економічної теорії реформування земельних і аграрних відносин, без утвердження у свідомості народу адекватної правової ідеології економіка і суспільство не матимуть позитивного розвитку, стабільного законодавства, а правове регулювання земельних відносин залишатиметься неефективним у забезпеченні здійснення права власності та інших прав на землю, раціонального використання та охорони землі як основного національного багатства.

Тому ця монографія за назвою, структурою, змістом є першою в теорії земельного права України науковою роботою з актуальних проблем правового регулювання відносин власності на землю Українського народу відповідно до положень Конституції України. У ній використано зарубіжний досвід здійснення права власності на землю у держа-

вах з різними правовими системами, з яким ознайомився безпосередньо у США, Великобританії, Польщі, Угорщині, Литві, Білорусі, Російській Федерації, а також черпав необхідну інформацію із зарубіжних наукових, аналітичних джерел, збирати матеріали на різних міжнародних конференціях, конгресах, симпозіумах, на яких був учасником, та інших форумах.

У роботі зроблена спроба дослідити методологічні, науково-теоретичні основи і конституційні засади права власності Українського народу на землю в сучасних умовах, довести нові для сучасної правової науки теоретичні положення, які базуються на науковому аналізі конституційного принципу права власності на землю Українського народу, розкрити конституційно-правовий механізм здійснення Українським народом права власності на землю, використання землі як основного національного багатства народу України, провести науковий аналіз закріпленої в Основному законі держави юридичної моделі набуття, реалізації і гарантування права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави.

Усвідомлюю, що не все з викладеного у цій монографії буде сприйнято читачем однозначно так, як вважає автор, і тому конструктивні наукові дискусії з розглянутих проблем матимуть користь для вирішення існуючих практичних питань права власності на землю Українського народу.

Завершуючи цю передмову, схиляю голову перед пам'яттю свого Батька, доземно кланяюсь своїй Матері з вдячністю за все, що вони зробили для мене.

Від щирого серця дякую Університетові за велич і непоборну силу інтелектуального духу і патріотизму, що завжди незримо присутні тут, за моїх Вчителів, яким я дякую за їхню науку пізнавати життя, людей, природу, історію, культуру, звичаї і традиції української нації, народу України, сучасні правові й суспільні процеси і явища, за добре слово і пораду, за школу пера і української мови.

Також хочу подякувати членам кафедри трудового, земельного та екологічного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка — професорам В. І. Андрейцеву, Г. І. Балюк, доцен-

там Т. Г. Ковальчук, М. В. Красновій, М. О. Фролову, О. Т. Панасюку, О. І. Заєць, Т. О. Коваленко, А. М. Мірошниченку та іншим колегам кафедри та юридичного факультету — професорам В. Ф. Кузнєцовій, Н. Г. Шукліній, Н. С. Кузнєцовій, Р. А. Майданику, В. С. Щербині, доцентам І. І. Котюку, С. Д. Шапченку, професору М. В. Шульзі з Національної юридичної академії ім. Ярослава Мудрого за сприяння у підготовці цієї роботи.

Висловлюю щиру подяку рецензентам — професору, академіку АПрН України В. З. Янчуку, професору, академіку АПрН України О. О. Погрібному, професору, академіку АН Вищої школи О. В. Дзері за позитивні висновки.

З повагою до читача
доцент, кандидат юридичних наук,
доцент кафедри трудового, земельного
та екологічного права юридичного факультету
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка
В. В. НОСІК

ВСТУП

Історико-правові, літературні, економічні, філософські та інші наукові джерела достовірно доводять, що доля Українського народу, утвердження чи втрата його суверенітету і державності завжди перебували у прямій залежності від того, як вирішувались питання власності і права власності на землю в той чи інший період суспільного розвитку[1].

У ретроспективному плані земельне питання як економічне, соціальне, політичне, правове явище на території сучасної України характеризується дослідниками як постійний процес зайняття, займанщини, захоплення, завоювання, розподілу і перерозподілу сільськогосподарських та інших земель, проведення земельних реформ, закріплення у різних правових формах загальнообов'язкових для членів суспільства правил щодо використання земельних угідь, межування, судових тяжб з метою набуття у власність (чи заволодіння) земельних ділянок або ж всієї землі «від Сяну до Дону» з метою задоволення тих чи інших потреб та інтересів окремих осіб, суспільних груп чи класів та інших держав[2].

---

[1] Див.: *Грушевський М. С.* Історія України-Руси: В 11 т., 12 кн. — К.: Наукова думка, 1991; *Грушевський М. С.* Нарис історії Київської землі від смерті Ярослава до кінця XIV сторіччя. — К.: Наукова думка, 1991. — 560 с.; *Субтельний О.* Україна: історія. — К.: Либідь, 1993. — 720 с.; *Ефименко А. Я.* История украинского народа. — К.: Лыбидь, 1990. — 512 с.; *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: нариси з історії, філософії і практики регулювання відносин власності в Україні. — Харків: Факт, 2002. — 550 с.; *Рубаник В. Є.* Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку від найдавніших часів до 1917 року: Історико-правове дослідження. — Харків: Легас, 2002. — 352 с.

[2] Див.: *Бовуа Д.* Битва за землю в Україні 1863—1914. Поляки в соціо-етнічних конфліктах. — К.: Критика, 1998. — 334 с.; *Індиченко П. Д.* Земельне законодавство поміщицько-буржуазної Росії (1861—1917). — К.: Вид-во КДУ ім. Т. Г. Шевченка, 1959. — С. 3—97; *Його ж,* Радянське земельне право. — К.: Вища школа, 1971. — 174 с.

З огляду на ці історичні явища В. Винниченко зазначав, що читати українську історію треба з бромом — до того це одна з нещасних, безглуздих, безпорадних історій, до того боляче, прикро, гірко, сумно перечитувати, як нещасна, зацькована, зашарпана нація тільки те й робила за весь час свого державного (чи вірніше: напівдержавного) існування, що огризалася на всі боки: від поляків, руських, татар, шведів; уся історія — ряд безупинний, безперервний ряд повстань, війн, пожарищ, набігів, військових переворотів, інтриг, сварок, підкопування; чи не те саме стає тепер?[1].

Після проголошення незалежності України як суверенної, демократичної, соціальної, правової держави і закріплення у законі положення щодо права власності Українського народу на землю Україна, так само як і інші держави колишнього СРСР, приступила до реформування земельних та аграрних відносин шляхом розподілу і перерозподілу землі, оскільки ще за рік до вказаної історичної події Верховна Рада УРСР 18 грудня 1990 року всю землю в межах УРСР оголосила об'єктом реформи[2].

Порівнюючи сьогодні основні принципи, хід та наслідки реалізації земельної та аграрної реформи в Україні з іншими державами СНД, Балтії, країн Центральної та Східної Європи, можна стверджувати: проведення таких перетворень має свою специфіку, зумовлену об'єктивними і суб'єктивними обставинами, притаманними кожній державі[3].

---

[1] Див.: *Винниченко В. К.* Заповіт борцям за визволення. — К. : Криниця, 1991. — С. 122.

[2] Див.: Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 10. — Ст. 100.

[3] Див.: Аграрное и экологическое законодательство в России и СНГ (сравнительно-правовой анализ) / Отв. ред. С. А. Боголюбов, Е. Л. Минина. — М.: Норма, 1999. — 240 с.; *Быстров Г. Е.* Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах. — Минск.: БГЭУ, 1999. — 196 с.; Polskie Prawo Rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej — Warszava. — 1990. — 370 с.; Third international Conference on the Development and Maintenance of Property Rights. — Vienna, 2000. – 221 с.; Вес пищевого хозяйства в национальном хозяйстве // Венгерское сельское хозяйство и пищевая промышленность в цифрах. — 2001. — С. 4—5.

Так, наприклад, Україна, на відміну від Чехії, Словакії, Румунії, Литви, Латвії, Естонії відмовилась від запровадження реституції земельних ділянок як способу реформування відносин власності на землю[1]. Основними способами перетворення відносин власності на землю в Україні та в деяких інших згаданих країнах (СНД, Східній Європі) були визначені роздержавлення і приватизація земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення.

Вирішення комплексу важливих питань і проблем права власності народу на землю має здійснюватись з огляду на особливі географічні, історичні, політичні, економічні, екологічні, демографічні, юридичні, культурні, геополітичні та інші особливості України. Водночас загальна закономірність проведення земельних реформ у будь-якій країні зводиться до необхідності забезпечення реалізації основних функцій, що об'єктивно виконує земля в природі, економіці, суспільстві. Тому реформування земельних відносин передбачає проведення комплексу інституційно-функціональних, економічних, соціальних, правових, екологічних та інших заходів, спрямованих на становлення нових за змістом і характером суспільних відносин, пов'язаних з використанням землі, розробку адекватної юридичної моделі права власності на землю. При цьому побудова нової структури суспільних земельних відносин і відносин власності, зокрема, в Україні має базуватись на дії об'єктивних законів природи, економіки, суспільства.

Без урахування цих закономірностей дослідження проблем права власності на землю лише як зовнішньої форми використання землі в суспільстві не дає відповіді на запитання щодо причин кризового стану економіки, зубожіння народу, катастрофічного стану екології, зневіри громадян у державі та законах, низької ефективності дії законів у сфері регулювання земельних, аграрних, екологічних, майнових та інших суспільних відносин, недосконалості й без-

---

[1] Див.: Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. — М.: Весь мир, 2000. — 311 с.

порадності інституційно-функціонального забезпечення земельної та аграрної реформи. Без застосування об'єктивних законів існування природи, функціонування економіки, життєдіяльності суспільства до формування концепції власності на землю право власності на землю як соціальне явище і самостійна юридична категорія залишиться не витребуваною життям «річчю в собі», не матиме ніякого практичного значення і, головне, може стати серйозною перешкодою у соціально-економічному розвитку народу. Без урахування цих об'єктивних чинників не можна визначити правильні й перспективні шляхи виходу з кризового стану, а також виробити таку юридичну модель регулювання земельних та інших відносин, яка б забезпечувала прогресивний розвиток Українського народу.

Однак українські реалії проведення економічної реформи, перетворень у сфері земельних відносин і аграрному секторі дають підстави сумніватися в тому, що зміни соціально-економічного і державного ладу та правової системи базуються на застосуванні зазначених об'єктивних закономірностей розвитку природи, економіки, суспільства до вирішення актуальних проблем земельної і аграрної реформи, формування земельно-правової системи на нових засадах, здійснення суб'єктивних прав громадян і юридичних осіб на землю.

Тому закономірно виникають запитання, чи не в ігноруванні державою об'єктивних закономірностей та фундаментальних основ соціально-економічного розвитку країни випадково ховається головна причина того, що земельна реформа не завершена і поступово перетворюється на перманентний процес, породжуючи соціальне напруження, політичне протистояння, економічну нестабільність, прояви сепаратизму, корупцію у державній владі, затягуючи економіку, суспільство, державу і громадянина у безодню, загрожуючи національній безпеці України аж до втрати Українським народом і державою національного суверенітету і територіального верховенства? Чи не тому у філософській, економічній і правовій думці залишаються й донині відкритими для відповіді питання щодо філософії власності на землю, економічної сутності і юридичної природи права власності на землю народу,

держави, громадян, юридичних осіб, економічного обґрунтування приватизації землі, відмови від колективної і кооперативної власності, необхідності проведення паювання сільськогосподарських земель та виділення в натурі (на місцевості), проведення розмежування земель державної і комунальної власності, правових форм використання землі, ролі та місця держави у регулюванні земельних відносин, виробництва і реалізації сільськогосподарської сировини і продовольства. Для України ключовими залишаються питання щодо розбудови правової системи та державного і суспільного ладу, які б забезпечували позитивний (прогресивний) розвиток економіки й суспільного життя, збереження родючості ґрунтів, охорону довкілля, реалізацію конституційних прав і свобод людини і громадянина.

Тому очевидною є потреба у науковому вивченні і дослідженні фундаментальних основ взаємодії об'єктивних законів розвитку природи, економіки і суспільства у практиці використання землі та регулювання суспільних земельних відносин, оскільки без цього складно буде створити правову систему, в якій би адекватно згаданим вже об'єктивним закономірностям відображалися суспільна правосвідомість, правотворчість, правозастосування, правова ідеологія і яка б нормативно та інституційно забезпечувала раціональне, ефективне, екологічне використання ґрунту, інших природних ресурсів, прогресивний соціально-економічний розвиток України.

Здавалося, що з прийняттям Конституції України, в якій визначається система державного і суспільного ладу, гарантується місцеве самоврядування, закріплюється право власності на землю Українського народу, держави, громадян і юридичних осіб, гарантується здійснення громадянами конституційних прав і свобод, встановлюється відповідальність держави перед приватною особою, мали б бути зняті основні проблеми економічного, соціального розвитку країни, формування національної правової системи на нових принципах з урахуванням дії об'єктивних законів розвитку природи, економіки, суспільства на фоні сучасних економічних, правових та інших міжнародних інтеграційних процесів на європейському просторі.

Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого
Бібліотека
Інв.№ 48483

Однак сучасні українські соціально-економічні, політичні, екологічні, державно-правові, громадські реалії цього не підтверджують. Народ України володіє потужним потенціалом земельних ресурсів. Із 60,3 млн гектарів земель майже 70 відсотків (41,8 млн га) становлять сільськогосподарські угіддя, 17 відсотків (10,4 млн гектарів) — лісові угіддя. Майже 4 відсотки території країни (2,3 млн гектарів) забудовано[1]. Водночас сучасне використання землі України як основного національного багатства у господарській, природоохоронній діяльності за останнє десятиліття з початку земельної реформи поки що не має високої економічної ефективності, та його не можна вважати екологічно безпечним, родючість ґрунтів катастрофічно знижується, що дає підстави говорити про існуючу реальну загрозу національній безпеці України. Адже виробництво валової сільськогосподарської продукції не досягає рівня 1990 року, залишаються незавершеними розпочаті у середині 90-х років процеси паювання землі й майна сільськогосподарських підприємств, не створені необхідні умови для прибуткового господарювання через недосконалість аграрного ринку і цінової політики, яка нівелює перші здобутки і ставить під загрозу майбутнє аграрної реформи, соціальні проблеми у селі набули катастрофічних наслідків.

Недосконалість інституційно-функціонального механізму державного і самоврядного регулювання земельних, аграрних, екологічних та інших суспільних відносин негативно вливає на виконання національних програм збереження ґрунту, раціонального використання земель, залучення інвестицій у розвиток територій, охорону довкілля. Зібравши у 2002 році понад 37 млн тонн зерна, вже навесні 2003 року органи державної влади України вирішували питання щодо імпорту з Росії пшениці з метою недопущення підвищення цін на хліб до нового врожаю.

Закономірно постає запитання, чому ж Україна з Дня проголошення незалежності й дотепер не може ефективно завершити започатковані у 90-х роках минулого сторіччя пере-

[1] Див.: Указ Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001—2005 роки» від 30 травня 2001 року // Офіційний вісник України. — 2001. — № 22. — Ст. 986.

творення земельних і аграрних відносин, а також успішно вирішувати суспільні, економічні, державні, правові, соціальні, екологічні та інші проблеми? Невже ж таки народ України і його держава не будуть включені до сучасних процесів глобалізації як основний постачальник продовольства принаймні на Євразійському просторі? Невже народ України буде, за словами Т. Г. Шевченка, «дожидатись Вашингтона з його великим й праведним законом» для утвердження відповідно до Конституції України нового земельного і суспільного ладу?

Сучасні українські політики, філософи, економісти, юристи та інші фахівці шукають причини кризового стану економіки та суспільства у надбудові, звинувачуючи у цьому тих чи інших реформаторів, вказуючи на політизованість суспільної свідомості, несправедливий розподіл власності через приватизацію майна і цілісних майнових комплексів, недосконалість державно-правової системи, відсутність необхідного законодавства тощо. Звичайно, не можна не враховувати цих та інших соціальних причин при дослідженні політичних, суспільних, правових та інших негативних явищ, що стримують прогресивний розвиток України.

Однак реальна дійсність показує, що зміни у державно-політичному устрої країни, видання все нових і нових законів не поліпшують соціально-економічного становища, оскільки, приймаючи ті чи інші рішення щодо удосконалення складових частин надбудови, органи державної влади ігнорують об'єктивні закони розвитку природи, економіки, суспільства, втілюють у життя старі й науково не обґрунтовані догми політичної економії капіталізму і соціалізму і зовсім не беруть до уваги доктринальні висновки представників наукової школи фізичної економії — Ф. Кене, С. Подолинського, М. Руденка та інших вчених цієї школи щодо основних закономірностей прогресивного розвитку суспільства. Крім того, проведення економічної реформи в Україні не враховує наукових висновків В. Вернадського щодо біосфери і ноосфери, в якій доведеться жити земній цивілізації[1], що призводить до складних проблем взаємодії між техногенною сферою і природним середовищем.

[1] Див.: *Вернадский В. И.* Биосфера как область превращений космической энергии: Избр. соч. Т. 5. — М.: Изд-во АН СССР, 1960. — 420 с.

Серед об'єктивних чинників, що безпосередньо впливають на прогресивний розвиток суспільства, важливим є також праця людини на землі, її соціальний статус, а також моральний характер. Цей чинник є визначальним не лише для одержання абсолютної і відносної ренти, а й для розробки юридичної моделі здійснення права власності на землю Українського народу. На відміну від теорії додаткової вартості К. Маркса, яка доводила, що додаткову вартість створює робітничий клас (пролетаріат), в економічній теорії енергії прогресу М. Руденка основним і єдиним виробником додаткової вартості (капіталу) у поєднанні з енергетичним гумусовим чинником землі є селянин-хлібороб — власник землі.

Однак демографічна ситуація в сільській місцевості залишається мінусовою. За інформацією Кабінету Міністрів України, за останні 5 років у селах закрито 316 шкіл, 2 тис. дитячих садків та стільки ж закладів культури, 475 дільничних лікарень, 1,8 тис. сіл, в яких мешкають понад 50 дітей шкільного віку, не мають шкіл, перевищення смертності над народжуваністю досягло 156 тис. чоловік за рік, в 11 відсотках сіл протягом вказаного періоду не народилося жодної дитини[1]. Це є однією з причин, за теорією енергії прогресу, зниження родючості ґрунту, зменшення виробництва абсолютної ренти і занепаду не лише сільського господарства, а й всієї економіки, зниження соціального рівня життя народу. Сказане, зокрема, підтверджується негативними наслідками сімдесятирічного радянського економічного, демографічного, соціального експерименту над українським селянством і, навпаки, успішним функціонуванням аграрних ринків та високим соціально-економічним рівнем розвинутих капіталістичних країн світу. У цьому зв'язку варто згадати М. Грушевського, який писав: «Головною підставою Великої України ще довго, якщо не завжди, буде селянство. З того часу, як усі інші верстви зрадили свою національність, від нього (селянства) черпався весь матеріал національного будівництва... Україна зможе встати тільки тоді, коли встане знову цей скинутий у безодню пітьми й несвідомості Титан, цей позбавлений зору і сили,

[1] Див.: Кабінет Міністрів України. Інформація до парламентських слухань 15 січня 2003 року «Про хід реформування та заходи щодо поліпшення ситуації на селі». — К., 2002. — С. 13.

обмежений зі своєї політичної та національної свідомості Самсон. Треба... тільки подати йому цю чудотворну воду свідомості»[1]. «Я глибоко переконаний, — каже М. Грушевський, — що в українському житті мають будучність, матимуть вплив, встояться тільки ті елементи, які стоятимуть в тіснім і широкім контакті з селянською масою, матимуть її потреби й інтереси на оці й ними орієнтуватимуться. І як підстава української стихії спеціально, і як основа соціальної й економічної структури нашого краю взагалі селянство зістанеться фундаментом, на котрім треба будувати все. Тільки те буде міцне, що збудується на нім, і горе тим течіям, партіям і намірам, котрі будуть йти проти нього, — вони осудять себе на животіння або заникання, коли не розіб'ється в один гарний день відразу до решти»[2].

Розглянуті вище об'єктивні чинники розвитку природи і економіки можуть мати позитивний вплив на здійснення земельної й аграрної реформи на засадах права власності народу на землю, якщо перешкодою не стануть причини суб'єктивного характеру. Подібно до того, як матерія виступає Суб'єктом, що творить Світ, так само і в суспільних відносинах Людина (Народ) виступає «субстанцією», що творить суспільні явища — державу, владу, закони, право власності, політику, ідеологію, культуру, мистецтво тощо.

Серед багатьох суб'єктивних чинників, що безпосередньо впливають на проведення земельної та аграрної реформи, утвердження нового земельного ладу важливе значення мають право, законодавство, ефективно діюча система державного і самоврядного регулювання земельних відносин, які повинні бути адекватними конкретним історичним та іншим умовам розвитку суспільства на території тієї чи іншої держави. Кожна з країн Центральної та Східної Європи, СНД здійснює земельні перетворення шляхом прийняття законів та інших нормативно-правових актів, в яких відображаються економічні, фінансові, правові, політичні аспекти земельної реформи[3]. Саме

---

[1] Див.: *Грушевський М. С.* На порозі нової України. — К.: Наукова думка, 1991. — С. 36—37.

[2] Див.: *Грушевський М. С.* Там само. — С. 36—37.

[3] Див.: Законодательство о земельной и аграрной реформе стран СНГ и государств Балтии / Информационный материал. — Минск, 1999. — 42 с.

через призму законів можна проаналізувати основні тенденції, перешкоди, помилки і перспективи реформування земельних та аграрних відносин як в Україні, так і в кожній окремо взятій Європейській державі, на які сьогодні орієнтована правова система нашої держави. Адже своєчасне прийняття законів дозволяє ефективно забезпечувати регулювання суспільних відносин, тоді як їх відсутність, або ж неузгодженість прийнятих у різний час нормативно-правових актів гальмує розвиток правовідносин не лише у сфері використання землі, а й у будь-якій суспільній діяльності. Саме з причин суб'єктивного характеру залишаються не реалізованими закріплені в основоположних законах незалежної держави концептуальні ідеї права власності Українського народу на землю.

Одна з причин важкого матеріального стану, в якому перебуває більшість українців, а також наявності існуючих проблем в економіці, екології, державі й суспільстві вбачається в тому, що суспільна правосвідомості від окремої особи до громадських, соціальних, політичних об'єднань і партій, наукових шкіл до вищих та місцевих органів державної влади і місцевого самоврядування, які творять закони, застосовують право, визначають правову ідеологію, виявилася не зовсім підготовленою до сприйняття і реалізації конституційних положень щодо права власності Українського народу на землю.

У результаті в сучасних наукових школах цивільного, конституційного, земельного, аграрного, екологічного права України, в економічній науці, у політичному середовищі, серед народних депутатів України, а також громадян тривають гострі дискусії з приводу тлумачення норм Основного закону та розуміння соціально-економічної суті та юридичної природи права власності на землю Українського народу. Характерною ознакою цих професійних, політичних, парламентських, громадських дебатів з цих питань є те, що в їх основу покладено методологічні засади і відповідні їм політичні погляди та ідеї, які базуються переважно на утверджених у свідомості в радянському минулому стереотипах марксистсько-ленінської економічної теорії додаткової вартості та радянської системи законодавства і права. Причому для обговорення виносяться питання, які дійсно зачіпають як національні, так і приватні інтереси у використанні землі,

що належить Українському народові на праві власності та є його основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, яка зобов'язана гарантувати громадянам і юридичним особам здійснення права власності на землю виключно відповідно до закону.

Зокрема, для обговорення на парламентських слуханнях пропонувалася низка питань: На кого і на який час розповсюджується право власності Українського народу на землю та інші природні ресурси? Чи буде залишатися земля об'єктом права власності Українського народу, коли в Україні великі площі земельних угідь стануть власністю окремих українців, а також іноземців? Чи можуть земля та інші природні ресурси бути предметом купівлі-продажу? Якщо б земля стала предметом купівлі-продажу і на привласненій ділянці були б відкриті запаси нафти чи інших покладів – чиєю власністю вони були б: народу чи власника земельної ділянки? Чи може земля України одночасно бути у власності Українського народу, а також в інших формах власності, передбачених Конституцією України: приватній, державній, комунальній? В чому полягає суть права власності Українського народу на землю та інші природні ресурси? Чи може паюватися земля, яка є власністю Українського народу, і чи відповідає паювання землі конституційним вимогам?[1].

Однак законодавець не дає відповіді на ці та інші запитання. Внаслідок цього вже минає майже 10 років відтоді, як прийняли Конституцію України, однак її імперативи в частині розвитку концепції права власності Українського народу на землю на принципах верховенства права, торжества закону і невідворотності відповідальності за його порушення, гарантованості здійснення права власності на землю залишаються невтіленими у систему законодавства та в правову систему України як цілісна за структурою і змістом, адаптована до системи права Європейського Союзу юридична модель права власності на землю Українського народу.

---

[1] Див.: *Ткаченко О., Сіренко В., Махненко М.* Земля – власність Українського народу // Голос України. — 2001. — № 54. — 27 березня. — С. 6—7.

РОЗДІЛ 1

Методологічні, науково-теоретичні основи і конституційні засади права власності на землю Українського народу

1.1. Методологічні основи власності і права власності на землю Українського народу

П'ятнадцять років тому Український народ реалізував право на самовизначення, і на карті Світу з'явилася суверенна держава Україна, яку визнали всі інші держави як суб'єкти міжнародного права. Нині на території України є Український народ, його мова та тисячолітня культура, є своя держава і влада, є Конституція України, є державна територія, є земля, є родючі ґрунти, є море, гори та інші природні ресурси, є вигідне геополітичне становище на Євразійському просторі, є освіта, наука, промисловість, сільське господарство, висококваліфіковані кадри, працьовиті люди.

Здавалося б, що ще потрібно Українському народові для нормального життя за тими стандартами і цінностями, які існують у розвинених державах Європи, Америки, Південно-Східної Азії, аби не мати щорічних проблем з реалізацією вирощеного врожаю, продовольчим забезпеченням населення, з подоланням бідності, безробіття, економічного і соціального потрясіння після кожної зміни законодавчої, виконавчої влади чи обрання глави держави, пошуком шляхів і способів боротьби з корупцією у всіх сферах державного і суспільного життя, з утвердженням законності й правопорядку.

Складається враження, що в українській суспільній свідомості, в економічній, філософській і правовій доктри-

нах, у правотворчості, у державотворенні бракує знання об'єктивних законів розвитку природи, економіки, суспільства і держави та практики їх застосування до вирішення сучасних проблем економічного, соціального, правового, демографічного, екологічного характеру. Знання, яке може привести Український народ до того, що земля, а не інші природні ресурси чи матеріальні цінності, дійсно стане його основним національним багатством, яке забезпечуватиме добробут кожного громадянина України.

Інакше чим ще можна пояснити той факт, що незважаючи на 15-річний період проведення земельної і аграрної реформи в Україні, в сучасній філософській, економічній, юридичній науковій літературі ми не знаходимо відповіді на питання, яка ж все-таки філософська, економічна і правова теорія покладена в основу здійснюваної у нашій державі земельної і аграрної реформи, що передбачає проведення кардинальних змін у відносинах власності на землю і землекористування, у сфері регулювання земельних відносин, в аграрній сфері: «трудової вартості» А. Сміта, «фізичної економії» Ф. Кене і С. Подолинського, «додаткової вартості» і «диктатури пролетаріату» К. Маркса, Ф. Енгельса, В. Леніна, «нової економічної політики» В. Леніна, «політичної економії» Й. Сталіна, «розвинутого соціалізму» КПРС, «перебудови» М. Горбачова, «енергія прогресу» М. Руденка чи якась нова, особлива доктрина, яка впроваджується в українську реальність?

Розпад радянської державно-монополістичної тоталітарної імперії та її економічної системи, сформованої на двох формах власності на засоби виробництва, наочно підтвердив помилковість абсолютизації марксистської теорії додаткової вартості (базис) та адекватну їй марксистсько-ленінську доктрину держави і права — від диктатури пролетаріату до розвинутого соціалізму (надбудова), а також теорію політичної економії, в основу здійснення яких були покладені: збройна революція; експропріація (націоналізація) землі та основних засобів виробництва у приватних власників у власність держави; створення «трудових армій», суцільна колективізація сільського господарства та індустріалізація промисловості з використанням виключно колективних

форм організації праці; трудова повинність, примусова праця на державу; заборона приватної власності на землю; заборона оренди землі і приватної підприємницької діяльності; вилучення у власність держави абсолютної і додаткової вартості та її централізований розподіл у суспільстві; відсутність внутрішнього і зовнішніх ринків продовольства; волюнтаризм держави в управлінні економічними процесами тощо. Відійшли в минуле й інші теорії політичної економії, які сповідували ідеологію марксизму. Нежиттєздатною виявилася і економічна теорія перебудови, оскільки також базувалася на догматичних принципах марксизму-ленінізму і водночас передбачала запровадження регульованих державою ринкових економічних відносин у народному господарстві.

Серед згаданих вище філософських, економічних, державно-правових теорій особливий науковий інтерес для сучасної науки і практики земельного, аграрного, екологічного права становить економіко-філософська і державно-правова теорія М. Д. Руденка, який, наголошуючи на необхідності усвідомлення факту існування, починаючи з XVIII ст. і до цього часу, лише двох великих наукових шкіл — фізіократичної економії, започаткованої Ф. Кене, та політичної економії А. Сміта, які через століття були продовжені діаметрально протилежними теоретичними ідеями С. Подолинського та К. Маркса, зміг синтезувати окремі елементи цих економічних теорій з результатами своїх філософських, економічних, державно-правових досліджень фундаментальних основ прогресивного розвитку суспільства, і зробити власне наукове відкриття, яке сам автор назвав «енергія прогресу»[1].

---

[1] Економічна суть цієї теорії розкривається у його наукових працях, написаних упродовж 1972—1983 років, — «Енергія прогресу», «Економічні монологи», «Не заглядаючи в святці», «Шлях до хаосу» та у трьох статтях — «Формула енергії прогресу як світова константа», «Рівновага багатства абсолютного та багатства відносного», «Сила і слабкість Адама Сміта», які видані були однією книгою // Див.: *Руденко М. Д.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — К.: Молодь, 1998. — 528 с.

Наукова достовірність і практична результативність сформульованих М. Д. Руденком фундаментальних положень теорії «енергії прогресу» підтверджуються математичними і фізичним розрахунками, висновками вчених економістів[1], а також ефективним функціонуванням ринкової економіки розвинутих країн Європи, США та інших держав світу.

В юридичній науці і, зокрема, в теорії земельного, аграрного та екологічного, цивільного, господарського права, методологічні засади теорії «економічного прогресу» не досліджувалися з точки зору власності й права власності на землю та державно-правового регулювання земельних відносин у період земельної та аграрної реформ, а також у ринкових економічних умовах після завершення цих реформ.

Водночас, така потреба є з огляду на існуючі в Україні проблеми і суперечності соціально-економічного і державно-правового характеру, з одного боку, та зроблені М. Руденком висновки щодо основних джерел багатства української нації і народу, приватної власності на землю, ринків землі і капіталу, принципів використання ґрунту, одержання абсолютної і додаткової вартості та принципів її розподілу в суспільстві, місця і ролі держави і права в економічному і соціальному механізмі розвитку суспільства — з іншого.

Адже сьогодні українська земельно-правова наука продовжує використовувати і оперувати поняттями та категоріями радянського земельного права, заснованого на марксистсько-ленінській економічній теорії і, відповідно, вченні про державу та право, що призводить до консервації і метафізичного стану окремих складових системи земельного права України як самостійної галузі права, навчальної дисципліни і наукового напряму, як-то: поділ земель за категоріями відповідно до цільового призначення, пріоритет державної власності на землю порівняно з приватною, абсолютизація принципу цільового використання земель,

---

[1] Див.: *Шевчук В.* Фізична економія Миколи Руденка (Роздуми над книгою «Енергія прогресу: Нариси фізичної економії». — К.: Молодь, 1998) // Урядовий кур'єр. — 1999. — № 23. — 6 лютого.

централізація державного управління у сфері земельних відносин, збереження виключно за державними і комунальними юридичними особами права постійного користування землею, визначення юридичної природи державного земельного кадастру, законодавче закріплення правил щодо проведення економічної оцінки земель, пріоритет землеустрою над плануванням територій, регулювання земельних відносин на основі переважно ЗК України та побудова відповідно до нього системи земельного законодавства тощо.

Одночасно з цими теоретичними положеннями і законодавчими приписами в Україні розробляються протилежні за векторами теоретичні і законодавчі конструкції сучасного українського земельного права щодо: а) утвердження і водночас обмеження права приватної власності на землю; б) запровадження демократичних і прозорих форм та методів державного регулювання відносин власності на землю і встановлення жорстких адміністративних процедур щодо здійснення громадянами і юридичними особами прав на земельні ділянки; в) визначення вартості землі на основі нормативної і експертної грошової оцінки з одночасним запровадженням адміністративного контролю за діяльністю незалежних оцінювачів землі; г) дозвіл на право приватної власності на землі сільськогосподарського призначення і закріплення мораторію на їх відчуження; ґ) формування ринку землі й пропозиції щодо встановлення адміністративного контролю за його функціонуванням з боку держави.

Можна назвати й інші амплітудні коливання і протилежні тенденції в економіко-правовому регулюванні земельних відносин, однак і цього достатньо для твердження, що в сучасних умовах розбудова земельно-правової системи і регулювання земельних відносин відбувається у двох паралельних площинах, кожна з яких має свою методологічну основу, яка не дозволяє поєднати їх між собою в одне ціле, внаслідок чого відбуваються згадані вище суперечливі, непослідовні, неефективні, хаотичні правові, економічні, соціальні явища у сфері земельних відносин.

Вихід із такого стану вбачається у науково-теоретичному обґрунтуванні юридичної моделі права власності на землю Українського народу відповідно до Конституції України,

виходячи з фундаментальних висновків економічної і філософської теорії «енергії прогресу», яка базується на врахуванні дії об'єктивних закономірностей природи, економіки і суспільства у розвитку соціально-економічних та державно-правових явищ (основний філософський закон збереження і перетворення енергії, єдності і боротьби протилежностей, заперечення заперечення), і на цій основі здійснювати розбудову земельно-правової системи України.

Аналізуючи сучасні економічні проблеми України в рамках своєї концепції «енергії прогресу», М. Руденко зазначає, що це зовсім не внутрішня справа, як люди господарюють на землях свої країни; це завжди справа загальнолюдська, навіть космічна: планета — єдине ціле, дитина галактики; Космос не споруджував ні китайської, ні берлінської стіни; володіючи найбільшим орним полем земної кулі, гріх купувати хліб в інших країнах[1].

З огляду на те, що на території сучасної України зосереджено більше чверті світових запасів найціннішого чорнозему, глобальна місія українського народу і держави у виробництві продовольства і сільськогосподарської сировини як основи людського життя стає очевидною. Коли ми дивимося на нашу Україну, зазначає М. Д. Руденко, то нам одразу ж стає зрозумілим її елітарне становище на земній кулі[2]. У глобальному вимірі земна цивілізація підходить до свого завершального іспиту, а його підсумки значною мірою залежатимуть від того, як цей іспит складе Україна; не доведи, Господи, щоб вона повторила долю Аргентини, яка не зрозуміла власної місії на планеті й тому зазнала краху[3].

Один із фундаментальних висновків теорії економічного прогресу зводиться до того, що сучасне існування і перспектива розвитку земної цивілізації, так само, як і в історичному минулому людства, цілком залежатиме від того, як народи та їх держави на різних континентах нашої плане-

---

[1] *Руденко М.Д.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — К.: Молодь, 1998. — С. 449.

[2] Див.: *Руденко М.* Глобалізація і Україна // Дзеркало тижня. — 2002. — 13 липня.

[3] Див.: *Руденко М.Д.* Там само.

ти використовуватимуть у своїй життєдіяльності родючий шар ґрунту та інші природні ресурси.

Досліджуючи фізико-економічні і філософські проблеми взаємодії Сонця, Землі і Суспільства (Людини), М. Д. Руденко на основі критичного аналізу економічних теорій А. Сміта, «Капіталу» К. Маркса, творів Ф. Енгельса, робіт В. Леніна і Й. Сталіна, посилаючись на наукові ідеї і висновки Ф. Кене, С. Подолинського, В. Вернадського, науково доводить, що основні закономірності формули прогресу базуються на синтезі сонячної енергії, родючості ґрунту і людській праці[1].

Суть цієї формули цивілізаційного процесу вкладається М. Руденком у простий арифметичний дріб — 3/5, у якому три одиниці з вирощеного за рік врожаю зерна завжди має залишатися у сільському господарстві, яке через гумусний шар ґрунту нагромаджує на планеті сонячну енергію у формі абсолютної вартості та додаткової вартості завдяки людській праці на землі, а дві одиниці належать ентропії, тобто розподіляються порівну між промисловістю та державою і повністю споживаються[2]. Відтак стає зрозумілим, зазначають дослідники теорії енергії прогресу, що найсуттєвіша вимога, дотримання якої перетворюється на запоруку суспільного (в окремій країні) та загальносвітового прогресу, полягає в тому, аби землеробство володіло трьома продуктово-енергетичними одиницями[3]. В разі порушення формули прогресу шляхом збільшення кількості одиниць у знаменнику зменшується й чисельник, внаслідок чого у цій пропорції настають зворотні процеси — економіка і суспільство занепадають і зазнають краху, що переконливо доводить у своїх наукових працях М. Руденко на основі науково-практичного аналізу об'єктивного закону збереження і перетворення енергії, використовуючи для цього приклади з економіки колишнього СРСР та інших зарубіжних держав.

---

[1] Див.: *Руденко М.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — К.: Молодь, 1998. — С. 410—460.

[2] Див.: *Руденко М.* Там само. — С. 146— 161.

[3] Див.: *Шевчук В.* Фізична економія Миколи Руденка (Роздуми над книгою «Енергія прогресу: Нариси фізичної економії. — К.: Молодь, 1998) // Урядовий кур'єр. — 1999. — № 23. — 6 лютого.

Для України цей висновок є вкрай актуальним з огляду на процеси, що відбуваються у реформуванні відносин власності на землю у сільському господарстві і спрямовані на приватизацію громадянами України шляхом паювання сільськогосподарських угідь із наступним виділенням земельних ділянок у приватну власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва чи особистого селянського господарства. Зважаючи на виключну значимість цих питань для народу України, варто детальніше спинитися на аналізі паювання земель у контексті економічної теорії «енергії прогресу».

За наслідками проведеного в Україні реформування земельних та агарних відносин станом на серпень 2005 року набули право на земельну частку (пай) 6,88 млн громадян, з них 6,77 млн (98,4%) отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), з різних причин 1,6% громадян не витребували свої сертифікати; оформлено та видано 5,4 млн державних актів на право власності на землю, що становить 79,7% від кількості громадян, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай)[1].

Економіко-правовий аналіз сутності права на земельну частку (пай) і права власності на земельну ділянку дозволяє стверджувати, що власник земельної ділянки може розпорядитися нею на свій розсуд виходячи зі своїх приватних інтересів. За даними уряду України, переважна більшість власників сертифікатів на право на земельну частку (пай), а також власники земельних ділянок з різних причин об'єктивного і суб'єктивного характеру самостійно не обробляють землю і не ведуть товарного сільськогосподарського виробництва, а укладають договори оренди земельної частки (паю) чи земельної ділянки. За даними на серпень 2005 року площа переданих в оренду земельних часток (паїв) складає 19,3 млн га, на які укладено 4,8 млн договорів оренди земельних часток (паїв), у тому числі 2,45 млн — із селянами-пенсіонерами. Відповідно до укладених договорів

[1] Див.: Кабінет Міністрів України. Інформація до парламентських слухань 13 вересня 2005 року «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». — К., 2005. — С. 11.

оренди земельних часток (паїв) загальна сума виплат у грошовому еквіваленті за договорами у 2005 році становить 2,3 млрд грн., з яких фактично було виплачено 58,7 млн грн. (2,5%) переважно у натуральній формі — (81,6% — сільськогосподарська продукція), що розцінюється Урядом України як надзвичайно позитивне явище[1]. Чи підтверджується цей висновок уряду теоретичними положеннями економічної теорії енергії прогресу, чи забезпечує право і закон в такій економіко-правовій ситуації прогресивний розвиток суспільства? Спробуємо відповісти на ці запитання з економіко-правової точки зору.

Як було зазначено вище, формула економічного прогресу містить константу лише з п'яти одиниць, три з яких органічно поєднані та продукують абсолютну і додаткову вартість. Це — по-перше. По-друге, методологічно теорія прогресивного розвитку суспільства виходить із того, що приватизація землі й формування ринку землі є правильним напрямом і тому земля сільськогосподарського призначення має перебувати у приватній власності, хоч це, небезпідставно вважав М. Руденко, не є гарантією економічного одужання. Важливим для економічного і суспільного розвитку визнають в енергії прогресу інші три принципи: а) вироблена енергія, тобто вирощена хліборобами продукція рослинництва і тваринництва має належати власнику, який обробляє землю без будь-якого втручання держави чи інших суб'єктів; б) свобода сільськогосподарського виробника у розпорядженні вирощеним врожаєм виключно за формулою прогресу; в) неприпустимість адміністративного втручання держави у розподіл вирощеного врожаю.

Передбачений у земельно-реформаційному законодавстві України принцип розподілу землі на рівні земельні частки серед селян-власників сертифікатів на право на земельну частку (пай) і проведене паювання та виділення земельних часток (паїв) в окремі земельні ділянки породжує

---

[1] Див.: Кабінет Міністрів України. Інформація до парламентських слухань 13 вересня 2005 року «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». — К., 2005. — С. 11—12.

в переважній більшості не стільки виробника абсолютної ренти (капіталу) і додаткової вартості, як нову, шосту одиницю у формулі прогресу, яка за своїм призначенням є ентропією, тобто витрачається виключно на споживання суб'єктом, який нічого не повертає землі й тим самим виснажує родючість ґрунтів навіть не свідомо, а з об'єктивної неможливості цього зробити, оскільки сам не обробляє землю. Більше того, закріплення у законодавчому порядку для всіх сільськогосподарських товаровиробників, які використовують землю і майно на умовах оренди мінімального розміру обов'язкової ставки орендної плати[1] зобов'язує орендаря незалежно від результатів фінансово-господарської діяльності вишукувати кошти або ж продавати своє майно чи брати позику для розрахунків з власниками землі і майна. З позиції сучасної політекономії щодо соціального захисту селян — виглядає переконливо.

Однак з економічної точки зору розрахуватись з власниками земельних і майнових паїв орендар може лише тоді, коли буде залишати у себе не три одиниці капіталу, так необхідні для збереження родючості ґрунту, відтворення виробництва, відновлення своєї робочої сили та задоволення інших потреб, а задовольнятиметься однією одиницею чи зовсім не залишають собі нічого. Поява в державі у короткий термін 6,8 млн власників земельних ділянок, більшість з яких через похилий вік, хворобу, інвалідність, бідність, неможливість володіти такими засобами виробництва, як кінь, не кажучи вже про сільськогосподарську техніку, не використовують ґрунт, а передають в оренду земельні ділянки іншим особам — це по суті утворення ще однієї армії (після військовослужбовців і державних чиновників), яка законно, на підставі Конституції, претендує, умовно кажучи, на свою хлібину, яку споживає, не повертаючи землі і виробнику нічого. Прогнозуючи розвиток подібних економіко-правових явищ з використанням землі, де за шосту одиницю береться держава, на основі наукового аналізу

[1] Див.: Указ Президента України від 29 січня 2001 року «Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектору економіки» // Урядовий кур'єр. — 2001. — № 19. — 1 лютого.

теорії Ф. Кене, М. Руденко робить свій фундаментальний висновок про те, що загальний підсумок «Таблиці» Ф. Кене: $+5 - 6 = -1$ — це катастрофа (!), яка виникає тоді, коли земля не є власністю тих, хто її обробляє, коли необхідність утримувати клас власників (державу) порушує енергетичний баланс, що породжує прогресуюче виснаження землі, а одиниця з мінусом з'являється саме тому, що земля належить класу власників, який нічого не виробляє[1]. Тому передача землі у власність за принципом соціальної справедливості на основі паювання земель є мінусом, тобто кроком назад, а не вперед до прогресу. Саме в цьому вбачаються причини кризового стану економіки, бідності та інших негативних соціальних явищ. Адже всі наведені вище цифри щодо виплачених мільярдних коштів — це створений на землі капітал — абсолютна і додаткова рента, яка одержана орендарями і підлягає суспільному розподілу за формулою енергії прогресу, однак це не відбувається через те, що одна одиниця вирощеного капіталу призначена і за законом має бути розподілена також для споживання власниками, які не ведуть самостійного товарного сільськогосподарського виробництва на своїх земельних паях чи ділянках. Якби власник землі чи орендар як вільний сільськогосподарський товаровиробник, що продукує капітал, витратив ці кошти на придбання добрив, комбайнів, знарядь праці, то зміг би подвоїти, потроїти абсолютну і відносну додаткову вартість за сприятливих погодних умов, бо земля і селянин, за економічною теорією Ф. Кене — М. Руденка, завжди мали б 3/5 капіталу для прогресивного розвитку.

При цьому характерно, що згаданий вище економічний і соціальний регрес забезпечується існуючою системою українського земельного та цивільного права і чинного реформаційного законодавства. Адже з правової точки зору укладення договорів оренди землі є однією з форм реалізації права власності на землю Українського народу і не викликає особливих заперечень з огляду на конституційні гарантії права власності на землю. Право особи на передачу в оренду земельної частки (паю) чи землі передбачено законодав-

[1] Див.: *Руденко М. Д.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — С. 152.

чими актами і тому в разі порушення такого права власник землі чи земельної частки (паю) може захистити його у встановленому законом порядку, про що свідчить судова практика вирішення земельних і майнових спорів за позовами власників сертифікатів на право на земельну частку (пай) та власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення. При задоволенні позову на користь вказаних власників судове рішення щодо стягнення заборгованості по орендній платі підлягає виконанню шляхом звернення стягнення на грошові кошти або майно орендаря. Якщо ж таких коштів немає, орендар як сільськогосподарський товаровиробник оголошується банкрутом і, як правило, ліквідується, а власник залишається з судовим рішенням.

Чому ж так відбувається? Тому що причини банкрутства, фактично, краху фермерського господарства, сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю чи кооперативу або ж іншого хлібороба треба шукати не лише у законі, оскільки право власності як юридична форма використання землі, як соціальне явище самостійно абсолютної і додаткової вартості не виробляє. Найвірогідніше, причини таких регресивних явищ в аграрному секторі економіки приховані значно глибше і їх необхідно шукати, передусім, не в політичних чи державно-правових явищах, а в методологічних основах власності та права власності на землю, у науково-теоретичному пізнанні об'єктивних закономірностей прогресивного розвитку суспільства та їх застосування у законотворенні, у формуванні правової ідеології щодо сучасного філософського, економічного, правового розуміння цих категорій, у застосуванні законодавства до регулювання суспільних відносин з питань власності на землю, захисту конституційних прав громадян і юридичних осіб у здійсненні права власності на землю.

Упродовж століть, від давніх мудреців й донині, філософська, соціологічна, економічна, правова наука, як показують сучасні історико-правової та філософські дослідження українських вчених, займаються вивченням сутності таких категорій, як «власність» і «право власності» на об'єкти матеріального світу, серед яких земля має виключне значення. Однак єдиного підходу до загального розуміння со-

ціальної, економічної, правової природи цих понять у сучасній українській і зарубіжній науці не вироблено[1].

Це зумовлює необхідність подальшого наукового пошуку відповіді на питання щодо власності та права власності й сьогодні, на початку XXI ст. розвитку людства, в нових загальних і особливих природних, історичних, суспільно-політичних, соціально-економічних, державно-правових умовах розвитку кожного народу та його держави, оскільки власність і цивілізація — явища на планеті Земля історичні. Водночас власність є конституційною цінністю, але вона не є незмінною навіть для однієї держави, оскільки багато в чому вона визначається типом суспільства, державною владою, політичним режимом тощо[2].

Вивчення і аналіз історико-правових, економічних, філософських, правових наукових джерел показує, що сучасні уявлення українських і зарубіжних вчених про власність і право власності суттєво не змінилися порівняно з тими теоретичними визначеннями категорій, що були сформульовані в минулому і з роками утвердилися як певні постулати (аксіоми) у підходах до розробки законодавчих актів з питань регулювання відносин власності на землю та інші природні ресурси, а також на інші об'єкти матеріального виробництва, інтелектуальної творчості та інформаційного простору.

Враховуючи, що в українській історико-правовій літературі були проведені ґрунтовні дослідження наукових джерел з питань виникнення та еволюції власності й права власності на землю та інше майно[3], спинимося на теоретич-

---

[1] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. — Харків: Факт, 2002. — С. 13—158; 508—546.

[2] Там само. — С. 37.

[3] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. — Харків: Факт, 2002. — 550 с.; *Рубаник В. Є.* Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку від найдавніших часів до 1917 року: Історико-правове дослідження. — Харків: Легас, 2002. — 352 с.; *Гримич М.* Інститут права власності у звичаєво-правовій культурі українців XIX—XX ст. — К., 2004. — 588 с.

ному аналізі найхарактерніших тенденцій щодо розуміння власності й права власності у контексті права власності на землю на сучасному рівні розвитку філософської, економічної, соціологічної, правової наукової думки.

Насамперед, не лише в українській, а й зарубіжній філософській науці, в економічній і правовій теоріях переважають стереотипні підходи до визначення власності й права власності, в основу яких були свого часу покладені методологічні засади економічних теорій трудової вартості А. Сміта і додаткової вартості К. Маркса, походження приватної власності Ф. Енгельса, політичної економії соціалізму та сформоване на цих філософських та економічних ідеях марксистсько-ленінське вчення про державу і право. Найконцентрованіший вираз ці ідеї мали в політекономії соціалізму та адекватній їй теорії радянського земельного права, де земельна власність розумілася як суспільно-виробничі відносини між людьми з приводу землі як природної умови будь-якого виробництва, всезагального засобу виробництва, просторового операційного базису і головного засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві, що належить державі на праві виключної власності, яке утвердилося в результаті націоналізації землі, скасування приватної власності на землю, повалення експлуататорських класів і повернення землі у загальне надбання радянського народу[1].

У радянській економічній і правовій науці земля і сама природа розглядалася вченими не більше, як об'єктивна передумова, як засіб виробництва для людської праці у створенні й присвоєнні додаткової вартості (*і таким чином земля виключалася з процесу створення абсолютної і додаткової ренти* — **В. Н.**). У правовій системі колишньої союзної держави були встановлені імперативи, за якими об'єктом права виключної власності держави визнавалася земля, щодо якої органи державної влади мали необмежені правомочності у визначенні правил її використання громадянами і юридичними особами на юридичному титулі постій-

[1] Див.: *Козырь М. И.* Право исключительной государственной собственности на землю в СССР // Общая теория советского земельного права. — М.: Наука, 1983. — С. 189.

ного чи тимчасового користування, і тому держава мала виключну монополію на вироблену у сільському господарстві абсолютну і додаткову ренту, її розподіл і використання, а також вважалося аксіомою, що сама земля не має вартості й грошової оцінки, внаслідок чого не враховувалася у балансах колгоспів, радгоспів та інших підприємств[1].

Сформоване на цих засадах радянське земельне право, як і вся правова система, створили юридичну основу для застосування виключно адміністративних методів регулювання земельних та майнових відносин у сільському господарстві та в аграрній колгоспно-радгоспній економічній системі, які не відійшли в минуле, не «канули в Лету» разом із розвалом радянської держави, а перейшли у спадок до системи земельного, аграрного, цивільного та інших галузей національної правової системи України, створивши при цьому економіко-правові, соціальні та інші проблеми, що нині потребують вирішення.

Тому й не дивно, що в економічній літературі питання власності на землю висвітлюються через призму виробничих відносин як базису суспільних відносин, які розглядаються як надбудова, і є похідними та залежними від виробничих відносин[2], а економічна суть власності розкривається через розподіл, перерозподіл і привласнення у значенні «моє»–«чуже» створених людською працею матеріальних

---

[1] Заради об'єктивності й справедливості в оцінці раніше проведених наукових досліджень питань власності на землю варто зазначити, що радянська економічна наука і теорія земельного права надзвичайно близько у своїх висновках та ідеях підійшли до розуміння дійсної економічної і правової сутності власності й права власності на землю, однак обмежені ідеологічними рамками марксизму-ленінізму в тоталітарній державі, вони практично не виходили у своїх творчих пошуках за межі схвалених партією економічних і юридичних догм щодо власності й права власності на землю.

[2] Див.: *Добряк Д. С., Тихонов А. Г., Паламарчук Л. В.* Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика. — К.: Урожай, 2005. — С. 5—9; Формування ринку землі в Україні / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін. / За ред. А. С.Даниленка, Ю. Д. Білика. — К.: Урожай, 2002. — 280 с.

благ (речей), на основі чого в юридичній науці вибудовується цивільно-правова концепція права власності на майно[1].

Відповідно, і в земельно-правовій науці право власності на землю також розглядається як суспільні відносини з приводу землі, стверджується про похідність і залежність права власності на землю від економічної природи власності на землю, продовжується абсолютизація економічних форм власності та їх законодавче закріплення у форми права власності, право власності на землю, так само, як і в цивільному праві, розкривається через особливості присвоєння (привласнення) землі тощо[2].

---

[1] В основі таких теоретичних висновків лежить висловлювання Ф. Енгельса, який в роботі «Походження сім'ї, приватної власності і держави» зазначав: «Коли держава і державне право визначаються економічними відносинами, то само собою зрозуміло, що тими самими відносинами визначається й цивільне право, роль якого, власне, зводиться до того, що воно санкціонує існуючі, за даних обставин нормальні економічні відносини між окремими особами // Маркс К., Енгельс Ф. — Твори: В 30 т; Пер. з 2-го рос. вид. – Т. 21. — К.: Політвидав України, 1964. — С. 27.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Суверенній Україні — нову «Земельну конституцію» (концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів України про землю) // Право України. — 1999. — № 8. — С. 58—67; *Його ж.* Конституційно-правові імперативи використання власності на землю // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — Вип. 58. — С. 96—99; Вип. 59. — С. 140—143; *Його ж.* Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України // Законодавство України. Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 2. — С. 13—19; *Каракаш И. И.* Право собственности и право землепользования в Украине: Наук.-практ. пособие. — К.: Истина, 2004. — С. 6—44; *Кулинич П. Ф.* Земля і Конституція: Про деякі положення Основного закону щодо землі та дискусії навколо них // Вісник «Фермер України». — 2001. — № 11(32). — С. 4—5; *Його ж.* Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель у земельному праві // Право України. — 2004. — № 8. — С. 45—49; *Погребной А. А.* Земля как объект недвижимости // Одесская нива. — 1998. — № 7. — С. 30—31; *Його ж.* Механізм реалізації прав на землю // Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів. — К.: Видав. Дім «Ін Юре», 2001. — С. 184—197; *Семчик В. І.* Право власності за Конституцією України. — К.: Ін Юре, 1997. — 36 с.; *Титова Н. І.* Землі як об'єкт правового регулювання // Право України. — 1998. — № 4. — С. 10—15; *Шемшученко Ю.*,

Водночас, у сучасній теорії земельного права розширюється науковий пошук у сфері права власності на землю Українського народу, права приватної, державної, колективної, комунальної власності на землю, регулювання ринкових земельних відносин, робляться спроби обґрунтування необхідності встановлення у законодавстві обмежень свободи у здійсненні права власності в суспільних інтересах, доведення того, що земля не є майном, що вона може бути відчужена на підставі цивільно-правових угод, передана в заставу, конфіскована виключно за рішенням суду, має вартість і може оцінюватися у ринкових відносинах тощо[1].

Проте залишаються недослідженими питання власності й права власності на землю з точки зору економічної теорії енергії прогресу, методологічні основи власності й права власності на землю народу, держави, економіко-правові проблеми влади і власності, об'єктивного і суб'єктивного права власності, гарантій здійснення права власності на землю тощо.

В економічній теорії прогресу власність і право власності на землю, природні ресурси та інші матеріальні об'єкти не заперечуються, а розглядаються як один із фундаментальних принципів прогресивного економічного і соціального розвитку суспільства. Науково-теоретичний аналіз методологічних засад економічної формули прогресу в частині

Кулинич П. Право земельной собственности в Украине // Будівництво України. — 1993. — № 3. — 4. — С. 46—54; *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — Харьков: Фирма «Консум», 1998. — С. 76 та ін.

[1] Див.: *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2005. — 20 с.; *Вівчаренко О. А.* Гарантії права власності на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2005. — 20 с.; *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 1999. — 19 с.; *Носік В. В.* Право власності на землю за Конституцією України // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2004. — № 11. — С. 48—59.

власності на землю та інші об'єкти показує, що приватна власність на землю (ґрунт) розглядається як одна з умов виробництва, розподілу і перерозподілу абсолютної і додаткової вартості, оскільки лише поєднання в одній особі власника землі й хлібороба, який вільно розпоряджається вирощеним врожаєм, можливе збереження родючості ґрунту і примноження капіталу. При цьому держава як власник має бути відлучена від землі з тим, щоб не виснажувати родючість землі шляхом безповоротного вилучення абсолютної ренти у хлібороба[1]. Тому економічна та юридична сутність власності походить не з виробничих чи суспільних відносин і полягає не у фізичному привласненні землі (що є неможливим з об'єктивних причин) чи пануванні на землі. Власність — це не привласнення землі, як стверджується в сучасній українській економічній та юридичній літературі[2]. Природа власності криється в капіталі як самодіючому економічному організмі, заснованому на таких сферах виробництва, як землеробство й промисловість[3]. У цьому зв'язку

[1] У цьому зв'язку в теорії радянського земельного права, з посиланням на висловлювання В. І. Леніна, стверджувалося, що власність на землю означала право на ренту і визначення державною владою загальних для всієї держави правил володіння і користування землею і тому правомочність користування землею реалізовувалася Радянською державою шляхом вилучення в доход бюджету частини диференційної земельної ренти, одержаної в процесі господарської експлуатації землі землекористувачами, і таке вилучення ренти здійснюється через механізм державних закупівельних цін на сільськогосподарську продукцію, а також оподаткування // Див.: Общая теория советского земельного права. — М.: Наука, 1983. — С. 201). До цього варто додати, що держава також забирала і всю абсолютну ренту, яка в дійсності вироблялася і яку в політичній економії соціалізму не враховували, хоч сповна використовували для утримання тоталітарного режиму радянської державно-правової системи.

[2] Див.: *Каракаш И. И.* Право собственности и право землепользования в Украине: Науч.-практ. пособие. — К.: Истина, 2004. — С. 6—8.

[3] Див.: *Каракаш И. И.* Право собственности и право землепользования в Украине: Науч.-практ. пособие. — К.: Истина, 2004. — С. 6—8.

не можна не погодитися з окремими вченими економічної теорії та науки радянського цивільного права, які не вважали привласнення власністю[1] і визначали подвійну сутність поняття привласнення: по-перше, як відвоювання суспільством у природи певних благ шляхом здійснення виробництва і, по-друге, як розподіл цих благ між членами суспільства відповідно до тих відносин власності, які у цьому суспільстві існують[2]. Привласнення — це вольова дія певного суб'єкта (особи, колективу, держави), тоді як власність виникає ще задовго до привласнення, існує без нього і припиняється незалежно від нього. Людина може задовольнити свої потреби та інтереси, привласнивши матеріальні багатства будь-яким способом, однак не завжди це означатиме власність як в економічному, так і в юридичному значенні. Привласнення можна розглядати як один із способів фізичного використання природних ресурсів для задоволення потреб людини, а також як одну із форм розподілу, перерозподілу чи використання створеної абсолютної і додаткової вартості в суспільстві як об'єктів матеріального виробництва.

Тому в економічному і соціальному значенні власність має іншу сутність, оскільки вона детермінована природним правом людини та суспільства на життя, об'єктивними законами розвитку природи, економіки, суспільства, створюється на основі взаємодії енергії сонця, родючості ґрунту і людської праці як абсолютна і додаткова вартість (капітал), яка (який) має розподілятися в суспільстві у визначених економічною формулою прогресу пропорціях, що забезпечують відтворення родючості ґрунту та зростання капіталу. Про власність можна вести мову там і тоді, де і коли виникає капітал, який, за словами М. Руденка, замінити нічим, як

---

[1] Див.: *Кошелев А.* Общественная собственность на средства производства — основа социалистических производственных отношений // Вопросы экономики. — М., 1955. – № 3. — С. 18; Корнеев С. М. Право государственной социалистической собственности в СССР. — М.: Изд-во Моск. ун-та, 1964. — С. 8.

[2] Див.: *Грибанов В. П.* К вопросу о понятии права собственности // Вестн. Моск. ун-та. Сер. экономика, философия, право. — 1959. — № 3. — С. 177.

нічим замінити фотосинтез, оскільки Сонце і земля стоять в основі капіталу[1].

Економічну суть капіталу складає його вартість у двох формах — абсолютна і відносна — витрачена щорічна енергія фотосинтезу сонця, а також енергія надр, гумусний шар ґрунту, витрачена людська праця. Ця вартість за теорією енергії прогресу має вимірюватися не золотом, не грішми, не нафтою, не газом, а однією одиницею вирощеної на землі пшениці та інших злакових культур. Ілюзія щодо прогресивного розвитку суспільства в сучасних умовах за рахунок енергії надр розвіється так швидко, наскільки швидко будуть вичерпані природні запаси цих джерел енергії на Землі, а людство не винайде інших замінників енергії, а також у разі повного виснаження і знищення гумусного шару ґрунту[2].

Виходячи з таких теоретичних аргументів, можна стверджувати, що у філософському, економічному значенні власність — це не земля і природні ресурси у натуральному виразі, це не матеріальні блага і речі, і не їх фізичне привласнення, це дещо інше, свого роду економічна субстанція, яка виникає, існує і зникає за об'єктивними законами розвитку природи, економіки і суспільства, яка детермінує поведінку людини у виробництві і суспільному житті щодо створення, розподілу і використання капіталу. Вона зародилася та еволюціонувала через всі суспільно-економічні формації і буде існувати доти, доки людство буде жити і виробляти на Землі капітал та розподіляти його у визначених пропорціях через приватну і суспільну, а не державну форми власності, згідно зі встановленими в суспільстві законами, які визначають свободу, тобто міру можливої, необхідної поведінки особи, народу і дозволеної поведінки для держави щодо використання землі (ґрунту) та інших природних ресурсів і капіталу.

Саме в такому розумінні вбачається і функціональне призначення власності, яка в науковій літературі через відносини власності розглядається як системне утворення,

---

[1] Див.: *Руденко М.Д.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — С. 168.

[2] Див.: Там само.

котре у статичному й динамічному аспектах виконує низку важливих функцій: а) розподілу матеріальних благ між суб'єктами відносин власності; б) поділу суб'єктів відносин власності на власників і невласників; в) створення визначального мотиваційного впливу на поведінку суб'єктів відносин власності; г) сприяння відтворенню матеріальної складової відносин власності у системі «людина—річ»; ґ) відтворення самих відносин власності як суспільних відносин у системі «людина—людина»[1]. У контексті власності на землю до цих функцій можна додати також: а) відновлення родючості ґрунту; б) економічне регулювання аграрного ринку; в) забезпечення еквівалентного розподілу капіталу за формулою прогресу між сільським господарством і промисловістю; г) економічне регулювання розвитку держави, її соціальної та інших сфер суспільного життя тощо.

Такий підхід до розуміння власності не може не впливати на традиційні наукові уявлення про право власності в загальній теорії права, а також у галузевих юридичних науках, зокрема — у конституційному, цивільному, земельному, природноресурсовому, господарському праві, і має спонукати до подальшого наукового пошуку економічної і юридичної природи власності на землю. Передусім вбачається, що право власності не може базуватися на будь-якому привласненні об'єктів матеріального світу, оскільки саме по собі присвоєння не відображає дійсної суті власності як в економічному, так і в юридичному значенні, а характеризує лише ставлення людини до природних і створених людиною матеріальних благ (речей), які вона використовує для своїх фізіологічних, соціальних, духовних та інших потреб. Так само не можна визнавати правом власності фактичне заволодіння землею чи іншими об'єктами матеріального світу, оскільки це не розкриває дійсної сутності цього права. З огляду на існуючі досягнення у розвитку економічної теорії щодо власності на землю, в юридичній науці до-

---

[1] Див.: *Рубаник В. Є.* Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку від найдавніших часів до 1917 року: Історико-правове дослідження. — Харків: Легас, 2002. — С. 338.

цільно було б також розглядати природу права власності на землю з точки зору не суспільних відносин щодо землі, а можливості особи, колективу, народу використовувати землю та інші природні ресурси для виробництва на землі капіталу як національного багатства, яке має розподілятися в економіці й суспільстві демократичної держави за формулою прогресивного соціально-економічного розвитку з метою забезпечення природного і юридичного права людини на життя, продовольчої безпеки, задоволення інших потреб та інтересів особи і народу, підвищення родючості ґрунту, охорони землі як об'єкта природи, сприятливого навколишнього природного середовища, екологічної безпеки.

Сьогодні вже не можна погодитися з тими теоретичними висновками, в яких стверджується, що право власності, як і в цілому правова система, є похідним і залежним від виробничих відносин. Право і його система, як і держава, є явищем соціальним, яке так само, як і виробництво енергії (матеріальне виробництво абсолютної і додаткової вартості), розвивається за об'єктивними законами природи, економіки й суспільства, і його існування та розвиток забезпечуються однією одиницею абсолютної додаткової вартості. Тому державно-правова система має відносну самостійність у своєму функціонуванні як регулятор суспільних відносин, що виникають у зв'язку з об'єктивною необхідністю задоволення потреб та інтересів кожної з п'яти одиниць формули прогресу в одержанні й використанні створеного капіталу. Її незалежність виявляється у можливості через владу і закон як джерело права безпосередньо впливати на людську діяльність у виробництві додаткової вартості, на власника землі чи орендаря щодо збереження і підвищення родючості ґрунту як основи продукування абсолютної вартості, на використання в економіці й суспільстві створеного капіталу, гарантування і захист прав власників землі та майна тощо. При цьому межі такого впливу державно-правової системи на виробничі і суспільні відносини об'єктивно детерміновані трьома п'ятими частинами у розподілі абсолютної і додаткової вартості — не більше і не менше. Причому додержання цих меж залежить від форми державного устрою та форми державного правління, політичного режиму в суспільстві.

Історико-правові дослідження доводять нам, що ті держави та імперії (від Римської до СРСР, а також сучасних тоталітарних держав), які максимально централізували управління економічними процесами і забороняли розвиток приватної власності на землю, на результати сільськогосподарської діяльності та засоби виробництва, рано чи пізно занепадали. У цьому зв'язку в літературі зазначається, що занепад, а згодом і остаточна катастрофа першого в історії правового порядку, що став класичним, відбулися після того, як центральна влада у Римі почала наполегливо витісняти приватну ініціативу; подібна послідовність подій багаторазово повторювалася й у наступні періоди цивілізаційної еволюції, через що очевидним ставав висновок: цивілізація може так чи інакше розвиватися, але у своєму розвиткові не просунеться надто вперед, якщо влада відбирає у громадян усяке управління їхніми повсякденними справами і повністю бере цю функцію на себе[1].

Наведені історичні факти зайвий раз підтверджують достовірність висновків економічної теорії прогресу, яка базується на необхідності збереження родючості ґрунтів як енергетичного джерела абсолютної вартості, на вільній праці й підтримці приватної ініціативи і власності, на свободі власника землі в економічних і правових відносинах, неприпустимості силового протиправного втручання держави у виробництво і розподіл капіталу всупереч об'єктивним законам розвитку природи, економіки, суспільства. Саме тому для відновлення родючості землі, зазначає М. Руденко, слід усунути тоталітарну державу[2]. Історія засвідчує, стверджують вчені, що жодна розвинута цивілізація не досягла у своєму поступі успіхів без наявності абсолютно протилежної (за характером, роллю і місцем у суспільній організації) влади, такої, яка бачила б головну мету своєї діяльності у турботі про приватну власність, не заважала б

[1] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. — Харків: Факт, 2002. — С. 48.

[2] Див.: *Руденко М. Д.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — С. 162.

приватній ініціативі, якщо та не суперечить загальним правовим установленням, тоді як «сильна» влада постійно гальмувала розвиток і процвітання суспільства[1].

Як тільки держава перестає відбирати лишки хліба у землероба, зазначає М. Руденко, відразу починається зростання врожайності, з'являється достаток продуктів харчування, і тому лише звідси походить капітал[2]. Тому створений в суспільстві капітал має розподілятися за формулою прогресу через приватну та суспільну форми власності і належати народу, а не державі, яка крім влади, законів і насильства нічого не виробляє, однак намагається одержати зайву, шосту, одиницю для забезпечення безбідного існування бюрократичного апарату. У цьому зв'язку М. Руденко застерігає, що треба пам'ятати: завжди, у кожному випадку переходу економіки до рук держави знищується капітал як такий; державний капіталізм тільки тоді лишається капіталізмом, коли закони держави скеровані на охорону і збереження; капіталізм може бути заснований тільки на приватній і суспільній власності, але ніяк не на державній; це можна вважати законом природи: коли зберігається вільний ринок — зберігається капітал, і навпаки[3]. При цьому абсолютний капітал завжди залишається економічною основою нації[4], тобто багатством народу. В основі такого багатства, яке може примножуватися завдяки фотосинтезу як об'єктивному чиннику та людській праці як суб'єктивному чиннику, лежить земля з її гумусним шаром ґрунту, який є першоджерелом життєдіяльності людини на землі. Тому завдання держави полягає в тому, щоб разом із промисловістю повертати селянинові частину коштів на відтворення родючості ґрунту, що успішно використовується нині у розвинутих країнах з ринковою економікою через різні форми підтримки сільського господарства.

---

[1] *Див.: Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. — С. 48.

[2] Див.: *Руденко М. Д.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — С. 159.

[3] Див.: Там само. — С. 306.

[4] Див.: Там само. — С. 517—518.

Виходячи з таких методологічних засад до розуміння сутності власності, можна стверджувати, що закріплене у ст. 14 Конституції України положення, згідно з яким земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, відображає економічну природу юридичного права власності на землю Українського народу, закріпленого у ст. 13 Основного Закону держави. Водночас юридична сутність права власності Українського народу на землю може розглядатися у кількох аспектах: а) юридична форма виразу природного права нації на самовизначення і утвердження самостійної держави на відповідній території; б) правова форма економічної сутності земельної власності у виробництві, розподілі й використанні абсолютного і відносного капіталу; в) визначена у Конституції України міра дозволеної поведінки держави у гарантуванні, забезпеченні здійснення і захисту свободи особи у використанні землі та інших природних ресурсів, виробництві, розподілі й використанні капіталу, реалізації інших конституційних прав у встановлених межах; г) встановлена законом міра необхідної поведінки держави щодо охорони землі як основи національного багатства. Розкриваючи зміст кожного з цих значень конституційних положень щодо власності на землю, можна буде знайти ключ до об'єктивного тлумачення норми ст. 13 Основного Закону держави, згідно з якою від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування у межах, визначених Конституцією та законами України.

Реалізація названих вище конституційних імперативів у напрямку прогресивного соціально-економічного розвитку народу стає можливою за умови утвердження в суспільстві демократичної, правової держави, в якій основу багатства нації, за словами М. Руденка, становить свобода особи у всіх її проявах у соціальному, економічному, політичному, правовому значенні. Цікаво, що навіть К. Маркс, економічна теорія додаткової вартості якого передбачала скасування приватної власності на землю та інші засоби виробництва, визнав, що практичне застосування права людини на свободу є правом на приватну власність, тобто правом кожного

громадянина користуватися і розпоряджатися на свій розсуд своїм майном, своїми доходами, плодами своєї праці й своєї ретельності[1].

У сучасних умовах, як вважають дослідники історико-правових питань права власності, й західна, й українська, й російська традиції права мають достатній науковий матеріал, який обґрунтовує, що без власності у суспільстві немає і не може бути свободи, тому сьогодні це положення не вимагає доказів, так само, як і широко відомий вислів Арістотеля про те, що «власність є фундаментом свободи»[2]. При цьому межі такої свободи особи, тобто міра можливої поведінки людини в суспільному житті, мають визначатися трьома п'ятими частинами формули прогресу в економіці, а в правовому значенні вони (межі) можуть бути настільки широкими, наскільки народ визнає право власності на землю і через свою державу зможе конституційно гарантувати основні права і свободи людини і громадянина, включаючи й право приватної власності на землю, та забезпечити здійснення і реальний захист цих прав і свобод.

Право власності на землю можна розглядати як юридичну форму виразу свободи особи у визнаних у суспільстві й визначених у правовій системі та гарантованих Основним Законом межах, в яких має здійснюватися відповідно до об'єктивних законів розвитку природи, економіки, суспільства використання ґрунту та інших функцій землі, а також природних ресурсів у прогресивному виробництві абсолютної і відносної вартості, її розподілі й використанні для задоволення життєвих потреб та інтересів особи чи групи осіб та всього народу, а також має захищатися державою встановлена в праві міра можливої і необхідної поведінки особи від порушень цих меж всіма учасниками (суб'єктами) суспільних відносин.

---

[1] Див.: *Маркс К., Енгельс Ф.* Твори. — В 30 т. / Пер. з 2-го рос. вид. — Т. 1. — К.: Держполітвидав, 1958. — С. 400—401.

[2] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. — С. 35.

Таке розуміння і визначення сутності права власності на землю дозволяє по-новому підійти до вивчення і аналізу його змісту, оскільки в сучасних правових системах зміст права власності на землю та інші об'єкти матеріального світу усталено розглядаються через тріаду правомочностей — володіння, користування і розпорядження об'єктами права власності, а щодо землі, то цей перелік доповнюється також управлінням у галузі земельних відносин.

Історичні й правові дослідження, що проводяться в Україні з питань права власності, показують, що за континентально-європейською правовою традицією в ході буржуазних революцій у цих країнах поряд з руйнуванням феодальної системи як такої були відкинуті не тільки численні норми, а й цілі інститути феодального права, де (хоча і досить заплутано, але водночас надзвичайно детально і ситуативно) було викладено різноманітні нюанси і градацію правомочностей власника і змісту права власності; замість цього на передній план висунулась ідея «єдиного і неподільного» права власності, яке охоплює лише речово-майнові відносини і визнає лише висококонцентровані, сильні правомочності[1]. Англосаксонська ж правова система продовжувала відносити до інституту права власності як речові, так і зобов'язальні права, визнаючи досить значну пластичність правомочностей, можливість їх «розщеплення» між кількома особами чи, навпаки, — об'єднання, існування, градації правомочностей тощо[2]. Однак історичний розвиток цих правових систем призводить до взаємопроникнення норм та інститутів з однієї до іншої, а сучасні об'єднавчі процеси на європейському рівні зумовлюють інтеграцію правових систем, що спричинює конкретизацію правомочностей власника землі та іншого майна, що не може не впливати на українську правову систему, яка оперує усталеними поняттями права власності, що були сформульовані у соціалістичній правовій

---

[1] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. — С. 81.

[2] Див.: Там само.

системі як єдність володіння, користування і розпорядження землею і майном[1].

Право власності як соціально-історична категорія розвивається і змінюється в конкретних економічних, соціальних, політичних, правових умовах. У цьому зв'язку Д. М. Генкін наголошував, що визначення в римському праві правомочностей jus possidendi, jus utendi fruendi, jus utendi et abutendi, jus disponendi пройшло через всі правові системи, хоч під цією однаковою загальною правовою формулою ховається різний за суттю зміст цих правомочностей, які визначаються різними економічними відносинами власності в різних формаціях[2].

У радянській теорії цивільного права, яка визнавала триєдність правомочностей власника, були запропоновані й інші визначення права власності як закріплена за власником можливість у межах, встановлених законом, володіти, користуватися і розпоряджатися майном цілком вільно, на свій розсуд, з метою задоволення своїх інтересів[3]. Як бачимо, у цьому формулюванні зроблена спроба, не порушуючи встановлених науково-теоретичних догм радянської ідеології, розкрити сутність права власності через можливість, свободу і законодавчі обмеження поведінки власника у суспільних відносинах, що було прогресивним для тогочасного історичного періоду, хоч і не знайшло відповід-

[1] Як зазначається в літературі, правова система сучасної України формується як виняткова, звільнена від псевдосоціалістичної сутності, перебуває в стадії перехідного періоду і деякою мірою зберігає певні риси колишньої системи, з якої вона сформувалася; разом із тим, за період незалежності Україною закладений правовий фундамент, що дозволяє стверджувати, що вона входить до романо-германського типу правової системи на правах особливого європейського різновиду (*Зайчук О. В.* Правові системи в умовах глобалізації // Правові системи сучасності. Глобалізація. Демократизм. Розвиток / За заг. ред. В. С. Журавського. — К.: Юрінком Інтер, 2003. — С. 73.

[2] Див.: *Генкин Д. М.* Право собственности в СССР. — М.: Госюриздат, 1961. — С. 19.

[3] Див.: *Толстой Ю. К.* Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. — Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1955. — С. 15.

ного відображення у цивільному законодавстві Союзу РСР і союзних республік. У соціалістичній системі земельного права і законодавства право державної власності на землю визначалося через чотири виключні правомочності держави щодо землі — володіння, користування, розпоряджання, управління — реалізація яких не передбачала переходу права власності на землю до інших суб'єктів[1].

У нинішній українській правовій системі, що має перехідний характер, складовими якої є земельне і цивільне право та законодавство, право власності визначається як володіння, користування і розпоряджання землею, і ця тріада принципово не заперечується в наукових колах, у законотворчості та правозастосуванні. Водночас у науковій, передусім, цивільно-правовій літературі дедалі частіше висловлюються думки і тривають наукові дискусії про те, що сутність права власності не вичерпується зазначеними трьома правомочностями, якими закон наділяє власника[2].

З цим не можна не погодитися, якщо розглядати право власності з сучасних методологічних засад і підходів до економічної і юридичної сутності власності. Адже розуміння змісту права власності лише через тріаду правомочностей, по-перше, не відтворює повністю економічної сутності та функціонального призначення власності й тому звужує та обмежує поведінку особи, зводиться до безпосереднього впливу особи на об'єкти матеріального світу, до визначення їх правового режиму і не охоплює всіх можливих варіантів поведінки особи, держави, народу у тривимірній площині виробництва, розподілу і використання капіталу, а не

---

[1] Див.: Общая теория советского земельного права. — М.: Наука, 1983. — С. 189—205.

[2] Див.: Право власності в Україні: Навч. посібник. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — С. 21 – 25; Право собственности в Украине / Под. ред. Я. Н. Шевченко. — К.: Бліц-Інформ, 1996. — С. 19—22; *Селиванов В.* Проблеми трансформації власності і права власності в Україні (методологічні і теоретичні дослідження) // Вісник. — 1997. — № 6. — С. 96—98; Цивільне право: Підручник для студ. юрид. вузів та факультетів / Наук. ред. О. В. Дзера. — К.: Вентурі, 1997. — С. 24 та ін.

землі й майна в натуральному виразі. По-друге, зміст цих правомочностей ніде в законодавстві не розкривається, і тому вони по-різному визначаються в теорії цивільного та земельного права. По-третє, у Конституції України закріплюються значно ширші можливості особи у здійсненні права власності на землю, які не обмежують право власності лише трьома згаданими правомочностями, а значно розширюють свободу поведінки особи у здійсненні права власності на землю, а також встановлюють рамки дозволеної поведінки органів державної влади та місцевого самоврядування у здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу, забезпечують реалізацію громадянами та юридичними особами права приватної власності на землю, здійснення ними підприємницької діяльності на землі.

Виходячи з наведених вище аргументів щодо потреби у пошуку нових підходів до розкриття суті права власності на землю, заслуговує на увагу концепція основних правомочностей права власності, запропонована у роботі А. Оноре, який виділяв 11 правомочностей власника: 1) право володіння; 2) право користування; 3) право управління; 4) право на доход; 5) право на відчуження, споживання, зміну чи знищення речі; 6) право на безпеку; 7) право на передачу речі; 8) право на безстроковість реалізації правомочностей; 9) право заборони використання речі на шкоду; 10) право відповідальності (можливість відібрання речі в рахунок оплати боргу); 11) право на відновлення порушеної правомочності[1].

Можна по-різному ставитися до такої точки зору згаданого автора з цього питання, визнавати її чи відхиляти. На перший погляд, складається враження, що всі ці правомочності легко можна об'єднати у всім відому тріаду правомочностей власника. Однак сучасна теорія цивільного і земельного права не має єдиного визначення і, відповідно, законодавчого виразу змісту володіння, користування і розпоряджання землею, тому не можна стверджувати про можливість поєднання цих правомочностей до володіння, кори-

[1] Див.: *Honore A.* Ownership // Oxford Essays in Jurisprudence. Ed. A.W. Guest. — Oxford, 1961. — P. 101—147.

стування і розпоряджання землею. Крім того, право управління об'єктами власності, право на доход, заборона зловживання правом, право відповідальності, право на захист власності тощо аж ніяк не вкладаються у зміст тріади за існуючими в теорії права визначеннями суті цих правомочностей. Тому є підстави вважати, що наведений А. Оноре перелік правомочностей власника дозволяє повніше розкрити економічну природу власності на землю не лише як на об'єкт природи, а й як на основу виробництва, розподілу і використання капіталу (наприклад, право на доход), а також характеризувати юридичну сутність права власності як міру можливої поведінки особи, а для держави — міру дозволеної поведінки щодо використання землі для виробництва, розподілу і використання в суспільстві капіталу з метою задоволення приватних і суспільних потреб та інтересів. Крім того, у Конституції України закріплюється не лише право власності на землю, а й інші права власника з тих, які називав вищезгаданий англійський юрист (використання власності на землю не повинно заподіювати шкоду суспільству, природі й ґрунту, право на вільну підприємницьку діяльність, право на безпеку, на безпечне навколишнє середовище, право на захист власності, право на компенсацію тощо).

Гарантоване в Конституції України право власності на землю має реалізовуватися у відповідних правових рамках (межах), під якими необхідно розуміти систему законодавчо закріплених правомочностей громадян і юридичних осіб, їх прав та обов'язків, а також функцій і повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування. В результаті активної вольової поведінки зазначених суб'єктів виникають суспільні відносини земельної власності, механізм регулювання яких передбачає наявність законодавчо визначених правових норм, методів правового впливу на учасників цих правовідносин, інституційно-правових форм застосування норм права, притягнення до відповідальності тих, хто виходить за утверджені в законах суспільства і держави правові межі, та обмеження права.

Виходячи з вищесказаного виникненню суспільних земельних відносин завжди передує природне право людини на землю, а також визнане в суспільстві й конституцій-

но гарантоване об'єктивне право особи щодо можливості використання землі на юридичному титулі власності для виробничої діяльності чи задоволення інших приватних і суспільних потреб, охорони землі як основи приватного і національного багатства, захисту всієї повноти правомочностей власника у суспільних відносинах. Класичним доказом цьому може слугувати радянська правова система, у рамках якої природне право на землю не визнавалось і тому взагалі не існувало об'єктивного права приватної власності, відповідно, не могло й бути реалізоване суб'єктивне право власності на земельні ділянки і тому перед радянським земельним правом не стояло завдання регулювати суспільні відносини щодо приватної чи колективної або іншої форми власності. Тому навряд чи можна визначати право власності на землю через систему правових норм, які регулюють суспільні відносини, без суспільного визнання свободи особи на земельну власність[1], без конституційного гарантування права власності на землю та законодавчих меж його здійснення, оскільки в такому разі допускається розрив між основними елементами механізму правового регулювання, тобто правові норми регулюють не реальні, а, швидше, абстрактні суспільні відносини у процесі реалізації суб'єктивного права власності за відсутності у правовій системі об'єктивного права власності на землю. Адже закріплене у Кон-

[1] З цього приводу варто зазначити, що в Україні, незважаючи на конституційне закріплення права приватної власності на землю, впродовж 15 років тривають політичні дискусії щодо визнання чи заборони права приватної власності на землю, доцільності приватизації землі, можливості укладення цивільно-правових угод щодо відчуження земельних ділянок, встановлення і скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення тощо. Для правової системи вирішення цих питань у суспільстві є вкрай необхідним, оскільки визнання чи невизнання в народі права власності на землю свідчить про рівень правової свідомості, правової культури, правової ідеології, які є необхідними складовими демократичної чи автократичної правової системи, що має відносну здатність як системне утворення, впливати на прогресивний розвиток економіки й суспільства або стримувати чи перешкоджати прогресу.

ституції України право власності на землю Українського народу, громадян і юридичних осіб, держави є, як було вже зазначено вище, зовнішньою формою виразу економічних відносин власності у суспільній і приватній формі прояву капіталу.

Право власності на землю і система правових норм являють собою самостійні соціально-історичні суспільні явища, які можна розглядати як суть і форму, в якій виявляється економічна природа і механізм виробництва, розподілу і перерозподілу капіталу на основі використання фотосинтезу, енергії Сонця, родючості ґрунту і людської праці. Система правових норм утверджує і закріплює визнані суспільством соціальні, матеріальні та інші цінності, серед яких найважливішими є право людини на життя, яке органічно поєднується з природним правом на використання землі для виробництва капіталу, його розподілу і споживання через приватну і суспільну форми власності. Вона може розглядатися як соціальний інструмент, завдяки якому забезпечується здійснення особою права на землю для задоволення життєвих потреб та інтересів.

У системно-структурному плані правові норми, закріплені у законах чи інших нормативних актах, або ж об'єднані у відповідні правові інститути чи галузь права, є важливим елементом правової системи як самостійного соціального явища, і тому мають виконувати певні функції у здійсненні права власності на землю: а) закріплювати визнану в суспільстві свободу особи на земельну власність як соціальну цінність; б) гарантувати набуття і реалізацію суб'єктивного права власності на землю; в) встановлювати в суспільстві межі можливої, необхідної і дозволеної поведінки у здійсненні відповідними суб'єктами права власності на землю; г) визначати правовий статус власників і невласників землі; ґ) регулювати суспільні відносини земельної власності; д) забезпечувати повернення частини капіталу для відновлення родючості ґрунту; е) забезпечувати вільну підприємницьку діяльність на землі і форми власності на створений капітал; є) встановлювати податки на землю та капітал; ж) забезпечувати охорону землі як основного національного багатства; з) запобігати незаконному втручанню держави у свободу

здійснення права власності на землю; и) гарантувати власникам землі — сільськогосподарським виробникам капіталу вільно розпоряджатися ним на внутрішньому і зовнішньому ринках; і) встановлювати форми і способи реалізації конституційних гарантій права власності на землю, тощо.

З огляду на економічну природу власності на землю, реалізація названих вище функції правової системи щодо права власності на землю передбачає застосування різних державно-правових методів впливу на суб'єктів здійснення такого права, способів регулювання всього комплексу відносин земельної власності, засобів захисту права власності на землю. Пояснюється це тим, що власність як економіко-юридичне явище має досить складну внутрішню будову за об'єктним складом, за суб'єктами, набором правомочностей, економічними формами і способами виробництва на землі ренти та її розподілу і використання, правовими формами здійснення суб'єктивного права власності тощо. Тому власність на землю як соціально-економічне і суспільно-правове явище потребує від органів державної влади комплексного підходу до законотворення з метою забезпечення адекватного регулювання нормами права відносин власності на землю у правозастосуванні. Виходячи з цього, можна стверджувати, що суспільне визнання і конституційне закріплення права власності Українського народу та права приватної власності на землю змінює виключно публічний характер земельних відносин на суспільні відносини публічно-приватного характеру, що з необхідністю зумовлює комплексне застосування норм та методів публічного і приватного права, регулювання суспільних відносин земельної власності, які виникають у зв'язку з набуттям особою землі на юридичному титулі власника, виробництвом абсолютної і диференційної ренти, її розподілом та використанням для відновлення родючості ґрунту, задоволення життєвих потреб та інтересів власника – сільськогосподарського товаровиробника, захистом права власності на землю.

Розглянуті вище методологічні основи власності й права власності на землю значно розширюють усталені в суспільній правосвідомості, у правовій науці, законотворенні й правозастосуванні погляди на юридичну природу права власності на землю, дозволяють визначити дійсні

причини існуючих соціально-економічних і правових проблем у сфері використання землі, по-новому підійти до розуміння сутності відносин власності на землю і мають бути використані у практичній реалізації конституційної моделі права власності на землю Українського народу.

1.2. Право власності на землю Українського народу в юридичній науці

Вивчення наукових джерел земельного та інших галузей права показує, що в Україні за роки незалежності постійно ведеться науковий пошук у сфері правового регулювання земельних відносин, про що свідчать проведені Н. О. Багай дослідження розвитку науки земельного та аграрного права України[1]. При цьому головна увага представників української правничої думки зосереджена на дослідженні правових питань власності на землю, що є цілком виправданим з огляду 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 особи і громадянина[2].

---

[1] Див.: *Багай Н. О.* Розвиток науки аграрного права України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2002. — 20 с.; *Її ж.* Розвиток науки земельного права // Земельне право України: Підручник / За ред. М. В. Шульги. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.; *Її ж.* Представники науки земельного та аграрного права України стосовно земельних прав громадян // Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: Наук.-навч. посібник // За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. — Львів: ПАІС, 2005. — С. 288—316.

[2] Більш детально про систему конституційних прав і свобод див.: *Рабінович П. М.* Права людини і громадянина у Конституції України (до інтерпретації вихідних конституційних положень). — Харків: Право, 1997. — 63 с.; *Шукліна Н. Г.* Конституційно-правове регулювання прав і свобод людини і громадянина в Україні (проблеми теорії і практики): Монографія. — К.: Центр навчальної літератури, 2005. — 424 с.

Потреба у наукових дослідженнях права власності на землю зумовлена нині об'єктивними негативними реаліями соціально-економічного, демографічного, екологічного, правового характеру через незавершеність земельної та аграрної реформ, які були розпочаті 15 років тому без належного наукового обґрунтування юридичної моделі реформування відносин власності на землю та прогнозування можливих наслідків переходу від одного земельного ладу до іншого.

Тому вивчення наукових історико-правових джерел з питань еволюції права власності на землю та інші об'єкти нерухомості на території України набуває особливого значення для аналізу теоретичних і практичних аспектів права власності на землю Українського народу, дозволяє глибше зрозуміти і усвідомити методологічні, теоретичні основи права власності на землю як суспільного явища, прогнозувати політичні, соціальні, економічні, юридичні наслідки реформування земельних відносин, визначити тенденції та перспективи розвитку інституту права власності на землю відповідно до Конституції України[1].

---

[1] Див.: *Грушевський М. С.* Історія України-Руси: В 11 т., 12 кн. — К.: Наукова думка, 1991; *Грушевський М. С.* Нарис історії Київської землі від смерті Ярослава до кінця XIV сторіччя. — К.: Наукова думка, 1991. — 560 с.; *Субтельний О.* Україна: історія. — К.: Либідь, 1993. — 720 с.; *Ефименко А. Я.* История украинского народа. — К.: Лыбидь, 1990. — 512 с.; *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: нариси з історії, філософії і практики регулювання відносин власності в Україні. — Харків: Факт, 2002. — 550 с.; *Рубаник В. Є.* Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку від найдавніших часів до 1917 року: Історико-правове дослідження. — Харків: Легас, 2002. — 352 с.; *Бовуа Д.* Битва за землю в Україні 1863—1914. Поляки в соціоетнічних конфліктах. — К.: Критика, 1998. — 334 с.; *Індиченко П. Д.* Земельне законодавство поміщицько-буржуазної Росії (1861—1917). — К.: Вид-во КДУ ім. Т. Г. Шевченка, 1959. — С. 3 —97; *Його ж.* Радянське земельне право. — К.: Вища школа, 1971. — 174 с.; *Бачур Б. С.* Інститут земельних відносин у цивільному звичаєвому праві України в X—середині XIX ст. (історико-правовий аспект): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01 / Нац. ун-т внутрішніх справ. — Харків, 2004. — 18 с.; *Гримич М.* Інститут права власності у звичаєво-правовій культурі українців XIX—XX століття. — К., 2004. — 588 с.

Безпосередній вплив на активізацію наукових пошуків правових проблем власності на землю Українського народу має прийняття законів та інших нормативно-правових актів, розвиток правової системи, розбудова правової держави, утвердження громадянського суспільства.

Характерною ознакою сучасних наукових досліджень права власності на землю в Україні є правонаступність у розвитку наукових ідей, поглядів, думок, висновків, рекомендацій, які були висловлені, обґрунтовані вченими в теорії радянського земельного права щодо права власності на землю, права землекористування, охорони і раціонального використання земель, державного управління у сфері регулювання земельних відносин, юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

У цьому зв'язку наукову цінність для сучасного розуміння суті і юридичних наслідків реформування земельних відносин, розвитку конституційних засад права власності на землю Українського народу, розробки і утвердження нової юридичної моделі регулювання земельних відносин мають основоположні праці науковців, які в Українській РСР досліджували методологічні, теоретичні і практичні питання правового регулювання земельних відносин: Ю. О. Вовка[1], П. Д. Індиченка[2], В. Л. Мунтяна[3], І. М. Миронця[4],

---

[1] Див.: *Вовк Ю. О.* Право вторичного пользования землями колхозов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — Харків, 1953. — 16 с.; *Його ж.* Право приусадебного землепользования колхозного двора. — М.: Госюриздат, 1957. — 54 с.

[2] Див.: *Індиченко П. Д.* Основи земельного і колгоспного права: Посібник для викладачів середніх шкіл. — К.: Радянська школа, 1959. — 95 с.; *Його ж.* Радянське земельне право. — К.: Вища школа, 1971. — 174 с.; *Його ж.* Земельне законодавство поміщицько-буржуазної Росії (1861—1917). — К.: Вид-во Київ. ун-ту, 1959. — 100 с.

[3] Див.: *Мунтян В. Л.* Правова охорона грунтів Української РСР. — К.: Наукова думка, 1965. — 99 с.; *Його ж.* Правові проблеми раціонального природокористування. — К.: Вища школа, 1973. — 181 с.; *Його ж.* Правова охорона природи УРСР. — Вид. 2-е, доп. — К.: Вища школа, 1966. — 229 с.

[4] Див.: *Миронець І. М.* Право землепользования колхоза. — К.: Урожай, 1974. — 80 с.

В. С. Шелестова[1], І. О. Середи[2], Н. І. Титової[3], С. М. Кравченко[4], В. І. Андрейцева[5], Ю. С. Шемшученка[6], В. З. Янчука[7], О. О. Погрібного[8], Л. В. Бориславського[9], І. А. Дмитренка[10], В. П. Цемка[11], Д. А. Суржана[12], М. В. Шуль-

---

[1] Див.: Советское земельное право: Учебн. пособие для студ. вузов, обучающихся по специальности «Правоведение» / Под ред. проф. В. С. Шелестова. — Харьков: Изд-во при ХГУ издательского объединения «Вища школа», 1981. — 232 с.

[2] Див.: *Середа І. О.* Права і обов'язки членів колгоспу / За ред. докт. юрид. наук, проф. В. З. Янчука. — К.: Урожай, 1974. — 53 с.; *Його ж.* Теоретические проблемы субъективных прав и обязанностей членов колхоза в условиях развитого социализма: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. — Харьков, 1974. — 31 с.

[3] Див.: *Титова Н. І.* Відповідальність за порушення законодавства про охорону природи. — Львів: Вид-во Львів. ун-ту, 1973. — 218 с.

[4] Див.: *Кравченко С. Н.* Имущественная ответственность за нарушение природоохранительного законодательства. — Львов: Вища школа, 1979. — 184 с.

[5] Див.: *Андрейцев В. И.* Правовое обеспечение рационального природопользования предприятий и объединений АПК. — К.: Урожай, 1989. — 200 с.

[6] Див.: *Шемшученко Ю. С.* Организационно-правовые вопросы охраны окружающей среды в СССР. — К.: Наукова думка, 1976. — 273 с.; *Шемшученко Ю. С., Мунтян В.Л., Розовский Б. Г.* Юридическая ответственность в области охраны окружающей среды. — К.: Наукова думка, 1978. — 277 с.

[7] Див.: *Янчук В. З.* Проблемы теории колхозного права. — М.: Юрид. лит., 1969. — 199 с.; Земельне право: Підруч. для юрид. інститутів і юрид. факультетів державних університетів / За ред. проф. Казанцева; Укр. вид. — за ред. канд. юр. наук В. З. Янчука. — К.: Вид-во Київ. ун-ту, 1960. — 302 с.

[8] Див.: *Погребной А. А.* Правовое регулирование деятельности крестьянких (фермерских) хозяйств в условиях рынка: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.06. — М., 1992. — 54 с.

[9] Див.: *Бориславский Л. В.* Ответственность за порчу земель сельськохозяйственного назначения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — К., 1974. — 18 с.

[10] Див.: *Дмитренко И. А.* Охрана земельных прав колхозов по советскому законодательству. — К.: НИ и РИО, 1973. — 149 с.

[11] Див.: *Цемко В. П.* Право сільськогосподарського використання землі в Українській РСР. — К.: Наукова думка, 1975. — 280 с.

[12] *Суржан Д. А.* Правовые воросы рационального использования земель сельськохозяйственного назначения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — М., 1979. — 19 с.

ги[1], П. Ф. Кулинича[2], В. В. Носіка[3], В. В. Янчука[4] та інших вчених у цій галузі. У цьому зв'язку також варто назвати роботи О. А. Підопригори[5].

Теоретичну основу для наукових досліджень теперішніх проблем права власності на землю в Україні складають також опубліковані в радянський період монографії та інші публікації вчених з Російської Федерації (Г. О. Аксеньонка, М. Д. Казанцева, І. В. Павлова, З. С. Бєляєвої, М. І. Козиря, М. І. Краснова, І. О. Іконицької, В. П. Балезіна, О. С. Колбасова, О. М. Турубінера, В. В. Петрова, Ю. Г. Жарикова, Б. В. Єрофєєва, Г. Ю. Бистрова, Л. П. Фоміної, М. Т. Осипова)[6]

---

[1] Див.: *Шульга М. В.* Возникновение и прекращение права пользования землями сельских населенных пунктов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — М., 1981. — 20 с.

[2] Див.: *Кулинич П. Ф.* Рациональное использование мелиорированных земель: (Вопросы правового обеспечения). — К.: Наукова думка, 1987. — 115 с.

[3] *Носик В. В.* Правовое регулирование рационального использования земель сельськохозяйственных предприятий агропромышленного комплекса (на материалах Украинской ССР): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — К., 1986. — 24 с.

[4] Див.: *Янчук В. В.* Правовой режим пахотных угодий (на материалах Украинской ССР): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — М., 1982. — 24 с.

[5] Див.: *Подопригора А. А.* Основы римского гражданского права: Учеб. пособие. — К.: Выща школа, 1990. — 284 с.

[6] Див.: *Аксененок Г. А.* Право государственной собственности на землю в СССР. — М.: Госюриздат, 1950. — 308 с.; *Його ж.* Земельные правоотношения в СССР. — М.: Госюриздат, 1958. — 308 с.; *Турубинер А. М.* Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. — М.: Изд-во Моск. ун-та, 1958. — 331 с.; *Казанцев Н. Д.* Право колхозного землепользования в СССР. — М.: АН СССР, 1951. — 160 с; *Козырь М. И.* Государственное управление земельным фондом в СССР // Сов. госуд. и право. — 1968. — № 8. — С. 49—58; *Козырь М. И.* Продовольственная программа СССР: Правовые аспекты. — М.: Знание, 1984. — 64 с.; *Краснов Н. И.* Правовой режим земель специального назначения. — М.: Госюриздат, 1961. — 215 с.; *Балезин В. П.* Правовой режим земель населенных пунктов. — М.: Юрид. лит., 1980. — 96 с.; *Беляева З. С.* Источники колхозного права. — М.: Наука, 1972. — 255 с.; *Иконицкая И. А.* Проблемы эффективности в земельном праве. —

та вчених з інших союзних республік колишнього СРСР (А. Є. Єренова, С. Б. Байсалова, Н. Б. Мухитдінова, Ф. Х. Адиханова, Т. Т. Тагірова, М. В. Сторожева, Я. Я. Страутманіса, В. М. Яковлєва та ін.)[1], в яких висвітлюються методологічні, науково-теоретичні питання щодо юридичної природи націоналізації землі та права виключної державної власності на землю, права постійного землекористування, правового режиму земель окремих категорій, державного управління земельним фондом, охорони земель тощо.

Правонаступництво в земельно-правовій науці є необхідною передумовою для одержання достовірних наукових результатів при дослідженні предмета земельного права в цілому і права власності на землю зокрема. Вивчення наукової літератури, дисертаційних робіт, навчальних посібників і підручників, інших публікацій з питань земель-

---

М.: Наука, 1972. — 172 с.; *Ерофеев Б. В.* Правовой режим земель городов. — М.: Юрид. лит., 1976. — 200 с.; *Жариков Ю. Г.* Право сельскохозяйственного землепользования. — М.: Юрид. лит., 1969. — 200 с.; *Його ж.* Охрана права землепользования. — М.: Юрид. лит., 1974. — 136 с.; *Колбасов О. С.* Экология: политика, право // Правовая охрана природы в СССР. — М.: Наука, 1976. — 232 с.; *Быстров Г. Е.* Источники сельськохозяйственного права. — М.: МГУ, 1985. — 188 с.; *Осипов Н. Т.* Теоретические проблемы советского земельного права. — Л.: Изд-во ЛГУ, 1972. — 158 с.; *Фомина Л. П.* Право землепользования в европейских социалистических странах (На примере стран—членов СЭВ). — М.: Наука, 1975. — 183 с.

[1] Див.: *Адиханов Ф. Х.* Понятие устойчивости землепользования сельскохозяйственных предприятий // Сов. госуд. и право. — 1975. — № 10. — С. 120—124; *Еренов А. Е., Мухитдинов Н. Б., Ильяшенко Л. В.* Предмет и система советского земельного права. — Алма-Ата: Наука, 1981. — 208 с.; *Сторожев Н. В.* Правовое обеспечение рационального использования мелиорированных земель в Белорусской ССР // XXVI съезд КПСС и правовые вопросы совершенствования хозяйственного механизма. — М.: ИГПАН СССР, 1982. — С. 229—234; *Тагиров Т. Т.* Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения. — Волгоград: Нижне-Волжское книжное изд-во, 1979. — 128 с.; *Страутманис Я. Я.* Научно-технический прогресс и прогнозирование природоохранного законодательства. — Рига: Зинатне, 1983. — 152 с.

ного, екологічного, аграрного права дозволяє визначити основні тенденції у розвитку наукових ідей щодо формування інституту права власності на землю Українського народу, а також пояснити існуючі проблеми законодавчого забезпечення права власності на землю відповідно до Конституції України.

Сучасні наукові розробки теоретичних і практичних проблем правового регулювання відносин власності на землю не обмежуються доктринальним аналізом лише права державної власності на землю, а охоплюють значно ширше коло питань здійснення права власності на землю, що зумовлено законодавчим закріпленням права власності народу України на землю як основи територіального верховенства держави та її економічної самостійності, реформуванням відносин власності на землю шляхом роздержавлення і приватизації землі, прийняттям Конституції України, Земельного кодексу України 1990 р. та інших актів земельного законодавства, ЦК України, у яких містяться норми щодо права власності Українського народу на землю, права державної і комунальної власності на землю, права приватної власності громадян і юридичних осіб на земельні ділянки.

Тому особливий науковий інтерес у вчених викликає конституційна концепція права власності на землю Українського народу. У наукових працях В. І. Андрейцева[1],

---

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: Навч.-практ. посібник. — К.: Істина, 1999. — 320 с.; *Його ж.* Земельна реформа: Приватизація. Екологія. Право. — К.: УЕАН, 1997. — 292 с.; *Його ж.* Суверенній Україні — нову «Земельну конституцію» (концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів України про землю) // Право України. — 1999. — № 8. — С. 58—67; *Його ж.* Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України // Законодавство України. Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 4. — С. 15—26; *Його ж.* Конституційно-правові імперативи використання власності на землю // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — Вип. 58. — С. 96—99; вип. 59. — С. 140—143; *Його ж.* Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України // Законодавство України. Науково-практичні коментарі. — 2002. — № 2. — С. 13—19.

В. Л. Мунтяна[1], І. І. Каракаша[2], П. Ф. Кулинича[3], В.В. Носіка[4],

---

[1] Див.: *Мунтян В. Л.* Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в Україні // Что делать? Дайджест левой оппозиции. — 2001. — № 7—8. — С. 77—81.

[2] Див.: *Каракаш И. И.* Право собственности и право землепользования в Украине: Науч.-прак. пособие. — К.: Истина, 2004. — 216 с.

[3] Див.: *Кулинич П. Ф.* Право власності на землю в Україні // Сільське господарство реформується. — 1997. — № 4. — С. 13—14; *Його ж.* Аграрна реформа та проблеми регулювання земельних відносин // Організаційно-правові питання аграрної реформи в Україні: Монографія / За ред. В. І. Семчика. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. — С. 50—115; *Його ж.* Правові аспекти прискорення реформування аграрного сектора економіки // Право України. — 2004. — № 4. — С. 26—30; *Його ж.* Земля і Конституція: Про деякі положення Основного закону щодо землі та дискусії навколо них // Вісник «Фермер України». — 2001. — № 11(32). — С. 4—5; *Його ж.* Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель у земельному праві // Право України. — 2004. — № 8. — С. 45—49 та ін.

[4] Див.: *Носік В. В.* Концепція права власності на землю в правовій системі України // Концепція розвитку законодавства України / Матер. Наук.-практ. конф. — К.: Ін-т законодавства ВР України, 1996. — С. 227—229; *Його ж.* Конституційні засади формування ринку землі // Землевпорядний вісник. — 1997. — № 1. — С. 13—15; *Його ж.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні. Навч. посібник / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — С. 432—499; *Його ж.* Право власності на землю (земельну ділянку) // Договір найму земельної ділянки: Наук.-практ. коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За відповід. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2005. — Т. II. — С. 611—637; *Його ж.* Проблеми здійснення прав власника на землю від імені Українського народу органами державної влади // Законодавство України: проблеми вдосконалення: Зб. наук. праць. — 2001. — Вип. 7. — С. 155—157; *Його ж.* Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81—85; *Його ж.* Теоретичні проблеми земельного права в конституційній концепції права власності на землю Українського народу // Ерліхівський збірник. Юридичний факультет Чернівецького національного університету імені Юрія Федьковича. — Вип. 3. — Чернівці: Рута, 2002. — С. 54—60; *Його ж.* Право власності на зем-

О. О. Погрібного[1], В. І. Семчика[2], Н. І. Титової[3], Ю. С. Шем-

---

лю за Конституцією України // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2004. — № 11. — С. 48—59; *Його ж.* Правові аспекти іпотеки землі України // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2004. — № 10. — С. 56 —65; *Його ж.* The legal Model of The Ukrainian Land Reform // Conference Proceedings: Global Reforms in Higher Agricultural Education and Research: Responding to Challenges to Quality and Safety of Food and Agricultural Products. Sector: Legal guarantee of the agro-industrial complex, September 22—24, 2003. — Kyiv, Ukraine. — 2003. — P. 21—22; *Його ж.* Land Auctions in Ukraine in 1994 // Ukraine Business Review / Economic, Political and Security Developments in an Emerging Market. — London. UK. - 1995. Vol 3. No. 9. — P. 9—11; A Guide to Land Auctions in Ukraine / *Jerold S. Kayden, Volodymyr Nosick, Alexander Gamota.* - Kiev: PADCO, Inc., 1995. — 181 p.; Ukraine: The Continuing Dilemma of Land Rights of the People by William Valetta and Volodymyr Nosick // FAO Legal Papers Online # 25/ February. — 2002. — 36 с; *Носік В., Коваленко Т.* Щодо правової природи земельної частки (паю) // Право України. — 2000. — № 3. — С. 48—53; Наук.-практ. коментар до Закону України «Про особисте селянське господарство» // За ред. канд. юрид. наук, доц. *Носіка В. В.* — К.: Кондор, 2004. — 252 с. та ін.

[1] Див.: *Погрібний О. О.* Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання). — К.: Урожай, 1992. - 192 с.; *Його ж.* Земля как объект недвижимости // Одесская нива. — 1998. — № 7. — С. 30—31; *Його ж.* Механізм реалізації прав на землю // Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 184—197; *Його ж.* Перспективи розвитку законодавства про заставу землі в Україні // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. — 2004. — № 2. — С. 146—149 та ін.

[2] Див.: *Семчик В. І.* Право власності за Конституцією України. — К.: Ін Юре, 1997. — 35 с.; *Його ж.* Ще раз про право власності на землю // Голос України. — 2002. — 19 липня. — С. 4; *Його ж.* Право власності: проблеми розвитку // Бюлетень законодавства і юридичної практики. — 1998. — № 2. — С. 69—72 та ін.

[3] Див.: *Титова Н. І.* Землі як об'єкт правового регулювання // Право України. — 1998. — № 4. — С. 10—15; *Її ж.* Землі сільськогосподарського призначення — особливий об'єкт правової регламентації // Вісник Львівського університету. Серія юридична. — 1999. — Вип. 34. — С. 135—140; *Її ж.* До концепції нового основного земельного закону України // Право України. — 2000. —№ 4. —

шученка[1], М.В. Шульги[2], В. З. Янчука[3] досліджуються концептуальні питання юридичної природи права власності Українського народу на землю, форм, способів та механізму здійснення конституційних засад права власності на землю в Україні.

Питання реалізації права власності на землю в умовах реформування земельних відносин в Україні висвітлюються практично у роботах всіх згаданих вище авторів, а також у наукових та інших публікаціях таких вчених, як А. П. Гетьман[4],

---

С. 68—73; *Її ж.* Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми // Право України. — 2004. — № 3. — С. 71—77; *Титова Н. І., Ващишин М. Я.* Конституційні засади земельних прав громадян // Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: Наук.-навч. посібник // За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. — Л.: ПАІС, 2005. — С. 76—86 та ін.

[1] Див.: *Шемшученко Ю. С.* Теоретичні засади концепції розвитку законодавства України // Право України. —1996. — № 8. — С. 3—6; *Шемшученко Ю., Кулинич П.* Право земельной собственности в Украине // Будівництво України. — 1993. — № 3—4. — С. 46—54 та ін.

[2] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельних отношений в современных условиях. — Харьков: Фирма «Консум», 1998. — 224 с; Його ж. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.06 — Харків, 1998. — 37 с.; *Його ж.* Вопросы земельной собственности в законодательстве Украины // Проблемы законности. — 1998. — Вип. 33. — С. 86—93 та ін.

[3] Див.: *Янчук В. З.* Право власності на землю: Проблеми теорії та практики // Адвокат. — 1997. — С. 9—14; *Його ж.* Теоретические проблемы аграрного права Украины // Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украины и других стран СНГ, государствах Балтии: Тез. докл. Междунар. конгресса (Минск, 9—10 сентября 1999 г.). — Минск: БГЭУ, 1999. — С. 34—36 та ін.

[4] Див.: *Гетьман А. П.* Припинення прав на землю // Земельний кодекс України. Коментар / За ред. проф. А. П. Гетьмана, проф. М. В. Шульги. — Харків: ТОВ «Одіссей», 2002. — С. 368—400; *Його ж.* Припинення прав на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В. І. Семчика. — 2-е вид. — К.: Концерн Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. — С. 449—451, 456—466.

Г. І. Балюк[1], Н. Р. Малишева[2], М. О. Фролов[3], М. В. Краснова[4], Т. Г. Ковальчук[5], В. В. Костицький[6] та ін.

Окремі теоретичні і практичні проблеми права власності на землю Українського народу визначені як предмет нау-

---

[1] Див.: *Балюк Г. І.* Правова охорона атмосферного повітря // Екологічне право: Особлива частина: Підручник для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. акад. АПрН В. І. Андрейцева. — К.: Істина, 2001. — С. 435—436; *Балюк Г. І., Безугла В. В.* Правові аспекти використання радіоактивно забруднених земель // Проблемы земельной реформы в Украине: Матер. науч.-практ. конф. (Киев, 27—28 октября 1994 г.). — К.: СОПС, 1994. — С. 29— 31 та ін.

[2] Див.: *Малишева Н. Р.* Землі рекреаційного призначення. Землі історико-культурного призначення. Контроль за використанням і охороною земель. Моніторинг земель // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В. І. Семчика. — 2-е вид., перероб. і доп. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре». — С. 163—178; 635—656; *Її ж.* Тенденції та перспективи розвитку екологічного права на сучасному етапі // Матер. Міжрегіональної наук.-практ. конф. «Забезпечення екологічної безпеки — обов'язок Української держави» (Івано-Франківськ, 24—25 вересня 2004 р.). — Івано-Франківськ, 2004. — С. 3—11 та ін.

[3] Див.: *Фролов М. О.* Правові аспекти екологічного ризику: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 // Київський національний ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2001. — 20 с; *Його ж.* Охорона земель як еколого-правовий імператив земельного законодавства // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. — 2002. — № 3. — С. 73—79.

[4] Див.: *Краснова М. В.* Правові аспекти гарантій прав на землю // Вісник Київського національного ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. —Вип. 58. — С. 99—107; Вип. 59. — С. 144—148.

[5] Див.: *Ковальчук Т. Г.* Правові аспекти юридичних засобів охорони земель // Вісник Київського національного ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — Вип. 60. — К. — 2004. — С. 68—72; *Її ж.* Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Вісник Київського національного ун-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. — 2005. — Вип. 63. — С. 32—37 та ін.

[6] Див.: *Костицький В. В.* Екологія перехідного періоду: право, держава, економіка (економіко-правовий механізм охорони навколишнього природного середовища в Україні). — К.: ІЗП і ПЗ, 2003. — 773 с.

кового пошуку у монографіях О. А. Вівчаренка[1], В. К. Гуревського[2], колективній монографії за ред. В. І. Семчика[3], навчальних посібниках і підручниках за редакцією В. І. Андрейцева[4], О. О. Погрібного та І. І. Каракаша[5], В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича[6], М. В. Шульги[7], І. І. Каракаша[8], у докторських дисертаціях М. В. Шульги[9], А. Г. Бобкової[10] та у кандидатських дисертаціях В. К. Гуревського[11],

---

[1] Див.: *Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми): Наукове видання. — Івано-Франківськ: ЗАТ Надвірняська друкарня, 1998. – 179 с.; *Його ж.* Гарантії права власності на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2005. — 20 с.

[2] Див.: *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: Монографія. — Одеса: Астропринт, 2000. — 136 с.

[3] Див.: Організаційно-правові питання аграрної реформи в Україні: Монографія / За ред. В. І. Семчика. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. — 280 с.

[4] Див.: Екологічне право: Особлива частина: Підручник для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. акад. АПрН В. І. Андрейцева. — К.: Істина, 2001. — 544 с.

[5] Див.: Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — 448 с.

[6] Див.: Земельне право: Підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — 424 с.

[7] Див.: Земельне право України: Підручник / За ред. М. В. Шульги. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.

[8] Див.: Природноресурсове право України: Навч. посібник / За ред. І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2005. — 376 с.

[9] Див.: *Шульга М. В.* Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.06 / Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого. — Харків, 1998. — 37 с.

[10] Див.: *Бобкова А. Г.* Правовое обеспечение рекреационной деятельности: Дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.06.; 12.00.04 / Донецкий нац. ун-т ИЭПИ НАН Украины. — К., 2001. — 466 с.

[11] Див.: *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 1999. — 19 с.

О. І. Заєць[1], В. І. Федоровича[2], М. Я. Ващишиної[3], Л. П. Заставської[4], О. А. Вівчаренка[5], Т. О. Коваленко[6], В. І. Лебідя[7], О. М. Вовк[8], А. В. Луняченка[9], О. М. Па-

---

[1] Див.: *Заєць О. І.* Правові аспекти земельної реформи в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. — К., 1999. — 180 с.

[2] Див.: *Федорович В. І.* Правове регулювання створення, реорганізації і ліквідації сільськогосподарських кооперативів: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Львівський національний ун-т ім. І. Франка. — Львів, 1998. — 20 с.

[3] Див.: *Ващишин М. Я.* Земельні правовідносини у селянських фермерських господарствах: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. 12.00.06 / Львівський національний ун-т ім. І. Франка. — Львів, 2000. — 18 с.

[4] Див.: *Заставська Л. П.* Право власності на землю в Україні (Розвиток та основні риси): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2003. – 19 с.

[5] Див.: *Вівчаренко О. А.* Гарантії права власності на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2005. — 20 с.

[6] Див.: *Коваленко Т. О.* Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський національний ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2002. — 21 с.; *Її ж.* Правові аспекти прискорення приватизації земель у сільському господарстві // Вісник Київського національного ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — Вип. 57. — С. 68—70; *Її ж.* Договір найму земельної ділянки // Наук.-практ. коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За відповід. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2005. — Т. II. — С. 374 — 387 та ін.

[7] Див.: *Лебідь В. І.* Правове становище особистих селянських господарств в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський національний ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2003. — 20 с.

[8] Див.: *Вовк О. М.* Право громадян на землю в сільській місцевості: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — Харків, 1997. — 17 с.

[9] Див.: *Луняченко А. В.* Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власност: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2002. — 16 с.

щенка[1], М. С. Долинської[2], С. В. Гринька[3], А. М. Мірошниченка[4], О. В. Глотової[5], С. І. Хом'яченко[6], О. Г. Бондаря[7], Д. В. Бусуйок[8], Л. В. Лейби[9], а також у працях інших вчених[10]

---

[1] Див.: *Пащенко О. М.* Розвиток і кодифікація земельного законодавства України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2001. — 20 с.

[2] Див.: *Долинська М. С.* Правові засади створення та діяльності селянських (фермерських) господарств в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Львівський національний ун-т ім. І.Франка. — Львів, 1999. — 18 с.

[3] Див.: *Гринько С. В.* Правові аспекти реєстрації прав на землю: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський національний ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2003. — 18 с.

[4] Див.: *Мірошниченко А. М.* Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський національний ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2004. — 19 с.

[5] Див.: *Глотова О. В.* Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К., 2003. – 20 с.

[6] Див.: *Хом'яченко С. І.* Правове забезпечення контролю за використанням та охороною земель в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2004. — 19 с.

[7] Див.: *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України. Автореф. дис. канд. ... юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2005. — 20 с.

[8] Див.: *Бусуйок Д. В.* Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2005. — 20 с.

[9] Див.: *Лейба Л. В.* Правове регулювання вирішення земельних спорів: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна юрид. академія ім. Ярослава Мудрого. — Харків, 2005. — 19 с.

[10] Див.: *Будзилович І., Юрченко А.* Конституція України і деякі проблеми земельного законодавства // Право України. — 1997. — № 11. — С. 17—3.

та пошукувачів[1]. Враховуючи виключну значимість для України передбачених у Конституції положень щодо права власності на землю та відтворення норм Основного закону держави у Цивільному та Господарському кодексах України, окремі питання права власності на землю були і залишаються предметом наукового пошуку Д. В. Боброві, О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця, В. М. Коссака, Р. А. Майданика, О. А. Підопригори, Я. М. Шевченко, І. О. Дзери, С. І. Пересунька, Н. В. Безсмертної, К. І. Кучерук та інших вчених у галузі цивільного права[2], а також обговорюються

---

[1] Див.: Молодь у юридичній науці: Збірник тез доповідей Міжнар. наук. конф. молодих вчених «Другі осінні юридичні читання». — Хмельницький: Вид-во ХІУП, 2003. — С. 179—202; Матер. Міжрегіональної наук.-практ. конф. «Забезпечення екологічної безпеки – обов'язок Української держави» (Івано-Франківськ, 24—25 вересня 2004 р.). — Івано-Франківськ, 2004. — 246 с.; Актуальні питання реформування правової системи України. Зб. наук. статей за матер. ІІ Міжвузівської наук.-практ. конф. (27—28 травня 2005 р. м. Луцьк). — Луцьк, 2005. — С. 137—258.

[2] Див.: *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні. — К.: Вентурі, 1996. — 272 с.; *Луць В. В.* До врегулювання відносин власності у новому Цивільному кодексі України // Тези доп. і наук. повід. наук.-практ. конф. «Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України». — К., 1993. — С. 53—58; *Коссак В. М.* Цивільний кодекс України як джерело регулювання відносин з іноземним елементом // Тези доп. і наук. повід. наук.-практ. конф. «Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України». — К., 1993. — С. 41—43; *Майданик Р. А.* Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. — К.: Вид.-поліграф. центр «Київський університет», 2002. — 502 с.; Право собственности в Украине / Под. ред. Я. Н. Шевченко. — К.: Бліц–Інформ, 1996. — 320 с.; *Шевченко Я. М., Венецька М. В., Кучеренко І. М.* Проблеми вдосконалення правового регулювання права приватної власності: Монографія. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького, 2002. — 104 с.; *Дзера І. О.* Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. — К.: Юрінком Інтер, 2001. — 256 с; *Кучерук К. І.* Договір купівлі-продажу земельної ділянки: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2002. — 19 с.; *Пересунько С. І.* Право державної власності та його здійснення в період ринкових реформ: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Київський націо-

вченими з господарського та інших галузей правової науки (Г. В. Пронська, В. С. Щербина, В. Ф. Погорілко, В. Ф. Сіренко та інші)[1], що є вкрай необхідним для розбудови правової системи України, забезпечення балансу публічних і приватних інтересів у використанні землі, визначення форм, методів, механізму правового регулювання земельних відносин, гарантування усім суб'єктам рівних можливостей щодо здійснення суб'єктивного права власності на землю Українського народу.

Реалізація конституційних засад права власності на землю передбачає утвердження нових за змістом і характером відносин власності на землю, що зумовлює необхідність проведення порівняльно-правового аналізу здійснення права власності на землю у державах з різними правовими системами, оскільки у правову систему України запроваджуються нові принципи, категорії, поняття, форми і методи правового регулювання земельних відносин, нові інститути земельного та цивільного права, які є характерними для регулювання відносин власності на землю в рамках конти-

---

нальний ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 1998. — 16 с.; *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03/ Київський національний ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2001. — 213 с.; *Михайленко О. О.* Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Національна юрид. академія України ім. Ярослава Мудрого. — Харків, 2003. — 20 с.

[1] Див.: *Пронська Г. В.* Право колективної власності у підприємницькій діяльності в Україні // Матер. практ. конференц. «Концепція розвитку законодавства України». — К., 1996. — С. 272—273; *Щербина В. С.* Правове регулювання відносин власності в економіці України // Господарське право України: Навч. посібник. — К.: Атіка, 1999. — С. 120—147; *Ткаченко О., Сіренко В., Дорогунцов С.* Заява (нар. депутатів України) щодо конституційних вимог до права власності на землю та інші природні ресурси // Голос України. — 2001. — 16 жовт. — С. 4—5; *Сіренко В. Ф.* Правові проблеми колективної власності в Україні: Круглий стіл // Право України. — 1996. — № 1. — С. 28; *Бусуйок Д.* Земельний кодекс України: проблеми реалізації (за матеріалами методологічного семінару) // Право України. — 2002. — № 8. — С. 133—134.

нентальної, англо-американської та інших правових систем світу. У цьому зв'язку значний науковий інтерес для наукових розробок у сфері права власності на землю мають публікації зарубіжних вчених з питань земельного, цивільного, містобудівельного, екологічного права щодо розуміння землі та розташованих на них будівель і споруд як об'єктів права власності, статусу суб'єктів такого права, набуття і реалізації суб'єктивних прав на земельні ділянки, місця та ролі держави у забезпеченні реалізації права власності на землю, гарантування і захисту права власності на землю тощо[1]. Тому компаративізм у земельному праві необхідно

[1] Аграрное и экологическое законодательство в России и СНГ (сравнительно-правовой анализ) / Отв. ред. С. А. Боголюбов, Е. Л. Минина. — М.: Норма, 1999. — 240 с.; *Быстров Г. Е.* Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика. — Минск.: БГЭУ, 1999. — 196 с.; Земельный вопрос / Под. ред. Е. С. Строева. — М.: Колос, 1999. — С. 270—536; Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украины и других стран СНГ, государствах Балтии: Тез. докл. Междунар. конгр. (Минск, 9—10 сентября 1999 г.). — Минск: БГЭУ, 1999. — 294 с.; Політика і розвиток сільського господарства в Україні / За ред. Стефана фон Крамона-Таубаделя, Сергія Зорі, Людвіга Штріве. — К.: Альфа-Принт, 2001. — 312 с.; Polskie Prawo Rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej — Warszava, 1990. — 370 p.; Third international Conference on the Development and Maintenance of Property Rights. — Vienna. — 2000. — 221 p.; Вес пищевого хозяйства в национальном хозяйстве // Венгерское сельское хозяйство и пищевая промышленность в цифрах. — 2001. — С. 4—5; Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. — М.: Весь мир, 2000. — 311 с.; *Харл Н.* Проблемы регулирования частной собственности в сельском хозяйстве США // Госуд. и право. — 1992. — № 12. — С. 100—108; *Раджиньери М.* Предоставление земель в частную собственность в ходе земельной реформы: (Итальянский опыт) // Госуд. и право. — № 9. — С. 136—140; *Касимов Т. С.* Соблюдение баланса интересов общества и частных землевладельцев в праве США: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — Уфа, 1999. — 23 с.; *Логуш Л. В.* Фермерство США: правові аспекти (досвід для України): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Львівський національний ун-т ім. І. Франка. — Л., 1997. — 19 с.; Kate Green &Joe

вважати сьогодні однією з характерних ознак дослідження сучасних проблем здійснення в Україні права власності на землю на тлі сучасних інтеграційних процесів адаптації законодавства України до правової системи Європейського Союзу та приєднання України до Світової організації торгівлі.

Завершуючи загальний огляд теоретичних досліджень і наукових джерел права власності на землю, можна зробити такі висновки:

а) після проголошення незалежності України, законодавчого закріплення права власності українського народу на землю українська юридична наука на початку 90-х років XX сторіччя виявилася непідготовленою до розробки і втілення у законодавство та правозастосування концепції права власності народу на землю, оскільки в радянському земельному праві подібні дослідження не могли бути проведені з причин не лише ідеологічного характеру, а й юридичного з огляду на законодавче закріплення права виключної державної власності на землю, що базувалася на проведеній у 1917 році націоналізації землі;

б) з причин об'єктивного і суб'єктивного характеру поступово розширюється предмет науки земельного права України, оскільки сучасні наукові дослідження не обмежуються питаннями і проблемами лише права державної власності на землю, а охоплюють широке коло питань, пов'язаних з реалізацією конституційних засад права власності на

Cursley Land law. Fifth Edition. — Palgrave Macmillan. — L., 2004. — 218 p.; *Mackenzie J.A., Phillips M.* Textbook on land law. — Nineth Ed tion. — Oxford: University Press, 2002. — 648 p.; Second Interntional Coference on the Development and Maintenance of Property Rights. Vienna, May, 26—29, 1999. — UN/ECE/Mola & The World Bank, 1999. — 351 p.; Third International Conference on the Development and Maintenance of Property Rights. Vienna, January, 12—16, 2000. — EU/TCT/WPLA, FAO/ Government of Austria/ FAO & World Bank, 2000. — 221 p.; Conference Proceedings: Global Reforms in Higher Agricultural Education and Research: Responding to Challenges to Quality and Safety of Food and Agricultural Products. Septemder 22—24, 2003. — Kyiv, 2003. — 339 p.; *Deininger K., Feder G.* Land Institution and Land Markets/ The World Bank Development Research Group Rural Developvment. November. 1998. — 44 p.

землю, зі здійсненням суб'єктивних прав на земельні ділянки, гарантуванням права власності на землю, охороною землі, державним регулюванням земельних відносин тощо;

в) характерною ознакою сучасного стану земельно-правової науки України є стереотипний підхід переважної більшості науковців до аналізу правових явищ у сфері відносин власності на землю, який обмежується тлумаченням і коментуванням норм ЗК України та інших законів відокремлено від норм Конституції України щодо права власності на землю Українського народу;

г) сучасна наука земельного права та органічно поєднані з ним наукові галузі екологічного і аграрного права поки що не забезпечують реалізації в суспільстві прогностичної, евристичної, прагматичної та інших функцій, що перешкоджає утвердженню нового земельного ладу після завершення земельної реформи, негативно вливає на законотворення та правозастосування, здійснення громадянами конституційних прав і свобод у сфері земельних відносин.

У цьому зв'язку виникає потреба у визначенні основних тенденцій і перспектив розвитку науки земельного права, активізації наукових пошуків у сфері здійснення права власності на землю в сучасних умовах.

1.3. Право власності на землю Українського народу в умовах земельної реформи

Після прийняття 16 липня 1990 р. Декларації про державний суверенітет України перед нашим суспільством постало одне із важливих і складних завдань щодо розробки концепції та відповідних правових форм трансформації земельних відносин у демократичній державі у складі Союзу РСР. Перші закони Верховної Ради УРСР не лише легалізували політичну й економічну самостійність нашої держави у складі СРСР, а й визначали принципи економічної незалежності на основі зміни і розвитку відносин власності, в т. ч. на землю. Зокрема, Законом України «Про економічну самостійність Української РСР» від 3 серпня 1990 р.[1] було пе-

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1990. — № 45. — Ст. 602.

редбачено, що основу економічної самостійності Української РСР утворює власність її народу на національне багатство. При цьому до об'єктів власності народу України закон відносить землю, її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси, що знаходяться в межах території Української РСР, природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони тощо. Відповідно до ст. 4 цього Закону, вперше за всю історію радянської України було закріплено три форми власності — державну, колективну, індивідуальну (особисту і приватну трудову).

З визнанням землі власністю Українського народу були закладені юридичні основи для переходу від монополії державної власності на землю до поступової трансформації земельних відносин і рівноправні законодавчо захищені форми власності на землю. Однак у складних, несприятливих і неоднозначних соціально-економічних, політичних і державно-правових умовах здобуття Україною незалежності не було науково обґрунтованої і виваженої моделі зміни радянського земельного ладу, який базувався на засадах націоналізації землі, єдиного земельного фонду СРСР, права виключної державної власності на землю і права землекористування громадян, підприємств, установ, організацій з адекватними публічно-правовими методами регулювання земельних відносин. Національні ідеї незалежності і відродження нації, народу, держави, які обстоювали у нелегкій боротьбі з імперською радянською системою всі прогресивні партії та рухи, не мали відповідної соціально-економічної орієнтації. До того ж, не було розроблено концептуальної моделі проведення земельної та аграрної реформи, оскільки на початку 90-х років в УРСР філософська, економічна, аграрна, юридична та інші науки, а також суспільна свідомість переважної більшості громадян базувались на ідеології та догмах марксизму-ленінізму і виявились непідготовленими до нових соціально-економічних, правових, політичних та інших реалій, що з'явились на уламках радянської імперії. Не запропонована науково обґрунтована економічна модель проведення і завершення земельної реформи і сьогодні, що може призвести то повторення гіркого досвіду Аргентини, в якій, на думку М. Руденка, занепад

пояснюється загальною недосконалістю сучасної економічної науки[1]. Хоч і минуло 15 років з дня проголошення землі об'єктом реформи, правова природа останньої залишається невизначеною в теоретичному плані, як і непрогнозованими є юридичні наслідки зміни суті й характеру відносин власності на землю, що впроваджуються в Україні.

У чинному законодавстві України не дається визначення поняття «земельна реформа» як юридичної категорії. У науковій та навчальній юридичній літературі земельна реформа розглядається як складова економічних, екологічних, соціальних, науково-технічних, організаційних, державно-правових перетворень у суспільстві, державному устрої, політиці, ідеології[2]. Однак такий підхід до визначення юридичної природи земельної реформи є надзвичайно широким. З точки зору предмета земельного права, земельну реформу необхідно розглядати через призму суспільних відносин, які виникають у процесі заміни основ земельного ладу, що існує на той чи інший історичний проміжок часу, на новий земельний устрій, і потребують правового регулювання. В науці земельного права зроблені спроби дати загальне визначення земельної реформи. Так, наприклад, О. І. Заєць обґрунтовано доводить, що земельну реформу слід розглядати як врегульовані нормами права суспільні відносини процесуального характеру, що опосередковують зміну норм земельного права та земельних правовідносин, в яких зобов'язані державою органи та організації взаємодіють із зацікавленими суб'єктами, громадянами та їх організаціями, в економічному, екологічному, інституційно-функціональному та правотворчому напрямі з метою відновлення ефективного використання земельних ресурсів України[3]. Погоджуючись з таким підходом до розуміння правової суті земельної ре-

---

[1] Див.: *Руденко М.* Глобалізація і Україна // Дзеркало тижня. — 2002. — 13 липня.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина: Підручник для студ. юрид. вузів і фак.: Повний академ. курс / За ред. акад. АПрН В. І. Андрейцева. — К.: Істина, 2001. — С. 207.

[3] Див.: *Заєць О. І.* Правові аспекти земельної реформи в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський національний ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 1999. — С. 8.

форми як суспільного явища, водночас не можна не сказати, що здійснення земельної реформи — це процес не лише перетворення суспільних земельних відносин, а й утвердження нових за соціально-економічною природою і правовим змістом земельних відносин, що виникатимуть у майбутньому. Юридична природа земельної реформи залежить від мети і завдань її проведення, а також строків і правових наслідків її реалізації. Історія земельних реформ на території України показує, що зміна земельного ладу завжди була і залишається нині надзвичайно складним соціально-правовим явищем, що потребує виваженого правового регулювання з метою забезпечення суперечливих інтересів щодо використання землі окремими особами, державою, народом, громадами.

На основі аналізу історико-правових досліджень можна виділити два типи земельних реформ — революційні і еволюційні. Для першого характерними ознаками є відмова від попереднього земельного ладу, проведення радикальних перетворень у конкретний проміжок часу, зміна принципів і методів правового регулювання розвитку земельних відносин. Другий тип земельної реформи характеризується логічним, послідовним, науково обґрунтованим, прогнозованим, юридично забезпеченим підходом до проведення земельних перетворень. У цьому зв'язку В. І. Андрейцев зазначає, що земельна реформа має акумулювати деякі елементи «революційних» і, переважно, «еволюційних» перетворень земельних правовідносин, виключаючи однобокість їх змістової сторони і спростовуючи ідеологічне гасло, згідно з яким реформування – це лише створення нових економічних умов для нового «середнього» власника[1].

За юридичними наслідками, реформування земельних відносин може передбачати проведення націоналізації, конфіскації, реквізиції, колективізації, усуспільнення, реституції, приватизації. В Україні в основу земельної реформи було покладено денаціоналізацію землі шляхом її роздер-

---

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина: Підручник для студ. юрид. вузів і фак.: Повний академ. курс. — С. 208.

жавлення і приватизації. При цьому мета та завдання земельної реформи визначались, виходячи з конкретних історичних, економічних, політичних, соціальних, правових передумов розбудови незалежної України. Так, наприклад, у постанові Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. «Про земельну реформу» зазначалось, що земельна реформа спрямована на перерозподіл земель одночасно з передачею їх у приватну і колективну власність, надання у користування юридичним і фізичним особам з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання, формування багатоукладної економіки, раціонального використання і охорони земель.

Після прийняття Закону України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р.[1], а також нової редакції Земельного кодексу України від 13 березня 1992 р.[2] постановою Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі»[3] мета реформування земельних відносин була частково змінена в частині передачі землі у колективну власність недержавних сільськогосподарських підприємств із можливістю виділення земельної частки (паю) в окрему земельну ділянку, що зумовило необхідність конкретизації мети земельної реформи у селі в частині приватизації земель сільськогосподарського призначення[3].

---

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 18. — Ст. 225.

[2] Урядовий кур'єр. — 1992. — 19 травня.

[3] Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 25. — Ст. 355.

[3] Див.: Укази Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. // Урядовий кур'єр. — 1994. — 15 листопада; «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємства і організаціям» від 8 серпня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — № 121. — 12 серпня; «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р. // Урядовий кур'єр. — 1999. — 8 грудня; «Про забезпечення економічних інтересів і соціального захисту працівників соціальної сфери села та вирішення окремих питань, що виникли в процесі проведення земельної реформи» від 12 квітня 2000 р. // Урядовий кур'єр. — 2000. — 25 квітня.

Мета реформування земель несільськогосподарського призначення не була чітко визначена у перших законодавчих і нормативно-правових актах. Лише у 1993—1995 рр. Президент України видав Укази щодо приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення[1]. Протягом 1999—2000 рр. було видано ще кілька Указів Президента щодо реформування земельних відносин на цих землях і розвитку ринку землі[2]. В Указі Президента України «Про Основні напрями земельної реформи Україні на 2001—2005 роки»[3] зазначається, що метою земельної реформи в 2001—2005 рр. є забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її на самостійний чинник економічного зростання. При цьому земельну реформу передбачається проводити у два етапи: перший (2001—2002 рр.) — здійснення правових, організаційних, технологічних та інформаційно-освітніх заходів, спрямованих на поглиблення якісних змін у земельних відносинах без суттєвих фінансових витрат, і формування законодавчої та економічної бази для другого етапу; другий етап (2003—2005 рр.) — здійснення заходів щодо оптимізації землекористування та посилення охорони земельних ресурсів, виконання яких вимагатиме відповідних капіталовкладень та матеріальних витрат.

---

[1] Див.: укази Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали виключно населенню» від 29 грудня 1993 р. // Голос України. — 1994. — 11 січня; «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — 18 липня.

[2] Див.: Укази Президента України «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19 січня 1999 р. // Офіційний вісник України. — 1999. — № 3. — Ст. 93; «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» від 4 лютого 2000 р. // Офіційний вісник України. — 2000. — № 6. — Ст. 205.

[3] Урядовий кур'єр. — 2001.— 2 червня.

Відповідно до мети земельної реформи у законодавстві України визначаються основні напрями, завдання та організаційно-правові заходи щодо реформування земельних відносин. Основними напрямами земельної реформи є економічний, інституційно-функціональний і правовий (юридичний). Зміст кожного із вказаних напрямків здійснення земельної реформи визначений в Указі Президента України від 30 травня 2001 р., а також в Указі Президента України від 4 лютого 2000 р. щодо розвитку ринку земель населених пунктів та іншого несільськогосподарського призначення, у постанові Верховної Ради України «Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів» від 24 грудня 1999 р.[1], а також у Перехідних положеннях Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року.

У цих та інших нормативно-правових актах визначаються напрями державної політики у здійсненні земельної реформи і регулюванні земельних відносин: забезпечення дальшого розвитку відносин власності на землю; удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві; подальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах; розвиток ринку земель; розвиток кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечного кредитування; удосконалення порядку справляння плати за землю; удосконалення моніторингу земель, порядку ведення державного земельного кадастру та оцінки земель; землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи; підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами; поліпшення організації контролю за використанням та охороною земель; удосконалення нормативно-правової і методичної бази розвитку земельних відносин.

Періодична зміна мети і завдань реформування земельних відносин підтверджує, що зміна суті й характеру відносин власності на землю здійснюється, передусім, без урахування методологічних основ і сучасних економічних теорій щодо прогресивного розвитку економіки й суспільства, а також без адекватної цим засадам юридичної моделі земель-

[1] Офіційний вісник України. — 2000. — № 1. — Ст. 6.

ної реформи. Внаслідок цього у законодавчих актах закріплюється і втілюється у життя хаотична система неузгоджених, часто надуманих у кабінетах чиновників, заходів, які на поверхні, за формою, сприймаються як перетворення, однак за змістом ці заходи не розвивають і не забезпечують реалізації основоположних засад використання землі для примноження економічного багатства Українського народу, верховенства права, режиму законності й правопорядку у цій сфері. Не використовується позитивний і негативний зарубіжний досвід проведення земельних перетворень на теренах пострадянського простору, а також державах Східної Європи та інших країнах.

У науковій економічній, юридичній літературі вказується, що світова практика різних країн виробила не одну модель реформування земельних та аграрних відносин з огляду на соціально-економічні, історичні, етнокультурні, природні та інші особливості розвитку народу тих чи інших країн, серед яких називаються Європейська (Центральна і Східна Європа), Північноамериканська, Азіатська, Латиноамериканська, Африканська, держав СНД[1].

На початок української земельної реформи, та й сьогодні, досвід проведення земельних реформ за цими моделями не став для України аналітичним матеріалом для розв'язання земельного питання. При цьому не йдеться про копіювання тієї чи іншої форми земельного устрою і правового регулювання земельних відносин, бо, як показує світова практика, форми земельного ладу, які довели свою ефективність в одній країні, зовсім не обов'язково будуть такими ж результативними і в іншій державі[2]. Можна було б скористатися лише методологічними та концептуальними теоретичними засадами реформування земельних відносин, а також практичними підходами, способами і формами їх

[1] Див.: Аграрное и экологическое законодательство в России и СНГ (сравнительно-правовой анализ) / Отв. ред. С. А. Боголюбов, Е. Л. Минина. — М.: Норма, 1999. — 240 с.; *Быстров Г. Е.* Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика. — Минск: БГЭУ, 1999. — 196 с.; Земельный вопрос / Под. ред. Е. С. Строева. — М.: Колос, 1999. — С. 270—535.

[2] Див.: Земельний вопрос. — С. 270.

впровадження, які є загальними для тих країн, що успішно завершили реформування земельних відносин і перейшли до етапу ефективного використання землі для блага свого народу, як, наприклад, держави Балтії, Східної Європи (Німеччина, Угорщина, Чехія, Словаччина, Польща).

Упродовж 15 років Україна, як ніяка інша із згаданих держав, пробувала, не доводячи до логічного завершення, впроваджувати на практиці як мінімум чотири різні за напрямами, наслідками, способами, структурою, правовими формами моделі земельної і аграрної реформи, які своїми засадами щодо права власності на землю та використання землі або ж суперечили одна одній, або ж пропоновані нові напрями земельної реформи перекреслювали раніше розпочаті реформаційні заходи.

При цьому характерною рисою для всіх цих форм утвердження нового земельного ладу в незалежній Україні є застосування взаємовиключаючих методологічних і науково-теоретичних основ реформування земельних відносин. З одного боку, всі ці моделі земельної та аграрної реформи базуються на економічній теорії додаткової вартості А. Сміта і К. Маркса, та марксистсько-ленінському вченні про державу і право, з іншого — земля визнається власністю народу України і підлягає реформуванню на ринкових засадах. Тому новий земельний устрій не утверджений, система земельних відносин не впорядкована, земельна реформа розтягується на невизначену перспективу і перетворюється на перманентний процес, внаслідок чого ґрунт виснажується, економіка не може вийти з глибокої кризи, народ бідує, а органи державної влади розробляють національні, регіональні, місцеві програми, які не виконуються не тому, що бракує у бюджеті коштів, а тому що через незавершеність земельної реформи в економіці у необхідних обсягах не створюється абсолютна і додаткова вартість або ж капітал, 3/5 якого, за підрахунками представників економічної теорії прогресу, обов'язково необхідно повертати землі й селянину[1].

Щоб переконатись у достовірності такого твердження, необхідно провести доктринальний аналіз змісту законодав-

[1] Див.: *Руденко М.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — С. 138—190.

чих та інших нормативно правових актів, в яких закріплені складові елементи кожної з названих трьох моделей реформування земельних відносин, використовуючи при цьому офіційні статистичні показники та інші інформаційно-аналітичні матеріали щодо соціально-економічного, екологічного, демографічного стану в Україні.

Впровадження в Україні першої моделі земельної реформи тривало трохи більше одного року — з 16 липня 1990 до 13 березня 1992 рр. Незважаючи на те, що практика реформування економічних, у тому числі й земельних відносин, не була глибоко продуманою, економічно обґрунтованою і юридично, законодавчо забезпеченою[1], все ж можна сказати, що у 1990 р. було розпочато перший етап реформування земельних відносин на основі закріпленої у Декларації Про державний суверенітет і Законі України «Про економічну самостійність» ідеї власності народу України на землю. На день проголошення незалежності Україна успадкувала радянський земельний устрій, що позбавляв особу, громадянина і Український народ права мати у власності землю як основу національного суверенітету, територіального верховенства, права самостійного розпорядження землею в інтересах кожного, держави і народу. Від перших ленінських декретів про землю до останніх союзних Основ законодавства про землю і Земельного кодексу УРСР українська земля перебувала у виключній власності держави як спільне надбання всього радянського, а не лише українського народу.

У цей період була зроблена перша спроба розвинути і закріпити у законодавстві ідеї права власності народу України на землю, які не були розроблені й обґрунтовані на концептуальному рівні, як і не було методології здійснення земельної реформи у державі. Водночас соціально-економічні, політичні умови середини 1990 р. об'єктивно вимагали розробки нових законодавчих актів, які б визначали основні напрями і завдання земельної реформи та юридично забезпечували економічну самостійність держави.

У жовтні 1990 р. Верховна Рада прийняла Закон «Про пріоритетність соціального розвитку села і агропромисло-

[1] Див. *Вівчаренко О.А.* Право власності на землю в Україні. — С. 25.

вого комплексу у народному господарстві», який передбачав відродження селянства як господаря землі й визначав сільськогосподарський напрям земельної реформи[1]. Одночасно з розробкою вказаного Закону Кабінет Міністрів України і Верховна Рада України утворили робочі групи з підготовки нового Земельного кодексу, які обстоювали різні концепції регулювання земельних відносин. У результаті на пленарне засідання Верховної Ради було подано два проекти Земельного кодексу України. Основний — від Уряду, альтернативний — від Комітету з питань економічної політики і народного господарства Верховної Ради. Перший проект проголошував право власності народу України на землю, однак не розвивав положень закону УРСР про економічну самостійність у частині форм права власності, а відтворював радянську концепцію регулювання земельних відносин періоду перебудови, яка була закріплена в Основах законодавства Союзу РСР і союзних республік 1990 р. Зокрема, проект Земельного кодексу, всупереч згаданому закону про економічну самостійність, закріплював право виключної державної власності на землю, а не право власності народу, не надавав громадянам України і юридичним особам можливості мати у власності земельні ділянки, не визначав форм власності на землю, закріплюючи право постійного користування, довічного успадковуваного володіння землею для селянських (фермерських) господарств тощо. Альтернативний проект Земельного кодексу базувався на інших концептуальних засадах і розвивав ідеї права власності народу України на землю через основні форми здійснення такого права — приватну, колективну і державну форми власності. Після тривалих і гострих політичних суперечок Верховна Рада УРСР 18 грудня 1990 р. прийняла у концепції Кабінету Міністрів України новий Земельний кодекс УРСР (далі — ЗКУ), а також постанову «Про земельну реформу», які набули чинності з 15 березня 1991 р.[2].

---

[1] Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» від 17 жовтня 1990 р. // Відомості Верховної Ради. — 1990. — № 45. — Ст. 602.

[2] Відомості Верховної Ради УРСР. — 1991. — № 10. — Ст. 98, 100.

У вказаних законодавчих актах вся земля в Україні формально визнавалася власністю народу України. Так, наприклад, ст. 1 ЗКУ мала назву «Земля в Українській РСР — власність народу України», в якій зазначалося, що відповідно до Декларації про державний суверенітет України земля є власністю її народу. Однак у наступних главах і розділах цього закону немає норм, в яких би розкривалися поняття власності на землю народу України, земля визнавалась об'єктом такого права, закріплювались форми здійснення права власності на землю народу України, не передбачалась можливість громадян набувати у власність земельні ділянки тощо. Замість цього ЗКУ закріпив норми, в яких громадяни України протиставлені народу України як власнику землі. Так, наприклад, згідно з ч. 2 тієї ст. 1 ЗКУ кожен громадянин УРСР мав право на земельну ділянку, порядок і умови надання якої регулювались цим Кодексом та іншими актами законодавства УРСР. Аналіз змісту норм цих законів показує, що громадяни УРСР могли одержати земельні ділянки у користування або ж у довічне успадковуване володіння відповідно до цільового призначення у встановлених розмірах. Хоч закон і проголошує землю власністю народу України, однак не надає громадянам України можливості набути і реалізувати право власності на земельні ділянки. ЗКУ юридично забезпечував право виключної власності держави на землю як юридичну форму реалізації економічної теорії К. Маркса, Ф. Енгельса про додаткову вартість і марксистсько-ленінського вчення про державу і право. Саме на таких методологічних засадах в теорії радянського земельного права була науково обґрунтована і на практиці реалізована сутність права виключної державної власності на землю[1].

Закріпивши у законі радянську правову модель регулювання земельних відносин, водночас Верховна Рада України у згаданій постанові від 18 грудня 1990 р. «Про земель-

---

[1] Див.: *Аксененок Г. А.* Право государственной собственности на землю в СССР. — М.: Госюриздат, 1950. — 308 с.; Общая теория советского земельного права. — М.: Наука, 1983. — С. 189—258; Правовой режим земель в СССР. — М.: Наука, 1984. — 326 с.

ну реформу» оголосила всю землю Української РСР об'єктом земельної реформи і визначила мету її реалізації. Земельна реформа розглядалась як складова частина економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Завданням цієї реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання та охорони земель. На час прийняття вказаної постанови це був перший позитивний і прогресивний крок Української РСР на шляху реалізації національної ідеї власності українського народу на землю.

Оскільки в Україні юридично і фактично існувала лише державна форма права власності на всю землю в межах проведеного у радянський період адміністративно-територіального устрою держави, то цілком обґрунтованими у цей історичний період можна вважати перші заходи земельної реформи, спрямовані на інвентаризацію земель, здійснення реєстрації громадян, які бажали організувати селянські (фермерські) господарства, розширити особисте підсобне господарство, займатися індивідуальним садівництвом, одержати в користування земельні ділянки для городництва, сінокосіння і випасання худоби, проведення обліку і аналізу клопотань підприємств, установ, організацій щодо надання їм земель для ведення підсобного сільського господарства, колективного садівництва і городництва з метою перерозподілу земельного фонду для задоволення потреб у землі відповідно до норм Кодексу. Названі заходи мали по суті аналітичний характер і не визначали шляхів та способів реформування закріпленого у Земельному кодексі УРСР радянського земельного ладу. Тому до серпня 1991 р. в Україні земельні перетворення практично не відбувались.

Після здобуття Україною незалежності 24 серпня 1991 р. стало очевидним, що закріплені у земельному законодавстві основні засади здійснення земельної реформи не відповідають національним інтересам українського народу, не ство-

рюють умов для розвитку багатоукладного сільського господарства, перешкоджають створенню селянських (фермерських) господарств, не дозволяють громадянам України набувати і реалізовувати право власності на земельні ділянки, стримують розвиток підприємництва тощо. Перед Україною знову постало завдання щодо визначення основних напрямів здійснення земельної реформи, яка б забезпечувала інтереси українського народу і кожного громадянина зокрема, а також розробки іншої законодавчої бази для регулювання земельних відносин в нових умовах.

Утвердження і розбудова державності незалежної України потребувала також визначення стратегії і тактики економічних перетворень, спрямованих на забезпечення фінансово-грошової самостійності держави, трансформацію відносин власності у всіх сферах життя і діяльності народу України. Якщо виходити з того, що в основі прогресивного розвитку людства є родючість ґрунту у поєднанні з людською працею, то не можна не погодитись з висновком М. Руденка про те, що розпочинати загальну економічну реформу в Україні необхідно було не з промисловості, а з сільського господарства, оскільки, на думку вченого, програма на форму економічної системи закладається в сільському господарстві, бо саме тут, а не деінде виробляються абсолютний додатковий продукт і абсолютна додаткова вартість[1]. Тому лише після завершення соціально-економічних перетворень у сільському господарстві поступово на основі науково обґрунтованих концепцій можна продовжувати економічну реформу в інших сферах.

Доказом цьому може бути проведена в Україні масова «ваучерна» приватизація державного майна і підприємств, яка підтверджує помилковість обраного шляху до пошуку ефективного власника, оскільки надбана в радянській індустріальній економіці додаткова вартість була розпорошена у рівних частках серед усього народу від малолітньої дитини до найстаршого пенсіонера, а згодом на підставі відповідних законів або ж іншим шляхом присвоєна окремими осо-

[1] Див.: *Руденко М. Д.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — С. 445, 456.

бами чи групами осіб. Відбувся перерозподіл і концентрація капіталу в окремих груп власників, що не може не враховуватись при вирішенні перспективі реформування земельних відносин, розробці законодавчих актів з питань регулювання земельних відносин. Адже в разі появи на землях сільськогосподарського призначення віртуальних, а не реальних власників таких земель, яким був і залишається в Україні селянин, Україна може у процесі здійснення земельної реформи повторити негативний досвід великої і малої приватизації майна і цілісних майнових комплексів. Яскравим доказом сказаному може бути досвід Росії, в якій законами передбачено можливість для членів колишніх колгоспів внесення до статутного фонду господарських товариств права на земельну частину. В результаті реалізації таких норм російського законодавства кілька російських нафтогазових та інших промислово-фінансових компаній за короткий проміжок часу шляхом створення на базі колективних сільськогосподарських підприємств господарських товариств встановили контроль над значною частиною сільськогосподарських угідь цієї країни.

Однак Україна розпочала свої реформи саме з роздержавлення і приватизації промисловості, житла, інших об'єктів. Тому земельна реформа й нині розглядається не як основа, а як складова частина економічної реформи. І причини такого підходу до створення нового земельного ладу криються, перш за все, у суспільній свідомості та сформованому у народі протягом сімдесяти років стереотипі про землю і власність. Адже на початку 90-х років поняття «власність народу», «народна власність» сприймалися у суспільстві як абстрактна, узагальнена, спільна, колективна, і водночас нічия власність, що, за економічною теорію К. Маркса, не має вартості й тому підлягає безоплатному поділу порівну між усіма громадянами за принципом соціальної справедливості. При цьому право власності окремої особи і народу на землю не сприймалося взагалі як таке, що суперечить сутності людського буття у природі.

Саме такий підхід до здійснення земельної реформи у сільському господарстві й був закріплений у схваленій Верховною Радою України 31 жовтня 1991 р. Концепції роз-

державлення і приватизації підприємств, землі й житлового фонду[1], в якій визначились основні засади реалізації права власності народу України на землю, засоби виробництва, цілісні майнові комплекси та житло, передбачалось, що кожному громадянину України створюється можливість володіти землею за допомогою відповідних іменних приватизаційних цінних паперів — бонів, які мали обмежене коло обігу – лише для обміну на посвідчення права власності на майнові об'єкти (землю). Згідно з п. 8.1 Концепції приватизація землі визначалась як передача громадянам України земельних ділянок у приватну, колективну власність або довічне успадковуване використання. Основними способами приватизації землі громадянами України мали бути безоплатна передача земельних ділянок на основі бонів та платна — за грошові кошти. Безоплатна приватизація поширювалась на землі сільськогосподарського призначення, які підлягали розподілу на основі бонів диференційовано за територіями з урахуванням якості землі, місцезнаходження ділянок та інших чинників. Кожний громадянин України як повноправний член сім'ї мав право на безоплатну приватизацію земельної ділянки відповідно до свого земельного бону. Придбання земельних ділянок, розміри чи якість землі яких перевищують вказані у земельних бонах, у частині перевищення встановлених показників, мало здійснюватися за окремими умовами за власні кошти громадян. Приватизацію земельних ділянок несільськогосподарського призначення передбачалося здійснювати за грошові кошти у визначених місцевими Радами розмірах за наявності згоди Ради та затвердження відповідного інвестиційного проекту.

Порівнюючи зміст норм ЗКУ в його першій редакції від 18 грудня 1990 р. зі змістом Концепції, неважко помітити істотні зміни у підході до розвитку теоретичних засад права власності народу України на землю від законодавчого проголошення до концептуального визначення основних форм і способів здійснення такого права громадянами Ук-

[1] Див.: Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 53. — Ст. 795.

раїни. Поряд із правом довічного успадковуваного володіння та правом постійного і тимчасового користування землею були закладені підвалини до розвитку права приватної і колективної власності на землю, які знайшли свій законодавчий вираз спочатку у Законі України «Про власність» від 7 лютого 1991 р., в якому були передбачені три рівноправні форми права власності на землю — державна, колективна і приватна[1].

Отже, закріплена у Земельному кодексі України від 18 грудня 1990 р. перша юридична модель земельної реформи завершилася, не починаючись, у січні 1992 р. після прийняття Закону України від 30 січня 1992 р. «Про форми власності на землю», який відтворював положення закону «Про власність». З моменту прийняття вказаного закону щодо форм права власності на землю в Україні започатковується впровадження нової за змістом і формою моделі реформування земельних та аграрних відносин, характерні ознаки якої полягають у наступному. 13 березня 1992 р. Верховна Рада України прийняла нову редакцію Земельного кодексу України та постанову «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі»[2]. 26 грудня 1992 р. Декретом Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» до Земельного кодексу були внесені зміни щодо набуття права власності на землю громадянами України[3].

Незважаючи на те, що у новій редакції Земельного кодексу України були закріплені норми щодо права власності на землю громадян, сільськогосподарських підприємств колективної форми власності, концепція права власності народу України на землю не знайшла свого відображення. Всупереч Декларації про державний суверенітет України, Закону «Про власність» від 7 лютого 1991 р.[4], у новій редакції статті 1 ЗКУ від 13 березня 1992 р. взагалі вилучена норма щодо права власності Українського народу на землю. І сталося це не випадково. Концепція нової редакції ЗКУ

---

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 20. — Ст. 249.
[2] Там само. — 1992. — № 25. — Ст. 354.
[3] Там само. — 1993. — № 10. — Ст. 79.
[4] Там само. — 1991. — № 20. — Ст. 249.

базувалася на поєднанні формальної рівноправності державної, колективної і приватної власності на землю з фактичним забезпеченням пріоритету права державної власності на землю.

Відбулося, по суті, повернення до концепції регулювання земельних відносин в Україні на засадах права виключної державної власності на землю з поступовим переходом до принципу переважного права власності держави на землю. У ст. 4 ЗКУ зазначалося, що всі землі України, за винятком земель, переданих у колективну і приватну власність, перебувають у державній власності, що поділяється на загальнодержавну і територіальну. Суб'єктами права державної власності на землю виступають, відповідно, Верховна Рада України, Верховна Рада АР Крим, обласні, районні, міські, селищні, сільські Ради, тобто народ України юридично і фактично був позбавлений права власності на землю як основу національного багатства і суверенітету, територіального верховенства. Власником всіх земель в Україні знову, як і в радянський період, була визнана держава, яка фактично володіла і розпоряджалася землею через сільські, селищі, міські Ради. В особі Верховної Ради України як суб'єкта права загальнодержавної власності й водночас законодавчого органу, держава визначила такі правила приватизації землі, які максимально забезпечували інтереси держави, а не окремих громадян і народу України. Право Українського народу на землю визначалося лише через участь громадян у здійсненні заходів щодо використання і охорони земель. Зокрема, у ст. 16 ЗКУ 1992 р. передбачалося, що громадяни та їх об'єднання, органи територіального громадського самоврядування мають право брати участь у розгляді Радами народних депутатів питань, пов'язаних із використанням земель, сприяють Радам і спеціально уповноваженим на те органам державного управління в галузі використання і охорони земель у здійсненні заходів щодо охорони земель та поліпшення природного середовища. Що ж до форм та способів здійснення права власності народу на землю, то у цьому законі подібні положення відсутні.

Після прийняття у 1992 р. Земельного кодексу України вся земля народу України перестала бути об'єктом земельної реформи, як це було передбачено у постанові Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. «Про земельну реформу»[1]. Згідно зі ст. 4 цього Закону на більшість категорій земель всього земельного фонду України було закріплено право виключної державної власності. Реформуванню підлягали частина земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів. Водночас землі сільськогосподарського призначення радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, землі загального користування населених пунктів, промисловості, транспорту, зв'язку, природоохоронного, оздоровчого і рекреаційного призначення, лісового, водного фондів тощо не підлягали реформуванню шляхом роздержавлення чи приватизації через колективну або приватну власність.

Відступивши від проголошеного у Декларації про державний суверенітет України та закріпленого у Законі України «Про власність» права власності народу України на землю, Верховна Рада України у Земельному кодексі України та у постанові «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» по-новому визначила основні засади передачі землі у власність, відмовившись від безоплатної приватизації земель сільськогосподарського призначення на основі бонів.

У цьому зв'язку варто зазначити, що доцільність та ефективність приватизації землі за допомогою іменних цінних паперів не була доведена ні теоретично, ні практично. Не було використано досвід реформування земельних відносин у країнах Східної Європи, а також інших державах, які успішно провели земельні реформи. Тому, на думку Л. Я. Новаковського, необхідність відхилення концепції приватизації землі за бонами була зумовлена тим, що не було ніяких підстав встановлювати кожному повнолітньому громадянину однаковий розмір земельної ділянки, що передається безоплатно у приватну власність для сільськогосподарського виробництва, оскільки співвідношення між

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 10. — Ст. 99.

розмірами земельних ділянок, які надаються для сільськогосподарського використання сільським і міським жителям, становить 17:1 (2 га:0,12 га), що призвело б до передачі у власність міському населенню майже 2/3 всієї площі сільськогосподарських угідь[1]. До того ж, було б негуманно націоналізовану у селян без будь-якої компенсації землю повертати їм у вигляді часток землі за плату[2].

Вказані аргументи є переконливими не лише з точки зору фізичного поділу земель сільськогосподарського призначення на місцевості. Обґрунтованою вбачається така відмова і з точки зору фізичної економії, оскільки економіка перехідного періоду не витримала б такої кількості формальних власників, які не продукують додаткового капіталу, а лише споживають його. З правової точки зору «бонізація» землі, особливо земель сільськогосподарського призначення, призвела б до хаосу у суспільних земельних відносинах. Вбачається, що реалізація громадянами України права власності на землю на підставі бонів, що мали стати цінними паперами, як підтверджує негативний досвід проведеної великої і малої приватизації майна та цілісних майнових комплексів, мала б такі самі, або ще й гірші юридичні наслідки, пов'язані з позбавленням більшості громадян гарантованого права власності на приватизоване майно і доходи від діяльності приватизованих підприємств. Адже важко припустити, що всі міські жителі після одержання бонів приватизували б в натурі земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Більшість із них скористалася б бонами як іменними цінними паперами, що за умови сформованого фондового ринку підлягали б продажу чи перепродажу за гроші, закладу під заставу, передачі як позички та використанню для інших видів комерційної діяльності.

Реформування земельних відносин шляхом роздержавлення (колективізації) і приватизації землі відповідно до ЗКУ 1992 р., Закону України «Про селянське (фермерське)

---

[1] Див.: *Новаковський Л. Я.* Реформування земельних відносин в Україні: Концептуальні положення та практика здійснення // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 4. — С. 6—7.

[2] Там само.

господарство від 20 грудня 1991 р. у редакції від 22 червня 1993 р.[1], Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» від 14 лютого 1992 р.[2], передбачало безоплатну передачу земель сільськогосподарського призначення у колективну чи приватну власність з одночасним накладенням мораторію на відчуження землі, а також поділ сільськогосподарських угідь на середню земельну частку в межах території Ради з можливим витребуванням її в натурі (на місцевості) для ведення селянського (фермерського) господарства.

Закріпивши у Земельному кодексі України та у Законі «Про селянське (фермерське) господарство» норми про шестирічний мораторій на відчуження земель колективної та приватної власності, крім переходу землі у спадщину або Раді народних депутатів на тих самих умовах, на яких вона була їм передана[3], Верховна Рада України в такий спосіб зупинила роздержавлення цих земель і продовжила як мінімум на 6—10 років існування права виключної власності держави на землі сільськогосподарського призначення, створила перешкоди на шляху земельної реформи в аграрному секторі і в черговий раз відступила від розвитку концепції права власності народу України на землю.

Нереалізованими на практиці залишились норми ЗКУ 1992 р. щодо поділу сільськогосподарських угідь на земельні частки, оскільки не було розроблено організаційно-правових механізмів реалізації громадянами права на середню земельну частку, безоплатне витребування якої на місцевості було можливе лише для ведення селянського (фермерського) господарства; не були узгоджені норми Земельного кодексу України та Закону «Про селянське (фермерське) господарство» з нормами Закону «Про колектив-

---

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 14. — Ст. 186; 1993. — № 32. — Ст. 341.

[2] Там само. — 1992. — № 20. — Ст. 272.

[3] Декретом Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 р. мораторій на відчуження приватизованих земельних ділянок громадянами України був скасований // Відомості Верховної Ради України. — 1993. — № 10. — Ст. 79.

не сільськогосподарське підприємство» в частині визначення правового режиму земельної частки, яку передбачалося передавати безоплатно у приватну власність громадянам України для підприємницької діяльності у формі фермерського господарства.

Так, наприклад, перші два закони передбачали безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність громадян для ведення селянського (фермерського) господарства у межах середньої земельної частки, що обчислювалася в порядку, передбаченому ст. 6 Земельного кодексу України, а саме: загальний розмір обчисленої площі поділяється на кількість осіб, які працюють у сільському господарстві, пенсіонерів, які раніше працювали у сільському господарстві і проживають у сільській місцевості, а також осіб, зайнятих у соціальній сфері на селі. Однак у Законі «Про колективне сільськогосподарське підприємство» було передбачено, що члену підприємства, який побажав вийти з його складу для організації селянського (фермерського) господарства, земельна ділянка надається із земель запасу, а в разі їх відсутності — із земель підприємств, придатних для сільськогосподарського виробництва, в частині, що припадає на одного члена колективу. Отже, цей Закон виключав з підрахунку площі земельної ділянки інших громадян, які проживали у межах відповідної територіальної громади. Два роки застосування суперечливих норм ЗКУ та інших нормативно-правових актів показали, що передбачені у законодавстві основні засади реформування земельних відносин у сільському господарстві в реальному житті виявились непридатними для ефективного забезпечення структурних змін у розвитку аграрного сектора економіки у перехідний період від централізовано-планової системи господарювання до конкурентного з іншими державами ринкового сільськогосподарського виробництва. Тому у 1993—1994 рр. роздержавлення та приватизація земель у сільському господарстві, а також земель несільськогосподарського призначення набуває іншого змісту.

Юридичну основу реалізації земельної реформи у вказаний і наступний періоди складають укази Президента України щодо реформування аграрного сектора економі-

ки[1], які відображають перехід від державної через колективну до приватної форми власності на землю у сільському господарстві шляхом прискореної передачі земель у колективну власність недержавним сільськогосподарським підприємствам з наступним проведенням паювання земель колективної власності й забезпечення реалізації права на земельну частку (пай) з метою перебудови колгоспно-радгоспної системи господарювання на ринкові засади та збереження соціальної сфери села.

Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. передбачалася прискорена передача земель у власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств із наступним поділом цих земель на земельні частки (паї) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі з видачею кожному члену підприємства, кооперативу, товариства Сертифіката на право приватної власності на земельну частку (пай). При цьому кожний член названих недержавних сільськогосподарських підприємств мав право безперешкодно вийти з підприємства та одержати безкоштовно у приватну власність свою частку землі (пай) у натурі (на місцевості), з видачею державного акта на право приватної власності на землю.

В Указі Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. були конкретизовані та частково змінені й доповнені окремі

---

[1] Див.: Укази Президента України: «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. // Збірник Указів Президента України. — 1994. — № 4; «Про заходи щодо реформування аграрних відносин» від 18 січня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — 21 січня; «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — 12 серпня.

положення попереднього Указу в частині визначення поняття паювання земель, права на земельну частку (пай), одержання земельної ділянки в натурі пропорційно розміру земельної частки (паю). Зокрема, проведення паювання передбачало визначення однакового розміру земельної частки (паю) на кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в т. ч. пенсіонерам, без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості). При цьому члени підприємства не позбавляються права на відведення земельної ділянки на місцевості в разі виходу з господарства. Після видачі громадянинові державного акта на право приватної власності на земельну ділянку сертифікат на право на земельну частку (пай) повертається до районної державної адміністрації. У згаданих указах Президента України вперше закріплюється можливість власників сертифікатів переуступати іншим особам право на земельну частку (пай), створювати на основі земельних часток різні організаційно-правові форми господарювання, відчужувати за плату одержані безоплатно у приватну власність земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю).

Отже, у другій моделі проведення земельної реформи шляхом роздержавлення і приватизації земель середня земельна частка була замінена на земельну частку (пай), право на яку здобули лише члени колективних сільськогосподарських підприємств різних організаційно-правових форм. В результаті таких перетворень всі громадяни України, які не були членами колективних сільськогосподарських підприємств і не проживали у сільській місцевості, а також значна частина сільського населення соціальної та інших сфер були позбавлені права на одержання сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва чи задоволення інших потреб у таких землях і тепер не мають права вільного доступу до земель сільськогосподарського призначення. Право власності Українського народу на землі сільськогосподарського призначення і четверту частину світових чорноземів у процесі прискореної і водночас поспішної та недостатньо обґрунто-

ваної соціально-економічними, демографічними та іншими аргументами приватизації держава безоплатно передала членам недержавних сільськогосподарських підприємств, які складають близько трьох відсотків усіх громадян України. Це означає, що право розпорядження цими землями належить тепер одній третині народу України в особі громадян України, які мають право на земельну частку (пай) або володіють земельними ділянками на праві приватної власності.

Оскільки укази Президента України надавали можливість цим особам вільно продавати, заповідати, дарувати, обмінювати, заставляти право на земельну частку (пай) чи відчужувати на основі цивільно-правових угод приватизовані земельні ділянки, то, зрозуміло, що інші громадяни України зможуть у майбутньому набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення лише на платній основі. Адже резерву таких земель в Україні після завершення процесу колективізації і приватизації сільськогосподарських угідь практично не залишається. Передбачені в указах Президента України резервні фонди земель практично вже використані. Як приклад можна навести ситуацію, що склалася в АР Крим із репатріантами, які повернулися після депортації до Криму і тепер вимагають припинити паювання земель та передачу земельних ділянок у власність, оскільки це порушує їх конституційні права. Тому не виключається, що через десятки років Україна, подібно до Великобританії, змушена буде вдатись до пошуку шляхів вирішення питання про землю для нових суб'єктів аграрного підприємництва, які виявлятимуть бажання придбати у власність земельні ділянки[1].

Як уже зазначалось, у ЗКУ 1992 р. народ України був позбавлений права не лише на землі сільськогосподарського призначення, а й на інші категорії земельного фонду. Оскільки у цьому кодексі не було закріплено право власності

[1] У 1995 р. Британський парламент прийняв зміни до закону про оренду землі, якими обмежив кількість періодів оренди землі одним і тим самим орендарем з метою надання можливості іншим особам одержати землі сільськогосподарського призначення для аграрного виробництва.

юридичних осіб на землі населених пунктів, промисловості, транспорту, рекреаційного та іншого призначення, то Президент України у 1993—1995 роках видав укази щодо приватизації земель несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності[1].

Цими підзаконними нормативними актами було передбачено, що окремі юридичні особи України могли набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності за винятком тих земель, які Земельний кодекс забороняв передавати у колективну чи приватну власність. Поширення приватизаційних процесів на землі несільськогосподарського призначення і, відповідно, збільшення кількості суб'єктів права власності на землю є позитивним з точки зору права власності народу на землю, оскільки відбувається роздержавлення цих земель і втрачається виключне право власності держави на землю, з'являються можливості органів територіального самоврядування самостійно розпоряджатися землями на своїй території з метою залучення інвестицій від приватизації землі, вирішення проблем соціально-економічного та іншого характеру. За таких умов право народу на землю набуває реального, а не формального змісту. Однак зазначені укази Президента України щодо приватизації земель несільськогосподарського призначення більше п'яти років на практиці не застосовувались через причини об'єктивного і суб'єктивного характеру.

Новий етап розвитку права власності народу України на землю у законодавстві України розпочинається з прийняттям 28 червня 1996 р. Конституції України[2]. Вперше в

---

[1] Див.: укази Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 р. // Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи. — К., 1998. — С. 257—261; «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують паливно-мастильні матеріали виключно населенню» від 29 грудня 1993 р. // Голос України. — 1994. — 11 січня; «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — 18 липня.

[2] Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. / Офіційне видання. — К., 1996. — 249 с.

історії українського конституціоналізму споконвічна ідея здійснення природного права власності Українського народу на свою землю як основу національного суверенітету, територіальної цілісності і незалежності знайшла своє відображення і юридичне закріплення у Конституції України від 28 червня 1996 р.

Відповідно до ст. 13 Конституції України, земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Згідно зі ст. 14 Конституції України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Конституція України по-іншому визначає концептуальні засади права власності на землю порівняно з чинним на той час Земельним кодексом України, який закріплював принцип переважного права власності держави на землю над приватною і колективною формами власності й не містив будь-яких приписів щодо права власності народу на землю. З метою приведення у відповідність до Конституції України всієї системи законодавства назріла потреба у розробці нових законів та інших законодавчих і нормативно-правових актів у сфері регулювання земельних відносин, у яких були б розвинуті конституційні засади права власності на землю в Україні. Однак підготовлені в кінці 1996 р. зміни та доповнення до Земельного кодексу України на початку 1997 р. не були прийняті Верховною Радою України через причини суб'єктивно-кон'юнктурного характеру певних політичних сил у вищому законодавчому органі держави. Тому продовжував діяти Земельний кодекс України від 13 березня 1992 р., більшість норм якого не узгоджувалася

з положеннями Основного Закону держави. В результаті конституційні норми щодо права власності на землю в Україні не знаходили адекватного розвитку у відповідних законах протягом п'яти років.

Правове забезпечення земельної реформи на другому етапі реформування земельних відносин здійснювалося на основі раніше виданих, а також нових указів Президента України щодо реалізації громадянами та юридичними особами України прав на землю як сільськогосподарського[1], так і несільськогосподарського призначення[2]. При цьому зміна земельного ладу і організаційно-правових форм сільськогосподарського виробництва на основі цих указів шляхом паювання земель сільськогосподарських підприємств відбувалась непослідовно, що призвело до негативних соціально-економічних і правових наслідків[3]. Так, у перших указах Президента України щодо проведення паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств передбачалось оформлення права на земельну (частку) пай без виділення земельних ділянок у натурі тим членам господарства, які

---

[1] Див.: Укази Президента України «Про Основні напрями розвитку агропромислового комплексу України» від 29 квітня 1998 р. // Урядовий кур'єр. — 1998. — 2 червня; «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» від 15 грудня 1998 р. // Голос України. — 1998. — 19 грудня; «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» від 21 квітня 1998 р. // Офіційний вісник України. — 1998. — № 16. — С. 10; «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р. // Урядовий кур'єр. — 1999. — 8 грудня.

[2] Див.: укази Президента України «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19 січня 1999 р. // Офіційний вісник. — 1999. — № 3; «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 28 травня 1999 р. // Офіційний вісник. — 1999. — № 22; «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» від 4 лютого 2000 р. // Урядовий кур'єр. — 2000. — 16 лютого.

[3] Див.: *Зубець М., Юрчишин В.* Проблема села – турбота держави // Голос України. — 2003. — 15 серпня.

не бажали виходити з його складу і самостійно займатися виробництвом товарної продукції рослинництва і тваринництва. Подібно до країн Східної Європи, такий напрям земельної реформи дозволяв поступово реструктуризувати колгоспне і радгоспне сільськогосподарське виробництво на приватних чи кооперативних засадах шляхом відродження дійсно кооперативної організації сільськогосподарського виробництва на засадах права на пай — земельний (в умовних кадастрових гектарах) і майновий (у грошовому виразі). Адже пайова участь кожного члена сільськогосподарського підприємства змінює суть і характер внутрішніх правовідносин власності, забезпечує добровільність власників паїв брати участь у створенні й діяльності підприємств кооперативного і корпоративного типу чи створювати власні приватні або ж сімейні господарства шляхом виходу з членів господарства і витребування належного земельного і майнового паю в натурі. За таких умов сільськогосподарські землі недержавних сільськогосподарських підприємств не поділяються на «парцели», зберігається оптимальна структура угідь для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва малих, середніх, великих суб'єктів підприємництва різних організаційно-правових форм (приватні (одноосібні), селянські, фермерські, кооперативні тощо).

У наступних указах Президента України було передбачено масовий поділ земельних часток (паїв) в натурі з видачею Державних актів на право приватної власності на землю всім членам недержавних сільськогосподарських підприємств. Зокрема, 3 грудня 1999 р. вийшов новий Указ «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки», норми якого закріплюють основні форми здійснення громадянами України права на земельну частку (пай), передбачають створення приватно-орендних підприємств та укладення договорів оренди земельної частки (паю) тими суб'єктами підприємництва, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, а також збереження, за можливістю, цілісності господарського використання приватними формуваннями землі та майна колишніх колективних сільськогосподарських підприємств у разі оренди земельних часток (паїв) і майно-

вих паїв у групи власників цих часток (паїв). Протягом двох років усі бажаючі власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) повинні були одержати державні акти на право приватної власності на землю. В результаті впровадження за допомогою адміністративно-командних методів управління у сфері земельних та аграрних відносин основних приписів цього указу в структурі сільськогосподарського виробництва відбулися кардинальні зміни. Зокрема, з національного земельного фонду, який до початку реформ перебував у державній власності, у приватну власність передано 70,5 відсотка сільськогосподарських угідь, або 29,5 млн гектарів. У результаті паювання земель 6,8 млн селян набули право на земельну частку (пай), з яких 6,7 отримали сертифікати, що посвідчують це право; на початок 2002 р. власникам вказаних сертифікатів розпочато видачу державних актів на право власності на землю; у ході реформування на базі 11,3 тис. колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) створено 15,8 тис. агроформувань нового типу, в т. ч. зареєстровано 1733 селянських (фермерських) господарства, 3607 приватних підприємств, 7579 господарських товариств, 2137 сільськогосподарських виробничих кооперативів, 269 обслуговуючих кооперативів та 449 інших формувань[1]. Вказані цифри показують лише кількісну сторону реформування земельних та аграрних відносин і не характеризують якісних позитивних і негативних соціально-економічних, правових та інших явищ та наслідків такого реформування.

Аналізуючи соціально-економічні та юридичні аспекти паювання земель неважко побачити дві протилежні тенденції: прогресивна — полягає у формальному забезпеченні реалізації конституційного права власності народу на землю, і регресивна — у від'ємних показниках ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виснаженні ґрунту, бідності селян та інших негативних явищах. Існуюча практика реформування земельних відносин у сільському господарстві спрямована не на пошук найефективніших

[1] Див.: Кабінет Міністрів України. Інформація до парламентських слухань 15 січня 2003 р. «Про хід реформування та заходи щодо поліпшення ситуації на селі». — С. 3—4.

організаційно-правових форм підприємницької діяльності, здатних функціонувати у ринкових умовах, а на організацію дрібнотоварного, збиткового, не здатного конкурувати на зовнішньому ринку сільськогосподарської сировини та продовольства сільського господарства. Поява сотень тисяч нових власників земельних ділянок площею від 0,50 га до 12 га в середньому по Україні створює комплекс проблем правового, фінансового, агротехнічного, економічного, екологічного, землевпорядного, соціального та іншого характеру. Суміжні землеволодіння вимагатимуть юридичного оформлення не лише права власності на землю, а й інших речевих прав, встановлення сервітутів, обмежень щодо використання землі, вирішення земельних спорів, здійснення контролю за використанням землі кожним власником тощо. Право власності на такі земельні ділянки перешкоджатиме впровадженню науково обґрунтованих сівозмін та систем землеробства. Не маючи можливості за сучасних економічних умов вести ефективне сільськогосподарське виробництво, власники земельних ділянок, а також новоутворені суб'єкти підприємництва не оброблятимуть ці землі й стануть банкрутами або ж змушені будуть продавати чи іншим способом відчужувати земельні ділянки і ставати найманими працівниками у тих, хто набуде прав на такі землі. У цьому зв'язку особливої актуальності набувають правові проблеми консолідації земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Успадкована від колгоспно-радгоспної системи внутрішньогосподарська організація сільськогосподарських угідь із впровадженими системами землеробства також вимагає виваженого підходу до реформування відносин власності на землю, майно та інші засоби виробництва. В усіх концепціях аграрних перетворень, які реалізуються за сучасних умов, існує упереджена ідея про необхідність одночасного реформування відносин щодо землі, майна та інших засобів виробництва і трудових відносин. Однак світова практика проведення земельних і аграрних реформ свідчить про те, що у переважній більшості докорінна і одночасна зміна правового режиму землі, майна і праці не завжди дає позитивні результати, що формально закріплене право власності на

земельні ділянки у сільському господарстві не відразу дозволяє ефективно вести сільськогосподарське виробництво. Адже власність на землю як економічна категорія передбачає не привласнення землі як матеріального об'єкта, а одержання абсолютної і відносної ренти від її використання. Без факту привласнення ренти чи доходів особа втрачає інтерес до права власності, оскільки власність зобов'язує і стає обтяжливою для особи, тому власник не виконує належним чином обов'язків щодо збереження і поліпшення землі, майна і вимушений позбуватися належних йому об'єктів. У сільському господарстві це призводить до розвалу і занепаду старих і новоутворених суб'єктів господарювання, порушення структури сільськогосподарських угідь, невиконання заходів щодо охорони ґрунтів та збереження довкілля, занепаду соціальної сфери села і розвалу всієї економіки. Тому структурні зміни у сільському господарстві потребують перегляду і розробки нового аграрного законодавства, яке нині не забезпечує адекватного регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі паювання землі й майна, створенні нових організаційно-правових форм господарської діяльності, у виробничо-господарській і фінансово-кредитній діяльності нових суб'єктів підприємництва в аграрному секторі економіки, державній підтримці сільськогосподарських товаровиробників.

Розглянуті вище тенденції реформування власності на землю знайшли своє законодавче вираження у ЗК України 25 жовтня 2001 р.[1], який неоднозначно був сприйнятий науковцями[2].

---

[1] Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.

[2] Див.: *Титова Н.* Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти // Право України. — 2002. — № 4. — С. 70—76; *Бєрдніков Є., Пастушенко П.* Прийняття нового Земельного кодексу – новий рубіж земельної реформи, початок нового етапу розвитку земельного законодавства України // Земельне законодавство України: Збірник нормативних актів, судової та арбітражної (господарської) практики: У 2 кн. — 2-е вид., перероб. і доп. / За ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика, О.О. Погрібного, В. В. Кулініча. — К.: Урожай, 2002. — Кн. 1. — С. 3—8; *Шемшученко Ю. С.* Вступ // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — С. 6—12.

Аналізуючи зміст, систему та структуру ЗКУ, Н. І. Титова зазначає, що вперше на законодавчому рівні кодекс чітко закріпив відносини власності на землю, і, насамперед, на землі сільськогосподарського призначення[1]. Однак погодитися з такими оцінками цього Кодексу в частині права власності на землю важко, оскільки у ньому, по-перше, не закріплені положення ст. 13 Основного Закону щодо права власності на землю Українського народу, по-друге, цей закон закріплює іншу юридичну модель реалізації права власності на землю порівняно з конституційною концепцією права власності на землю Українського народу, і , по-третє, Земельний кодекс України закріплює також інші підходи до регулювання земельних відносин порівняно з попереднім Земельним кодексом, указами Президента України, іншими нормативно-правовими актами.

Зокрема, за ЗК України юридична модель права власності на землю характеризується наступними ознаками: закріплює приватну, державну і комунальну форми власності на землю з можливістю використання земельних ділянок на засадах спільної власності; встановлює можливі обмеження цих прав на земельні ділянки; передбачає, що об'єктом права приватної власності можуть бути земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення, передбачає необхідність розмежування земель державної і комунальної власності, розширює коло суб'єктів, які можуть придбати земельні ділянки несільськогосподарського призначення у власність, забороняє іноземним фізичним та юридичним особам мати у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення; закріплює способи та механізм придбання громадянами і юридичними особами земельних ділянок у приватну власність; надає виконавчим органам державної влади право розпорядження землею; обмежує права органів місцевого самоврядування у здійсненні правомочностей власника землі від імені Українського народу. Крім того, новий Земельний кодекс України закріплює й інші важливі положення, що є

---

[1] Див.: *Титова Н.* Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти // Право України. — С. 70.

новими для практики регулювання земельних відносин на ринкових засадах[1].

Розглянуті вище юридичні моделі реформування відносин власності на землю в Україні дозволяють зробити певні науково-теоретичні висновки.

Проголошене у перших законах незалежної України і закріплене у Конституції України право власності Українського народу на землю не знайшло свого адекватного вираження у земельному законодавстві й подальшого розвитку у правовій системі України. З початку земельної реформи Україна лише змінювала форми права власності на землю, не переглядаючи при цьому положень марксистсько-ленінської економічної теорії додаткової вартості й державно-монополістичного соціалізму, а також вчення про державу і право, і водночас механічно запозичуючи окремі елементи з юридичних моделей земельних і аграрних реформ інших країн світу (Балтії, СНД, Північноамериканська, Латиноамериканська, Канадійська, Центрально- і Східноєвропейська, Азіатська). Використовуючи технічну термінологію, можна сказати, що такі реформи є подібними до заміни кузова легкового автомобіля без адекватного переобладнання його двигуна і ходової частини з одночасним використанням різних вузлів і агрегатів з інших марок автомобілів. У результаті на практиці маємо хаотичну модель земельної реформи в Україні й відповідну їй систему правового регулювання земельних відносин, незважаючи на те, що де-юре основоположні засади права власності на землю Українського народу закріплені у нормах Конституції нашої держави.

Реформування земельних відносин поширюється на всю землю України в межах існуючих територіальних кордонів держави. При цьому здійснення основних напрямів земельної реформи має базуватися на конституційних положеннях щодо землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави, реалізація яких у зако-

[1] Юридична сутність цих положень ЗК України є предметом науково-теоретичного аналізу в наступних розділах даної роботи.

нодавстві має здійснюватися з урахуванням специфіки реформаційних правовідносин. Характерними ознаками суб'єктного складу земельних реформаційних правовідносин є: обов'язковість участі держави та органів місцевого самоврядування у реформаційних правовідносинах; наявність у вказаних суб'єктів спеціальної земельної право-дієздатності як учасника реформаційних правовідносин; обмеженість у часі правового становища тієї чи іншої особи як суб'єкта реформаційних правовідносин. Особливість змісту земельних реформаційних правовідносин полягає у тому, що права і обов'язки різних суб'єктів зумовлені необхідністю здійснення основних напрямів і виконання завдань земельної реформи на національному, регіональному і місцевому рівнях, а також на рівні окремої земельної ділянки.

Зміна юридичної природи права власності на землю в Україні є об'єктивною необхідністю з метою забезпечення виходу із глибокої соціально-економічної, духовної, екологічної, демографічної кризи, яку Український народ переживає понад 20 років. Очевидною є потреба у швидкому завершенні реформаційних процесів у сфері земельних відносин і сільського господарства, бо без цього український народ буде не лише бідувати, а й може втратити свою незалежність за сучасних умов глобалізації економічних і соціальних явищ. При цьому завершення реформування відносин власності на землю має бути здійснено з урахуванням конституційних принципів щодо права власності на землю Українського народу.

1.4. Конституційні засади права власності на землю Українського народу

Закладені у статях 13 і 14 Основного Закону правові ідеї щодо землі є новими для сучасної теорії права, ключовими для законотворення і правозастосування у практиці регулювання земельних відносин. В юридичній науці питання і проблеми, пов'язані з реалізацією норм Конституції України щодо права власності на землю, залишаються недослідженими на концептуальному рівні.

Проведені в Україні протягом останніх 5 років дисертаційні дослідження інституту права власності на землю характеризуються, за винятком окремих праць, традиційними і певною мірою стереотипними підходами до наукового аналізу відносин власності на землю і не виходять за рамки Земельного кодексу та інших законодавчих і нормативно-правових актів. У цьому зв'язку не можна не погодитися з думкою професора В. Л. Мунтяна про те, що правовій думці бракує системного погляду на проблему права власності на землю в належному історичному і національному контексті, діалектичного підходу до набутих та успадкованих знань і досвіду, без механічного відкидання або нехтування ними[1]. За таких обставин в юридичній науці й законотворчому процесі існує певна невизначеність методологічних і теоретичних положень щодо конституційних засад права власності на землю в Україні, а також має місце деяка наукова обмеженість традиційних дослідницьких підходів до аналізу правових явищ, що негативно, як буде показано далі, впливає на стан законодавчого забезпечення земельної реформи та формування якісно нових земельних правовідносин[2].

Не дивлячись на те, що в Україні на конституційному рівні закріплені юридичні засади права власності на землю, серед вчених-юристів, політиків, народних депутатів, економістів тривають дискусії щодо можливості існування такого правового явища, як власність Українського народу на землю, а також вказується на існуючу суперечність між статтями 13 і 14 Основного Закону, що негативно впливає на формування узгодженої з Конституцією України системи земельного та інших галузей законодавства і, відповідно, на стан правового регулювання земельних відносин в Україні і в цілому на земельне право як самостійну галузь національної правової системи України.

Аналіз опублікованих в Україні наукових джерел, в яких висвітлюються проблеми права власності на землю

---

[1] Див.: *Мунтян В. Л.* Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в Україні // Что делать? Дайджест левой оппозиции. — 2001. — № 7—8. — С. 77—81.

[2] Там само. — С. 77—81.

дозволяє визначити, принаймні, три-чотири доктринальні підходи до розуміння суті конституційної концепції права власності на землю в Україні й формування юридичної моделі регулювання земельних відносин.

Деякі вчені обстоюють ідеї про те, що за сучасних умов розвитку людської цивілізації і суспільного уявлення про землю не лише можна, а й необхідно виходити з того, що земля має належати народу на праві власності, а форми здійснення такого права необхідно визначати у законодавстві. При цьому не виключається можливість окремих громадян та юридичних осіб набувати у власність земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом. Так, наприклад, ще задовго до прийняття Конституції України, у 1990 р. В. І. Андрейцев запропонував визнати землю та інші природні ресурси власністю всього Українського народу в межах територіальних кордонів держави, визначити правомочності народу і передбачити механізм реалізації правомочностей щодо володіння, користування і розпоряджання цими об'єктами[1]. Прихильники цієї концепції права власності на землю не протиставляють норми статей 13 і 14 Конституції України і обґрунтовано стверджують про узгодженість цих норм між собою[2].

По-іншому сприймають зміст норм статей 13 і 14 Конституції України щодо права власності Українського народу на землю як основне національне багатство, що перебу-

---

[1] Див.: *Андрейцев В. И.* Право собственности на землю и другие природные ресурсы: проблемы реформирования // Андрейцев В. И. Земельная реформа: Приватизация. Экология. Право (Сб. эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов). — К.: УЭ АН, 1997. — С. 53—54.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 4. — С. 16; *Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). — С. 180; Ukraine: The Continuing Dilemma of Land Rights of the People by William Valetta and Volodynyr Nosick // FAO Legal Papers Online # 25/ February. — 2002. — 36 с.; *Носік В. В.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні: Навч. посібник. — С. 432—499.

ває під особливою охороною держави, вчені, які вважають, що зазначені норми Основного закону закріплюють ідеї соціалізації землі, які не допускають права приватної власності на землю громадян та юридичних осіб, а також права власності на землю держави і територіальних громад. Тому, на думку представників такого науково-теоретичного підходу до розуміння суті права власності на землю Українського народу у нашій державі, вся земля має належати Українському народу на виключному праві власності, а окремі громадяни і юридичні особи можуть використовувати землю на праві користування або праві колективної власності[1]. У цьому зв'язку В. Л. Мунтян, аналізуючи погляди на земельну власність М. С. Грушевського, Д. І. Яворницького, І. Я. Франка, В. Винниченка, К. Маркса, М. І. Туган-Барановського, М. Д. Кондратьєва, О. В. Чаянова, законодавство Центральної ради, вказує на непослідовність (помилкову чи навмисну) розробників Конституції України при формулюванні статей 13 і 14 Основного Закону, а саме: визнавши землю об'єктом права власності Українського народу (ст. 13), у ч. 2 ст. 14 таке право Конституція закріплює і за іншими суб'єктами[2].

У літературі висловлені інші точки зору на цю проблему. В. З. Янчук вважає встановлене Конституцією України положення про те, що земля є власністю Українського народу, тотожним націоналізації землі, яка була проголоше-

---

[1] Див.: *Пронська Г. В.* Право колективної власності у підприємницькій діяльності в Україні // Матер. наук.-практ. конф. «Концепція розвитку законодавства України». — К., 1996. — С. 272—273; *Луць В. В.* До врегулювання відносин власності у новому Цивільному кодексі України // Тези доп. і наук. повід. наук.-практ. конф. «Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України». — К., 1993. — С. 53—58; *Коссак В. М.* Цивільний кодекс України як джерело регулювання відносин з іноземним елементом // Там само. — С. 41—43; *Сіренко В. Ф.* Правові проблеми колективної власності в Україні. Круглий стіл // Право України. — 1996. — № 1. — С. 28; *Семчик В. І.* Деякі питання права колективної власності // Там само. — С. 8—11.

[2] Див.: *Мунтян В. Л.* Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в Україні // Что делать? — С. 77—81.

на відомим Декретом про землю 1917 р., і тому зі змісту ст. 13 Основного Закону України вбачається, що земля, яка є всенародною, має, в першу чергу, належати державі й громадянам як об'єкт права приватної власності, а колективним товаровиробникам та іншим суб'єктам — лише на праві користування до того часу, доки у цій статті не буде сказано інше[1].

Розглядаючи конституційні основи права власності на природні ресурси, І. І. Каракаш зазначає, що віднесення природних ресурсів до об'єктів права народної власності у конституційному акті національного законодавства є, щонайменше, некоректним, оскільки суть його полягає не лише у складності віднесення природних ресурсів до складу об'єктів права власності, як речового права, а й у фактичній неможливості здійснення народом своїх правомочностей суб'єктом права власності природних ресурсів; тому народна власність на природні ресурси (до яких автор відносить і землю), має формально-фіктивний характер[2].

Аналізуючи норми статей 13 і 14 Конституції України, П. Ф. Кулинич вважає, що ці статті Основного Закону містять взаємовиключаючі положення. На думку П. Ф. Кулинича, ст. 13 відображає режим виключної власності держави (чи народу, що є одне й те саме); згідно зі ст. 13 Основного Закону земля перебуває у виключній власності Українського народу, і тому ні громадяни, ні юридичні особи не можуть бути власниками землі, вони лише можуть володіти землею на праві користування, як це було з 1917 по 1992 рр.; виключна власність народу на землю — це те саме, що виключна власність держави на землю; що ст. 14 разом зі ст. 142 Конституції України закріплюють плюралізм форм власності на землю, а саме — держави, територіальних гро-

---

[1] Див.: *Янчук В. З.* Теоретические проблемы аграрного права Украины // Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украины и других стран СНГ, государствах Балтии: Тез. докл. Междунар. конгр. (Минск, 9—10 сентября 1999 г.). — С. 101.

[2] Див.: *Каракаш И. И.* Право собственности на объекты природного происхождения // Экологическое право Украины: Курс лекций / Под ред. И. И. Каракаша. – Одесса: Латстар, 2001. — С. 68.

мад, юридичних осіб та громадян[1]. При цьому пропонується зміст ст. 13 Основного Закону витлумачити таким чином, щоб проголосити земельний фонд країни не власністю, а основним національним надбанням Українського народу, яке підлягає особливій правовій охороні[2].

Інші відомі вчені-правознавці вказують на те, що за змістом (правомочностями власника) право власності Українського народу ідентичне праву власності держави, але за суб'єктом — ні, бо поняття «держава» і «народ» не тотожні[3]. Водночас при розгляді конституційних засад регулювання земельних відносин висловлюються суперечливі думки щодо розуміння юридичної природи права власності Українського народу на землю і здійснення суб'єктивних прав на землю та визначення землі як основного національного багатства. З одного боку, вказується на те, що поєднання належності права власності Українського народу і водночас його здійснення від імені власника дає підстави для висновку про те, що власність Українського народу є водночас державною власністю, з іншого — право власності Українського народу на землю, яка згідно зі ст. 14 Конституції визначається як основне національне багатство, зовсім не виключає можливості набуття права власності на землю іншими особами — громадянами та юридичними особами[4].

Чи справді ж існує юридична неузгодженість і суперечність між цими статтями Основного Закону? Щоб відповісти на це досить складне запитання, необхідно провести абстрагований від полярних політичних поглядів на цю проблему юридичний аналіз конституційних засад права власності народу на землю.

---

[1] Див.: *Кулинич П.* Земля і Конституція: про деякі положення Основного закону щодо землі та дискусії навколо них // Вісник «Фермер України». — 2001. — № 11(32). — С. 4—5.

[2] Там само. — С. 4—5.

[3] *Шевченко Я. М., Венецька М. В., Кучеренко І. М.* Проблеми вдосконалення правового регулювання права приватної власності. — С. 7.

[4] Там само. — С. 4—15.

З точки зору системно-структурного та логічного підходу до наукового пізнання будь-яких правових явищ, дослідження конституційних засад права власності на землю Українського народу не може обмежуватися науковим і законодавчим тлумаченням лише окремих положень Конституції України без врахування комплексу всіх об'єктивних чинників і суб'єктивних передумов, на основі яких сформульовані й закріплені у нормах Основного Закону правові ідеї щодо землі. Крім того, не можна ігнорувати той факт, що згідно зі ст. 8 Конституції України у нашій державі визнається і діє принцип верховенства права і норми Основного Закону є нормами прямої дії, тому мають застосовуватись як у процесі законотворення, так і у правозастосуванні.

З огляду на ці та інші конституційні положення наукові твердження про те, що власності народу на землю як правового явища не може бути, тому що не може бути взагалі, означає не що інше, як відмову вчених від спроби проведення системного і комплексного наукового дослідження методологічних засад Конституції України щодо права власності на землю. Відсутність науково обґрунтованих висновків щодо вказаних проблем призводить до політичних спекуляцій навколо питань права власності на землю, що не дозволяє суб'єктам законодавчої ініціативи розробити і прийняти систему законодавчих актів, які відповідали б основним засадам Конституції України щодо права власності на землю. Адже нині залишається нерозкритою на концептуальному рівні правова природа власності Українського народу на землю, недослідженими залишаються питання здійснення права власності народу на землю, не вивчені проблеми суб'єктно-об'єктного складу відносин власності на землю, співвідношення права власності на землю народу, держави, громадян, юридичних осіб, територіальних громад, потребують дослідження також проблеми інституційно-функціонального і правового регулювання земельних відносин у рамках конституційної концепції права власності на землю в Україні.

За змістом норми статей 13 і 14 Основного Закону України є унікальними серед конституцій держав СНД, Балтії, Східної та Центральної Європи, більшості держав Євро-

пейського Союзу, Латинської Америки та Південно-Східної Азії[1]. Оригінальність закладених у Конституцію України правових ідей базується на сучасному науковому сприйнятті землі в системному зв'язку земля — людина — суспільство — природа, у якому земля виконує притаманні їй функції, юридичне значення яких в цілому досліджено в теорії земельного та екологічного права[2].

Функціональне призначення землі в природі та суспільстві об'єктивно детермінує формування та функціонування земельного ладу, проведення будь-яких реформаційних змін у суспільних земельних відносинах, а також створення адекватної існуючому земельному ладу чи земельній реформі правової концепції регулювання земельних відносин. Законодавче закріплення функцій, які виконує земля, а також діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування щодо реалізації цих функцій землі у реальній практиці, розробка обґрунтованих науково-теоретичних концепції реалізації функцій землі створюють суб'єктивні передумови для розробки і здійснення відповідної юридичної моделі регулювання земельних відносин у тій чи іншій країні.

На відміну від законодавства інших держав, Конституція України відображає основні функції землі в природі й суспільстві, що є визначальним для формування якісно нової правової концепції (юридичної моделі) регулювання земельних відносин порівняно з тими, які застосовувалися до червня 1996 р. Так, наприклад, концепція радянського земельного права була побудована на марксистсько-ленінсь-

---

[1] Див.: Конституції нових держав Європи та Азії / Упоряд. С. Головатий. — К.: Вид-во «Право», 1996. — 544 с.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Земля як об'єкт інтеграційного і диференційованого правового регулювання // Екологічне право: Особлива частина / За ред. В. І. Андрейцева. — С. 194—206; Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В. І. Семчика, і П. Ф. Кулинича. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 14—15; *Ерофеев Б. В.* Земельное право: Учебник. — М.: Новый юрист, 1998. — С. 13—14; *Чубуков Г. В.* Земельная недвижимость в системе российского права // Госуд. и право. —1995. — № 9. — С. 8.

кому вченні про землю як головний засіб виробництва у сільському господарстві й просторовий операційний базис та об'єкт права виключної власності держави.

З урахуванням функцій землі в природі й суспільстві сучасна конституційна концепція права власності на землю в Україні передбачає у нормах статей 13 і 14 Основного Закону дворівневу збалансовану структуру відносин власності на землю, що зумовлює особливості об'єктно-суб'єктного складу та змісту земельних правовідносин, а також по-новому визначає юридичні засади здійснення різними суб'єктами права власності на землю з метою забезпечення балансу приватних, громадських і суспільних інтересів. Зокрема, на вищому рівні земля в межах території України розглядається як природний ресурс, що є об'єктом права власності Українського народу, а також як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави. З точки зору сучасної теорії прав людини право власності народу на землю можна віднести до третього покоління прав, які в загальній теорії права називають солідарними (колективними), що не пов'язані з її особистим статусом, а диктуються належністю до якоїсь спільноти[1].

Вказані конституційні положення щодо землі як об'єкта права власності Українського народу і особливого національного багатства визначають рамки, у яких на нижчому рівні має забезпечуватись баланс права власності на землю громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад. На цьому рівні вказані суб'єкти можуть набувати і реалізовувати суб'єктивні права на землю як на титулі права власності, так і права користування відповідно до закону. При цьому Конституція України не передбачає будь-яких переваг щодо здійснення суб'єктивних прав на землю і гарантує рівність усіх суб'єктів права власності на землю. Закріплена в Конституції України дворівнева юридична модель відносин власності на землю залишається поки що не втіленою у систему чинного законодавства України, оскільки реалізація органами державної влади конститу-

[1] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — Харків: Фірма «Консум», 2001. — С. 169—171.

ційних засад права власності на землю не має належного науково-теоретичного обґрунтування, проводиться шляхом вибіркового застосування на основі суб'єктивного тлумачення окремих положень Основного Закону до регулювання земельних відносин, що негативно впливає на якість законодавчих актів у цій сфері та створює серйозні проблеми у правозастосовчій практиці. В українській юридичній науці питання реалізації дворівневої конструкції права власності на землю не були предметом самостійного комплексного завершеного дослідження.

Водночас в юридичній науці Росії були зроблені спроби на доктринальному рівні проаналізувати концептуальні основи дворівневої структури права державної власності та можливості й необхідності законодавчого закріплення іншої правової природи такої власності[1]. З огляду на те, що в процесі економічних перетворень на основі роздержавлення та приватизації змінюється суть і характер майнових, земельних, природоресурсових та інших суспільних відносин, змінюється характер економічної діяльності держави, що в умовах громадянського суспільства державна власність з необхідністю стає сферою співіснування і певного протистояння двох різноспрямованих векторів — суспільного (публічного) і приватного, що з розвитком ринкових відносин і зміцненням приватної власності невпинно відбувається процес поділу системи права на публічне і приватне, небезпідставно висловлюється думка про те, що за сучасних умов відбувається процес диференціації державної власності на дві різновидності — як суспільне надбання і як державна власність[2].

Тому невипадково при підготовці й після прийняття нового ЗКУ вчені висловлюють полярні точки зору щодо реалізації конституційних засад права власності на землю. Деякі зазначають, що земля в Україні належить на праві власності виключно Українському народові, а кожен громадянин повинен мати можливість одержати без оплати

---

[1] Див.: *Сосна С. А.* О концепции общественого достояния // Госуд. и право. — 1996. — № 2. — С. 55—57.

[2] Там само. — С. 55—57.

земельну ділянку встановлених розмірів для власних потреб[1]. Інші пропонують відмовитися від концепції права власності народу на землю і передбачити у законі право державної, приватної та комунальної власності, а до Конституції України внести зміни, вказавши лише на те, що земля є національним надбанням Українського народу[2].

Діаметральна протилежність суджень, думок і поглядів на дворівневу систему права власності на землю призвела до того, що Верховна Рада України прийняла ЗКУ, який базується лише на нормах ст. 14 Конституції України без будь-якого зв'язку з нормами ст. 13 Основного Закону. В результаті одностороннього підходу до розробки і прийняття вказаного Кодексу, останній закріпив зовсім іншу юридичну концепцію права власності на землю, ніж та, що закріплена у Конституції України. Передбачені у Земельному кодексі України конституційні ідеї щодо землі як особливого національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави, як об'єкта права приватної і комунальної власності, поєднується з окремими елементами відносин власності на землю радянського періоду щодо права власності на землю та форм здійснення такого права. Відкинувши ідею права власності Українського народу на землю, Земельний кодекс України без будь-якого наукового обґрунтування закріплює переважне право власності держави на землю з наступним фізичним розмежуванням земель цієї власності між державою і територіальними громадами на місцевості, передбачає виключне право державної власності на окремі категорії земель, а також встановлює право приватної і комунальної власності на землю.

На відміну від ЗКУ, у Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 р.[3] не лише закріплюється конституційна мо-

---

[1] Див.: *Ткаченко О., Сіренко В., Махненко М.* Земля — власність Українського народу // Голос України. — 2001. — 27 березня.

[2] Див.: *Кулинич П.* Земля і Конституція: про деякі положення Основного Закону щодо землі та дискусії навколо них // Вісник «Фермер України». — 2001. — № 11 (32). — С. 4—5.

[3] Голос України. — 2003. — № 45—48. — 12—13 березня.

дель дворівневої структури відносин права власності на землю, а й визначаються загальні засади здійснення права власності, а також підстави набуття та реалізації суб'єктивного права власності на земельні ділянки. Відповідно до ст. 324 ЦК України, земля та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування в межах, встановлених Конституцією України. Кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу відповідно до закону. Однак вказані норми цього закону не регулюють організаційно-правового механізму здійснення права власності на землю органами державної влади та місцевого самоврядування. Цивільний кодекс України містить лише норми, які спрямовані на регулювання відносин власності на землю, що виникають у процесі здійснення суб'єктивних прав на землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави. У цьому зв'язку новий Цивільний та чинний Земельний кодекси України майже однаково визначають юридичні засади здійснення суб'єктивного права власності на землю. Той факт, що у Цивільному кодексі України вміщені норми, в яких закріплені основні положення щодо права власності на землю Українського народу і реалізації суб'єктивного права власності зумовлює необхідність розробки сучасних науково-теоретичних висновків та рекомендацій щодо специфіки правового регулювання земельних, майнових, конституційних, адміністративних, фінансових, аграрних, господарських та інших суспільних відносин, удосконалення предметів відповідних галузей національної правової системи, оскільки ці питання залишаються недослідженими в сучасній загальній теорії права, а також у науці цивільного, земельного та інших галузей права.

Конституція України не лише закріплює право власності Українського народу на землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави, а й визначає основні засади щодо здійснення такого права на вищому рівні від імені Українського народу та на рівні окремих суб'єктів земельних правовідносин.

Відповідно до ст. 13 Конституції України, від імені Українського народу права власника на землю здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. В цій нормі Основного Закону закладена нова концепція щодо місця та ролі держави у сфері регулювання земельних відносин, порівняно з тим, як це мало місце у радянському земельному праві, а також у земельному праві перших років незалежності України, коли держава поєднувала в собі статус виключного власника землі, виконувала господарські функції та здійснювала владні повноваження.

Після прийняття Конституції України у новій державно-правовій системі України держава, з одного боку, позбавлена виключних і вищепорядкових правомочностей власника землі, з іншого — здійснює владу від імені Українського народу. Згідно зі ст. 14 Конституції України, держава має набувати і реалізовувати право власності на землю нарівні з громадянами та юридичними особами виключно відповідно до закону. Що ж стосується землі як об'єкта права власності Українського народу, то Конституція України лише уповноважує (делегує) органи державної влади та місцевого самоврядування здійснювати права власника на землю від імені Українського народу. Виходячи з цього вказані органи не можуть визнаватись рівноправними власниками землі у взаємовідносинах з іншими суб'єктами права власності на землю. Вони є лише уповноваженими суб'єктами, управомоченими здійснювати права власника на землю від імені Українського народу і виключно у його інтересах. У цьому зв'язку здійснення права власності на землю на вищому рівні має бути спрямоване на забезпечення національної безпеки і захист національних інтересів народу України у використанні землі для збереження територіальної цілісності і незалежності держави, створення умов екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги, задоволення економічних, соціальних, культурних, територіальних, демографічних та інших суспільних потреб, додержання балансу інтересів особи, суспільства та держави.

Згідно з постановою Верховної Ради України «Про Концепцію (основи державної політики) національної безпеки

України» від 16 січня 1997 р. (з наступними змінами та доповненнями)[1], національні інтереси України відображають фундаментальні цінності та прагнення Українського народу, його потреби в гідних умовах життєдіяльності. У контексті права власності на землю серед пріоритетних національних інтересів України можна назвати такі, як додержання конституційних прав і свобод громадян, забезпечення державного суверенітету, територіальної цілісності та недоторканності державних кордонів, забезпечення екологічно та техногенно безпечних умов життєдіяльності кожної особи і суспільства, збереження навколишнього природного середовища та раціональне використання природних ресурсів.

Пріоритет національних інтересів у здійсненні органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу має бути визначальним у створенні законодавчої бази та інституційно-правового механізму реалізації права власності на землю в Україні. Адже ні в Конституції України, ні в інших законодавчих актах немає відповіді на актуальні питання про те, що слід розуміти під здійсненням прав власника на землю Українського народу, які права власника на землю від імені народу України мають здійснювати органи державної влади та місцевого самоврядування, яким чином вказані органи держави та місцевого самоврядування мають втілювати у життя свої владні повноваження? Крім того, у чинному законодавстві має бути конкретно вказано, які ж органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані здійснювати права власника на землю від імені Українського народу, оскільки ці питання залишаються невирішеними на законодавчому рівні й недослідженими у науковій літературі. Більше того, на відміну від норм Конституції України, у чинному ЗКУ передбачається, що вся земля, за винятком земель державної та комунальної власності, належить державі. При цьому право власності на землю має здійснюватися лише у трьох законодавчо закріплених формах власності — приватній, державній і комунальній, що

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 10. — Ст. 85; 2001. — № 9. — Ст. 38

по суті означає повернення до такої юридичної моделі реалізації права власності на землю, яка існувала до прийняття Конституції України з тією лише відмінністю, що замість колективної власності законодавець закріпив комунальну.

Існуюча неузгодженість норм чинного ЗК України з нормами статей 13, 14 Конституції України, нормами Цивільного кодексу України щодо права власності на землю Українського народу перешкоджає створенню в Україні такої інституційно-правової системи відносин власності на землю, яка є характерною для громадянського суспільства, в якому створена і підтримувана народом держава як політична організація суспільства є зобов'язаною перед кожним громадянином та всім народом і тому покликана здійснювати свої владні повноваження в інтересах народу та суспільства, забезпечувати реалізацію і захист конституційних прав громадян.

Аналіз норм чинного Земельного кодексу України показує, що цей закон шляхом закріплення повноважень у сфері земельних відносин по суті зобов'язує органи державної влади забезпечувати інтереси держави, органи місцевого самоврядування — інтереси територіальних громад, а громадяни та юридичні особи — свої приватні інтереси. Внаслідок цього у судовій практиці дуже важко вирішуються правові проблеми та пов'язані з ними соціальні конфлікти, що виникають у процесі реформування відносин власності на землях сільськогосподарського призначення, а також землях інших категорій, в процесі розмежування земель державної та комунальної власності, розпорядження землями в межах населених пунктів та за їх межами. Доказів сказаному є більш ніж достатньо — це і проблеми паювання та перепаювання сільськогосподарських угідь, оренди земельних часток (паїв), виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай), реалізація права на земельні ділянки на Південному узбережжі АР Крим, відведення земельних ділянок для спорудження об'єктів, що належать до сфери національних інтересів України тощо.

Ці та інші актуальні проблеми значною мірою зумовлені тим, що у ЗК України відсутній організаційно-правовий механізм забезпечення балансу національних, державних,

громадських та приватних інтересів у процесі здійснення права власності на землю та регулювання земельних відносин. Адже здійснюючи права власника на землю від імені Українського народу, органи державної влади та місцевого самоврядування одночасно зобов'язані також забезпечувати охорону землі як основного національного багатства, захист прав усіх суб'єктів земельних правовідносин, а також виконувати й інші закріплені у Конституції України функції, які є характерними для держави та її органів за умов громадянського суспільства. Однак означені конституційні положення щодо здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування права власності на землю від імені Українського народу у поєднанні зі здійсненням владних повноважень та забезпеченням реалізації інших функцій держави в умовах розбудови громадянського суспільства не знаходять повною мірою свого відображення у законодавстві через відсутність фундаментальних досліджень із цих питань у філософії права, у теорії конституційного, земельного та інших галузей національної правової системи.

Відповідно до ст. 14 Конституції України, держава в особі центральних та місцевих органів влади зобов'язана особливо охороняти землю як основне національне багатство. Доцільність та необхідність такого припису у Конституції України пояснюється, перш за все, виключною значимістю землі як природної спадщини нинішнього та майбутніх поколінь Українського народу. Порівняно з іншими державами, для України земля як просторовий територіальний базис, головний засіб виробництва у сільському та лісовому господарстві та об'єкт природи дійсно є основою національного багатства, оскільки створення валового внутрішнього продукту (ВВП) держави базується, перш за все, на використанні природного ресурсного потенціалу землі, її сільськогосподарських угідь, територіального простору в межах кордонів України.

Розроблені й затверджені на законодавчому рівні заходи щодо поліпшення ситуації з використанням і охороною землі як основного національного багатства з причин об'єктивного та суб'єктивного характеру практично не викону-

ються органами державної влади та місцевого самоврядування. Тому не випадково 21 вересня 2001 р. Верховна Рада України прийняла закон, яким затвердила Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000—2015 рр.[1]. У названій Програмі передбачається, що формування екологічної мережі передбачає зміни в структурі земельного фонду країни шляхом віднесення (на підставі обґрунтування екологічної безпеки та економічної доцільності) частини земель господарського використання до категорій, що підлягають особливій охороні з відтворенням притаманного їм різноманіття природних ресурсів. Однак при цьому варто підкреслити, що господарський та екологічний аспекти використання та охорони землі лише частково відображають правовий режим щодо землі як основного національного багатства, яке держава зобов'язана охороняти з метою забезпечення інтересів Українського народу і кожного громадянина зокрема.

У цьому зв'язку В. І. Андрейцев цілком справедливо зазначає, що правовий режим землі як основного національного багатства, незважаючи на численні наукові доробки і науково-практичні коментарі, практично не досліджений і це ретушує існуючі проблеми, особливо в частині визнання права власності Українського народу на землю як на територіальну та етнонаціональну основу держави, та створює соціальне, економічне і політичне підґрунтя для невиправданої політизації проблеми, яка має вирішуватися на рівні законодавчого забезпечення та земельно-правового обґрунтування щодо подальшого вдосконалення земельного законодавства в цій частині, його кодифікації відповідно до вимог соціально-економічного розвитку України[2]. Визначення правового режиму землі у контексті особливої охорони держави потребує також розробки відповідної нормативно-правової бази та застосування таких методів правового регулювання земельних відносин, які б забезпечували комп-

---

[1] Офіційний вісник України. — 2000. — № 43. — Ст. 1817.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 4. — С. 16.

лексний підхід до охорони землі з боку органів державної влади та місцевого самоврядування у здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу.

Дослідження конституційної концепції права власності на землю через призму правового режиму землі як «об'єкта права власності Українського народу» і як «особливого національного багатства» дозволяють під новим кутом зору розглядати земельну реформу, яка здійснюється в Україні протягом останніх 10—12 років. Аналіз прийнятих у цей період законодавчих та інших нормативно-правових актів, а також наслідків реформування земельних відносин показує, що у чинному законодавстві України земельна реформа розглядається як прямолінійний рух від радянського земельного ладу і земельного права до вільних ринкових земельних відносин, що мають регулюватися нормами не лише земельного, а й цивільного права. При цьому система чинного земельного законодавства України забезпечує розподіл земельного фонду на нові категорії, прискорене проведення роздержавлення та приватизації земель, залучення землі у ринковий обіг, розмежування земель між державою та територіальними громадами, удосконалення державного і самоврядного управління у сфері земельних відносин.

Виходячи із змісту основних напрямків земельної реформи, що мають бути здійснені в Україні до 2010 р., можна стверджувати, що у нашій державі законодавчо закріплюються окремі елементи західної моделі регулювання земельних відносин стосовно права приватної власності на землю і ринку землі з одночасним збереженням інститутів радянського земельного права в частині категоріювання земель на основі цільового призначення земельних ділянок, закріпленням переважного права державної власності на землю, а також впровадженням виключно українських інститутів організаційно-правового забезпечення зміни суті й характеру земельних відносин і формування нового земельного ладу. Створення саме такої юридичної моделі реформування земельних відносин в Україні зумовлене сукупністю факторів, які діяли поза правовим регулюванням: відсутність чіткої ідеології земельної реформи, наукової

концепції і національної стратегічної програми подальшого розвитку АПК, моделі майбутнього земельного ладу України; руйнування централізованої системи земельних відносин і державного управління у цій галузі без заміни їх іншим ефективним механізмом; неспроможності владних структур здійснити реформу такого масштабу на належному рівні тощо[1].

Через ці та інші причини об'єктивного й суб'єктивного характеру в Україні, порівняно з країнами Східної Європи та Балтії, які оголосили про завершення земельних реформ, реформування земельних відносин перетворюється на перманентний процес, розрахований на невизначений час, без чітко визначених критеріїв оцінки наслідків реформування земельних відносин. У цьому зв'язку достатньо лише вказати на процес приватизації земельних ділянок громадянами України, строки завершення якого переносились тричі; останній термін, визначений у законі, — 1 січня 2004 р. Однак і цей строк буде продовжений з огляду на те, що нині пропонується завершити видачу громадянам України Державних актів на право власності на земельні ділянки до 2006 р. Відсутність науково обґрунтованої концепції майбутнього земельного ладу України призводить до того, що Верховна Рада України приймає закони чи розглядає законопроекти, які не базуються на нормах Конституції України[2]. Намагання органів державної влади запровадити цивільно-правові методи регулювання ринкових земельних відносин подібно до інших країн з розвинутими ринками землі не враховує іншого аспекту реформування земельних відносин, пов'язаного з необхідністю правового забезпечення балансу приватних, державних, громадських і суспільних інтересів та реалізації соціальної функції права власності на землю, з одного боку, і створенням гарантій здійснення суб'єктивних прав власності на землю — з іншого.

У контексті загальної концепції права власності на землю Українського народу Конституція України (ст. 13) зак-

---

[1] Див.: *Мунтян В. Л.* Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в Україні // Что делать? — С. 77—81.

[2] Див.: *Беспалий Б.* Земля і влада // Голос України. — 2003. — 11 квітня. — С. 10.

ріплює право кожного громадянина користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Водночас у Конституції України не визначаються можливі правові форми, а також види такого користування землею та іншими природними об'єктами. У науковій еколого-правовій, земельно-правовій літературі питання права земле-, природокористування поки що залишаються не дослідженими в рамках конституційної концепції права власності Українського народу на землю та інші природні ресурси. У науці немає одностайності щодо розуміння суті права кожного громадянина користуватися природними об'єктами відповідно до закону. Зокрема, при обговоренні питань щодо законодавчого закріплення права приватної власності на землю висловлювалися думки про те, що згідно з наведеною вище нормою ст. 13 Основного Закону, земля в Україні має перебувати у виключній власності Українського народу[1]. Погоджуючись з такою думкою, інші автори вказують на те, що невеликі земельні ділянки можуть передаватись у власність для задоволення особистих потреб[2].

Кожна з наведених точок зору заслуговує на увагу, оскільки відображає ту чи іншу економічну теорію власності й юридичну модель права власності на землю. Однак при цьому варто зазначити, що ст. 13 Конституції України закріплює об'єктивне право громадян користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. У суб'єктивному значенні кожний громадянин України може користуватись об'єктами права власності народу в тих правових формах, які мають бути передбачені у законі. Тому Конституція України не виключає можливості для громадян користуватися землею та іншими природними ресурсами на визначених у законі різних правових підставах,

---

[1] Див.: *Янчук В. З.* Теоретические проблемы аграрного права Украины // Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украины и других стран СНГ, государствах Балтии: Тез. докл. Междунар. конгресса. Минск, 9—10 сентября 1999 года. — С. 101.

[2] *Ткаченко О., Сіренко В., Махненко М.* Земля — власність Українського народу // Голос України. — 2001. — № 54. — 27 березня. — С. 6—7.

гарантуючи при цьому громадянам право власності на землю. Так, наприклад, чинний ЗКУ передбачає, що громадяни можуть використовувати земельні ділянки на праві власності, праві оренди, праві постійного користування, сервітутному праві.

З іншого боку, Конституція України гарантує кожному громадянинові можливість вільного доступу до використання землі та інших об'єктів права власності народу на засадах права загального природокористування без індивідуалізації об'єктів права власності народу і юридичного оформлення такого права на ті чи інші природні ресурси. У загальній концепції права власності Українського народу право громадян користуватися землею подібно до здійснення такого права органами державної влади та місцевого самоврядування від імені Українського народу з тією лише відмінністю, що вказані органи здійснюють право власності на землю для задоволення суспільних потреб, а громадяни, самостійно користуючись землею та іншими природними ресурсами, керуються своїми інтересами. При цьому задоволення громадянами власних потреб у використанні землі та інших об'єктів права власності народу на тій чи іншій правовій підставі чи праві загального природокористування має здійснюватися з додержанням вимог чинного законодавства щодо обмежень у використанні землі, виконання обов'язків з охорони землі тощо. Адже практика приватизації земельних ділянок громадянами та юридичними особами показує, що власники земельних ділянок практично не враховують вимог чинного законодавства України щодо права загального природокористування, порушують конституційні права громадян на вільний доступ до водних об'єктів, земель лісового фонду, рекреаційного, оздоровчого та іншого призначення. Суперечність приватних інтересів в умовах масової приватизації земельних ділянок стає очевидною, що з необхідністю вимагає від законодавця розробки та прийняття таких законодавчих актів, які б запобігали виникненню спорів, судових тяжб, соціальних конфліктів між окремими верствами населення[1].

[1] Див.: *Григоренко С.* Троецинскую землю запретили давать посторонним // Деловая столица. — 2003. — 3 ноября. — С. 29.

Відповідно до ст. 14 Основного Закону, право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. На перший погляд, це положення Основного закону не узгоджується зі ст. 13, в якій земля виступає об'єктом права власності Українського народу, а громадяни наділені лише правом використовувати її. Проте юридична природа співвідношення цих двох статей Основного закону найбільш повно може бути розкрита з точки зору вказаної у цьому параграфі дворівневої «збалансованої» системи власності на землю Українського народу[1]. Адже здійснення прав власника на землю від імені Українського народу органами державної влади та місцевого самоврядування органічно поєднується з реалізацією владних повноважень вказаними органами і передбачає не лише володіння, користування, розпорядження землею Українського народу, а й здійснення державного управління та регулювання у сфері земельних відносин.

Відповідно до прийнятих Верховною Радою законів, фізичні й юридичні особи, а також держава мають рівні перед законом можливості набуття і реалізації суб'єктивного права власності на землю Українського народу і зобов'язані нести невід'ємні від цього речового права обов'язки, підпорядковуючись відповідним регулятивним, управлінським і планувальним обмеженням, встановленим законом, договором чи судовим рішенням. Проблеми реалізації суб'єктивного права власності на землю у дворівневій конституційній концепції права власності на землю Українського народу залишається не дослідженими в юридичній науці, що негативно впливає на стан законотворення та правозастосування.

Особливої актуальності набувають питання щодо необхідності законодавчого закріплення обов'язкових форм, в яких має здійснюватися право власності того чи іншого суб'єкта. В юридичній науці тривають дискусії щодо цієї проблеми. У земельному законодавстві України немає по-

[1] Див.: *Підлісний З.* Подвійна власність на землю // Будівництво України. — 1993. — № 3—4. — С. 109—111.

слідовності щодо закріплення обов'язкових форм права власності на землю. У Земельному кодексі України від 13 березня 1992 р. були закріплені приватна, колективна й державна власність на землю. У чинному Земельному кодексі України по-іншому закріплюються форми права власності на землю, серед яких називаються приватна, комунальна і державна, залишаючи поза сферою правового регулювання відносини права колективної власності на землю. Такий підхід до необґрунтованої відмови від права колективної власності на землю призводить до виникнення проблем, пов'язаних з визначенням правового режиму земель сільськогосподарського призначення, що перебували у колективній власності, згодом розпайовані і стосовно яких не провадяться роботи з виділення земельних ділянок в натурі та видачі Державних актів на право власності на земельні ділянки громадянам.

Наявність у практиці реформування земельних відносин цих та інших проблем свідчить про те, що законодавче закріплення обов'язкових форм права власності на землю не узгоджується з Конституцією України, в нормах якої закріплюється і гарантується можливість здійснення суб'єктивного права власності в усіх можливих правових формах не лише громадянами і юридичними особам, а й державою.

У цьому зв'язку варто зазначити, що у Конституційній концепції права власності на землю Українського народу суттєво змінюється правове становище держави як рівноправного суб'єкта права власності на землю серед фізичних та юридичних осіб. Порівняно з Конституціями країн СНД, де не закріплені права власності народу на землю, а власником землі визнана держава, яка одночасно забезпечує регулювання та управління у сфері земельних відносин на свій розсуд, в Україні у ст. 14 Основного Закону держава в особі центральних і місцевих органів як суб'єкт права власності на землю може набувати й реалізовувати суб'єктивні права на землю та виконувати обов'язки, підпорядковуючись тим самим конституційним принципам охорони довкілля, прав і свобод громадян, соціальної спрямованості економіки, якими мають керуватися фізичні та юридичні особи, оскільки право власності громадян, юридичних осіб і

держави має похідний характер від права власності народу на землю, що зумовлює специфіку землі як об'єкта права, особливості суб'єктного складу, підстав і порядку набуття та припинення прав на землю.

Незважаючи на те, що у ст. 14 Конституції України передбачається можливість здійснення суб'єктивного права власності на землю лише для громадян, юридичних осіб і держави, таке ж право можуть мати і територіальні громади. Згідно зі ст. 142 Основного Закону, матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме й нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. При цьому в указаному законі не визначаються підстави і порядок набуття права власності на землю територіальними громадами, а також не визначається організаційно-правовий механізм здійснення суб'єктивного права власності на землю цими громадами.

Конституційна невизначеність правового режиму землі, що може бути у власності територіальної громади відповідно до ст. 142 Конституції України, призвела до однієї із складних у правовому, соціальному, економічному, політичному, демографічному та географічному плані проблем розмежування земель державної і комунальної власності. Остання без належного наукового обґрунтування була законодавчо закріплена у чинному Земельному кодексі України, в якому визначаються землі, що можуть перебувати лише у державній власності, і землі, що можуть належати на праві власності територіальним громадам. Лише після прийняття Земельного кодексу України у Києві та інших містах і регіонах приступили до розробки концептуальних засад проведення розмежування земель державної та комунальної власності шляхом фізичного визначення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), а також визначення критеріїв такого розподілу земель між державою і місцевим самоврядуванням[1].

---

[1] Див.: Концепція формування земель комунальної власності // Київ на долонях. — 2002. — № 9 (215). — 6 березня.

Прийнятий закон щодо розмежування земель державної і комунальної власності не дає відповіді на запитання щодо об'єктивної необхідності проведення таких робіт, мети і соціально-правових, фінансових та інших наслідків такого розмежування земель у рамках загальної концепції права власності Українського народу на землю, не окреслює перспективи щодо юридичної моделі правового регулювання земельних відносин.

Суб'єктивне право власності на землю кожної фізичної і юридичної особи, держави, територіальної громади, право користуватися природними об'єктами у Конституції України пов'язується з виконанням цими суб'єктами обов'язків, передбачених у чинному земельному та інших галузях законодавства. Відповідно до ст. 13 Основного Закону, власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Згідно зі ст. 41 Конституції України, використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Подібні норми закріплені у Конституціях та законах таких країн Східної Європи, як Польща, Чехія, Словаччина, Угорщина, Німеччина, у державах Балтії, у країнах з розвинутими ринками землі[1]. При цьому в наукових дослідженнях правових аспектів соціальної функції земельної власності вказується на те, що тенденції обмеження свободи власників з урахуванням вимог соціальної функції земельної власності, спроби втручання держави у сферу земельних відносин є характерним також для конституційного, цивільного, аграрного законодавства країн з розвинутою ринковою аграрною економікою, в яких уже давно відмовилися від поняття земельної власності як необмеженого ніким права володільця розпоряджатися майном на свій розсуд (ius utendi at abutendi)[2].

У Конституції України право власності на землю також не визнається абсолютним, як це передбачено, наприклад,

---

[1] Див.: Конституції нових держав Європи та Азії / Упоряд. С. Головатий. — К.: Право, 1996. — 544 с.

[2] Див.: *Быстров Г. Е.* Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах. — С. 78.

у Кодексі Наполеона, а передбачає встановлення в законі обов'язків власників і обмежень у здійсненні права власності аж до припинення права власності на землю. В Україні всі власники земельних ділянок, а також органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані перед довкіллям, народом та іншими особами. Крім того, у згаданих статтях Конституції України найбільш виразно окреслюється соціальна функція власності і закріплюється принцип збалансованості прав і обов'язків власників земельних ділянок, який був визначений у Законі України «Про власність», а також знайшов своє відображення у чинному Земельному кодексі України та Цивільному й Господарському кодексах України від 16 січня 2003 р.[1].

Водночас у теорії земельного, цивільного права проблеми правового забезпечення реалізації соціальної функції власності на землю як об'єкт права власності Українського народу залишаються мало дослідженими, що негативно впливає на стан законодавчого забезпечення реалізації конституційних положень щодо права власності на землю в Україні. Як зазначає у цьому зв'язку В. Є. Рубаник, розвинення суб'єктивного права власності у напрямку від права абсолютного до права обмеженого зумовило необхідність пошуку нових теоретичних підходів і конструкцій права власності; найпоширенішим стало концептуальне розуміння права власності як соціальної функції, згідно з яким правомочності власника все більшою мірою обмежуються суспільством, а при реалізації своїх правомочностей власник зобов'язаний виходити не лише з власного інтересу, а й керуватися інтересами суспільства в цілому; уявляється, що подібна тенденція збережеться надалі й отримає свій подальший розвиток у майбутньому[2].

Забезпечення реалізації соціальної функції права власності на землю має здійснюватися не лише шляхом законодавчого встановлення з боку держави правових форм вико-

---

[1] Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 18—20; № 21—22. — Ст. 144.

[2] *Рубаник В. Є.* Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку в період до 1917 року: Історико-правове дослідження. — С. 339.

ристання землі, обов'язків і обмежень для власників землі та землекористувачів, а й закріплення для цих суб'єктів земельних правовідносин рівних можливостей щодо захисту їх прав і виконання обов'язків. Аналізуючи конституційні засади захисту права власності, І. О. Дзера зазначає, що, виступаючи гарантом реалізації законних прав, держава тим самим забезпечує виконання громадянами та іншими суб'єктами обов'язків, покладених на них[1]. Відповідно до ст. 13 Конституції України, держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності й господарювання, соціальну спрямованість економіки. Вказана норма конкретизує зміст права власності Українського народу на землю в частині здійснення такого права органами державної влади та місцевого самоврядування, а також права кожного громадянина користуватися природними об'єктами власності Українського народу.

Здійснюючи права власника на землю від імені народу України, держава в особі органів законодавчої, виконавчої і судової влади зобов'язана забезпечувати у повному обсязі захист не лише власників землі, а й землекористувачів, які використовують земельні ділянки для задоволення власних потреб. Конституція України передбачає захист з боку держави земельних та інших природноресурсових прав усіх суб'єктів господарювання, які користуються природними об'єктами права власності Українського народу на різних правових підставах відповідно до закону. Зокрема, у ст. 150 Господарського кодексу України передбачається, що суб'єктам господарювання може передаватись у власність земля із закритими водоймами, ділянками лісів, загальнопоширеними корисними копалинами, що знаходяться на цій території, у тому числі громадянам для ведення селянського (фермерського) господарства, а також сільськогосподарським підприємствам для господарської діяльності. Згідно зі ст. 151 цього ж кодексу, для здійснення господарської діяльності суб'єктам господарювання надаються в користування на підставі спеціальних дозволів (рішень) уповноваже-

[1] Див.: *Дзера І. О.* Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. — К.: Юрінком Інтер, 2001. — С. 5.

них державою органів земля та інші природні ресурси (в тому числі за плату або на інших умовах).

У Конституції України державний захист усіх суб'єктів права власності й господарювання поєднується з необхідністю забезпечення державою соціальної спрямованості економіки. На перший погляд складається враження, що такий запис в Основному Законі є не зовсім послідовним. Однак поняття «соціальна спрямованість економіки» у контексті здійснення права власності чи користування землею або іншими природними ресурсами як об'єктами права власності народу слід розглядати через призму співвідношення приватних і суспільних інтересів у процесі реформування земельних відносин, реалізації суб'єктивних прав на землю та інших соціально-економічних прав, гарантованих Конституцією України. Органи державної влади зобов'язані прогнозувати можливі наслідки тих чи інших перетворень у земельному ладі й рахуватися з можливими соціальними наслідками прийняття того чи іншого законодавчого або нормативного акта чи будь-якого рішення. Адже результати впровадження земельної і аграрної реформ в Україні показують, що держава спочатку впроваджує ті чи інші заходи з реформування земельних відносин, після чого вживає термінових заходів організаційно-правового, фінансового характеру для усунення негативних наслідків, що не були завчасно передбачені.

Так, наприклад, після видання Указу Президента України «Про додаткові заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р. з'ясувалося, що значна частина громадян, зайнятих у соціальній сфері села, була позбавлена можливості одержати земельні ділянки для своїх потреб. Тому 12 квітня 2000 р. Президент України змушений був видати ще один Указ «Про забезпечення економічних інтересів і соціального захисту працівників соціальної сфери села та вирішення окремих питань, що виникли в процесі проведення земельної реформи» від 12 квітня 2000 р., яким було доручено відповідним органам виконавчої влади вжити необхідних заходів щодо виділення до 1 листопада 2000 р. відповідно до законодавства із земель запасу та резервного фонду земельних

ділянок і надання їх у користування особам, які працюють у соціальній сфері села, та пенсіонерам, що раніше працювали у зазначеній сфері та проживають у сільській місцевості, для ведення особистого підсобного господарства[1].

Реформування земельних відносин на ринкових засадах призводить до появи мільйонів власників земельних ділянок, але органи державної влади, передусім законодавчої і виконавчої, не створили сучасної реєстраційної системи прав на земельні ділянки, що негативно впливає на стан регулювання земельних відносин[2]. Ці та інші факти свідчать про те, що в сучасних умовах держава не виконує своїх конституційних обов'язків стосовно захисту громадян і юридичних осіб, створення соціальних гарантій у процесі реалізації фізичними чи юридичними особами права на землю[3]. Передача землі у колективну власність сільськогосподарських підприємств, проведення паювання земель цих господарств, виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та інші реформаційні заходи крім позитивних наслідків створили проблему зайнятості працездатного населення у сільській місцевості, їх соціального та пенсійного забезпечення, погіршили економічну, соціальну, демографічну, екологічну ситуацію тощо. Тому передбачений

---

[1] Офіційний вісник України. — 2000. — № 15. — Ст. 606.

[2] Див.: *Кулинич П.* Земля «в законі»: дещо про відомчу нормотворчість у галузі державної реєстрації земель // Юридичний вісник України. — 2003. — 18—24 жовтня. — С. 1, 9.

[3] Під час розгляду у Верховній Раді України питання щодо стану виконання законодавства України з видачі державних актів на право приватної власності на землю, сертифікатів на право на земельну частку (пай) та їх обігу; з виділення в натурі, використання та обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення вказувалось на те, що в результаті перевірок у 2003 р. було виявлено 5,3 тисячі громадян, які неправомірно одержали сертифікати на право на земельну частку (пай), з них позбавлено такого права 4,6 тис. Крім того, вказувалось, що з початку паювання земель колективної власності не були включені до списків осіб, що мають право на земельну частку (пай) близько 164,3 тис. громадян // Украинская сеть деловой информации «Ліга БізнесІнформ» . — 2003. — 11 квітня.

Конституцією України захист з боку держави всіх суб'єктів права власності й забезпечення соціальної спрямованості економіки передбачає необхідність створення балансу інтересів різних суб'єктів права власності на землю з більш широкими національними інтересами.

З практичної точки зору це означає, що органи державної влади та місцевого самоврядування, приймаючи те чи інше рішення, мають рахуватися з соціальними наслідками, що можуть наступити внаслідок реалізації таких рішень. Проте у ЗКУ не врегульований інституційно-функціональний механізм урахування національних, державних, громадських і приватних інтересів у процесі розробки і прийняття того чи іншого закону з питань регулювання земельних відносин, прийняття рішення центральними чи місцевими органами влади із земельних питань, винесення судового рішення щодо права на землю, укладання угод із земельними ділянками. Відсутність законодавчо закріплених форм участі громадян у вирішенні питань щодо використання і охорони землі не дає можливості громадянам та їх об'єднанням на підставі закону відстоювати свої інтереси перед органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування, які часто-густо приймають рішення виключно в інтересах лише держави або ж окремих осіб[1].

Згідно зі ст. 13 Конституції України, всі суб'єкти права власності рівні перед законом. Указана норма Основного Закону суттєво відрізняється від подібної норми закону України від 30 січня 1992 р. «Про форми власності на землю», в якій проголошувалася рівність приватної, колективної та державної форм власності, що в дійсності не відбулося та й не могло відбутися лише з огляду на те, що будь-якій формі має відповідати її зміст. У ЗКУ взагалі не закріплюється принцип рівності форм власності на землю. У Конституції України йдеться про рівність перед законом

[1] Див.: *Хоменко В.* Розкрадають Кримське узбережжя! // Голос України. — 2003. — № 61. — 29 березня; Війна за Кримські гектари: Перша кров // Голос України. — 2004. — № 22. — 5 лютого; *Хомич Т.* З землею і без землі // Урядовий кур'єр. — 2003. — № 234. — 11 грудня. — С. 10; *Кукоба А.* Земля у містах: власність реальна чи віртуальна? // Голос України. — 2003. — № 215. — 13 листопада. — С. 16.

суб'єктів, які мають здійснювати право власності на землю без надання будь-яких переваг для того чи іншого суб'єкта. Незважаючи на те, що у цій нормі закону безпосередньо не вказується на землю як на об'єкт права власності, все ж таки можна стверджувати, що в загальному контексті цієї статті Основного Закону йдеться саме про суб'єктів права власності на землю і земельні ділянки. При цьому перед законом рівними є суб'єкти, а не об'єкти права власності. Тому не випадково у земельному законодавстві по-різному визначається правовий режим земель окремих категорій.

Водночас у Земельному кодексі України конституційний принцип рівності суб'єктів права власності на землю передбачає рівний захист прав на земельні ділянки громадян і юридичних осіб, залишаючи при цьому поза увагою таких суб'єктів права власності на землю, як держава, територіальні громади, Український народ. При цьому принцип рівності суб'єктів права власності на землю перед законом має забезпечувати усім особам можливість вільного доступу до набуття і реалізації прав на землю, регулювання цивільно-правових угод із земельними ділянками, захисту прав і законних інтересів усіх власників землі.

Розглядаючи юридичну природу рівності суб'єктів права власності на землю, не можна не вказати на те, що у науці земельного права ці питання залишаються мало дослідженими з точки зору конституційної концепції здійснення права власності на землю в Україні. Гарантована Конституцією України рівність перед законом усіх суб'єктів права власності змінює стереотипні підходи до регулювання земельних відносин лише з допомогою норм і методів публічно-правового характеру й зумовлює до необхідності пошуку нових форм і методів правового забезпечення здійснення суб'єктивного права власності та інших прав на землю шляхом поєднання приватного та публічного регулювання земельних відносин в сучасних умовах. З огляду на ці та інші проблеми можна сказати, що закріплений у Конституції України принцип рівності перед законом усіх суб'єктів права власності на землю має стати визначальним: 1) для розробки концептуальних засад здійснення права власності на землю громадянами, юридичними особами, державою, територіальними громадами, 2) виконання обов'язків

власниками землі, 3) захисту земельних та інших прав цих суб'єктів з метою забезпечення створення такого земельного ладу, в якому регулювання земельних відносин має здійснюватися з урахуванням комплексного підходу до застосування норм і методів публічно-правового і приватно-правового характеру.

У конституційній концепції дворівневої конструкції права власності на землю Українського народу державний захист прав усіх суб'єктів права власності, передбачений у ст. 13 Основного Закону, органічно поєднується з нормою ст. 14, відповідно до якої право власності на землю гарантується і не може бути безпідставно порушено чи припинено. Виходячи з того, що всі суб'єкти права власності рівні перед законом, закріплений у Конституції України принцип гарантованості права власності на землю в однаковій мірі має поширюватись як на громадян і юридичних осіб, так і на державу, а також на територіальні громади як суб'єкти права власності на землю. При цьому види та зміст гарантій для кожного з цих суб'єктів необхідно визначати у чинному законодавстві з урахуванням балансу приватних, суспільних, громадських і державних інтересів. Зокрема, ст. 41 Конституції України закріплює непорушність права приватної власності як одну з гарантій здійснення громадянами та юридичними особами права власності на земельну ділянку. Як зазначається у цій статті, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановленими законом і за умови попереднього й повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Указані конституційні гарантії права приватної власності на землю закріплені й частково розвинуті у чинному Земельному кодексі України, а також у новому Цивільному кодексі України. Чинний Земельний кодекс України визначає систему гарантій права приватної власності на земельні ділянки для громадян і юридичних осіб. Водночас у цьому законі не визначаються гарантії захисту прав влас-

ності на землю таких суб'єктів, як Український народ, держава, територіальні громади. Необхідність у законодавчому закріпленні таких гарантій стає очевидною в сучасних умовах, коли передбачається розмежування земель державної і комунальної власності.

Резюмуючи викладене, можна зробити загальний висновок, що конституційна концепція права власності на землю базується на органічному поєднанні норм статей 13 і 14 Основного Закону держави і зводиться до такої юридичної формули: земля є об'єктом права власності Українського народу і перебуває під особливою охороною держави як основне національне багатство.

Основні засади здійснення права власності на землю Українського народу закріплені у Конституції України, а саме: 1) земля є об'єктом права власності Українського народу; 2) земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави; 3) від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування; 4) кожний громадянин має право користуватися землею як об'єктом права власності народу відповідно до закону; 5) власність на землю зобов'язує; 6) власність не повинна використовуватися на шкоду людині й суспільству; 7) держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки; 8) рівність усіх суб'єктів права власності перед законом; 9) гарантованість права власності; 10) набуття і реалізації права власності на землю громадянами та юридичними особами, державою і територіальними громадами виключно відповідно до закону; 11) непорушність права приватної власності на землю.

1.5. Правове регулювання відносин власності на землю в Україні: тенденції і перспективи

Формування національної правової системи України на тлі Європейських інтеграційних процесів потребує наукового аналізу теоретичних і практичних проблем стану й перспектив розвитку земельного права України з огляду особливості землі як об'єкта земельних правовідносин.

Для теорії і юридичної практики актуальними є проблеми співвідношення приватного та публічного права в регулюванні земельних відносин в сучасних умовах, коли прийняті нові Земельний, Цивільний та Господарський кодекси України, а також закони: «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р.[1]. «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р.[2], «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 р.[3], «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 р.[4], «Про охорону земель» від 17 червня 2003 р., «Про державний контроль за використанням і охороною земель» від 5 червня 2003 р., «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р.[5], і пропонується прийняти закони «Про ринок земель», «Про примусове відчуження земельних ділянок права приватної власності», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» тощо. З поступовою ліквідацією монополії права державної власності на землю, запровадженням приватної та інших форм власності на землю в юридичній науці триває дискусія з приводу того, нормами якого права мають регулюватися відносини власності на землю, і як це впливатиме на розвиток правової системи з точки зору їх структури, змісту, принципів і методів правового регулювання в умовах адаптації українського законодавства до законодавства Європейського Союзу.

Посилаючись на досвід інших держав щодо регулювання земельних відносин, одні автори пропонують, щоб Земельний, Водний, Лісовий кодекси були законами приватного права і для цього треба мати єдиний Цивільний кодекс, розрахований на регулювання всіх відносин громадянського суспільства[6]. Водночас В. А. Дозорцев вважає, що в сучасних умовах земельні відносини розпалися на регульовані цивільним і адміністративним правом, тому підстави для

---

[1] Офіційний вісник України. — 2003. — № 25. — Ст. 1178.

[2] Голос України. — 2003. — № 129. — 15 липня.

[3] Офіційний вісник України. — 2003. — № 26. — Ст. 1252.

[4] Там само. — 2003. — № 23. — Ст. 1014.

[5] Голос України. — 2003. — 29 липня.

[6] Див.: *Пушкін О. А.* Методичні проблеми кодифікації законодавства у сфері підприємництва // Право України. — 1995. — № 5—6. — С. 6.

визнання земельного права як самостійної галузі права перестали існувати. На його думку, тепер, коли земля стала об'єктом економічного обороту і знову охоплюється сферою дії цивільного права, наслідком чого є поширення на майнові земельні відносини норм загальної частини цивільного права[1]. На думку інших вчених, особливості землі як об'єкта правовідносин вимагають проведення розмежування норм земельного і цивільного законодавства як спеціального і загального, а не включення земельних відносин до предмета цивільного, конституційного чи адміністративного права[2]. Разом з тим, у наукових дослідженнях і публікаціях висловлюються пропозиції про необхідність поєднання норм цивільного і земельного права в регулюванні певної частини земельних відносин[3]. Доктриною цивільного права України, яка відображена у новому Цивільному кодексі України, передбачається регулювання всіх відносин власності, у тому числі й на землю, нормами цивільного законодавства[4].

---

[1] Див.: *Дозорцев В. А.* Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике // Госуд. и право. — 1994. — № 1. — С. 26.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 4. — С. 15; *Титова Н. І.* Землі як об'єкт правового регулювання // Право України. — 1998. — № 4. — С. 14; *Бичкова Ц.* Регулювання сільськогосподарської діяльності і співвідношення цивільного та аграрного законодавства // Право України. — 1996. — № 7. — С. 41; *Будзилович І., Юрченко А.* Конституція України і деякі проблеми земельного законодавтсва // Право України. — 1997. — № 11. — С. 19; *Голиченков А. К., Козырь О. М.* Концепция федерального закона о земле // Госуд. и право. — 1994. — № 7. — С. 63; *Краснов Н. И.* О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Госуд. и право. — 1994. — № 7. — С. 53—69; *Жариков Ю. Г.* Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельніх отношений // Госуд. и право. — 1996. — № 2. — С. 44—54; та ін.

[3] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 55.

[4] Див.: Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. Кн. 1. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002. — С. 17.

Погоджуючись з більшістю наведених аргументів щодо необхідності спеціального нормативно-правового регулювання земельних відносин та розробки і прийняття відповідних норм земельного законодавства, збереження земельного права як самостійної галузі національної правової системи, варто зазначити, що автори концентрували свою увагу переважно на особливостях землі як об'єкта земельних, земельно-майнових і майнових правовідносин. При цьому недостатньо уваги приділено аналізу таких елементів земельних правовідносин, як суб'єкти права, а також проблемам нормативного забезпечення реалізації суб'єктивних прав власності та інших речових прав на землю у поєднанні з виконанням обов'язків, що складають у сукупності зміст правовідносин. Крім того, залишаються без відповіді запитання, в яких межах і якими правовими способами має бути забезпечена можливість вказаним у Конституції України суб'єктам здійснювати гарантовані права власності на землю з метою задоволення власних, колективних, суспільних чи інших потреб.

Односторонній підхід з точки зору об'єкта права до з'ясування питань правового регулювання відносин власності на землю в сучасних умовах призводить до тверджень про відмову від необхідності розробки земельного законодавства, оскільки, на думку таких авторів, нормативні правила поведінки суб'єктів щодо землі поглинаються повністю цивільним, екологічним чи іншим законодавством, а земельне право як складова національної правової системи охоплюється відповідно цивільним, екологічним, конституційним, адміністративним чи іншими галузями права. У цьому зв'язку М. В. Шульга зазначає, що самостійною підгалуззю екологічного права є земельне право як система правових норм, що регулюють специфічним методом земельні відносини, які виникають з приводу приналежності, екологічно збалансованого використання, відтворення і охорони земель з метою реалізації багатогранних інтересів відповідних суб'єктів і забезпечення нормального екологічного стану як в цілому у країні, так і в окремих її регіонах[1]. Однак такий підхід до визначення зе-

[1] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях — С. 217.

мельного права значно звужує його предмет, обмежує регулювання земельних відносин переважно нормами й методами публічного права, яким по суті є екологічне право, а також не враховує необхідності забезпечення приватних інтересів інших суб'єктів права власності на землю.

Застосування лише одного критерію до аналізу проблем правового забезпечення реалізації різними суб'єктами прав на землю дає підстави окремим вченим безпідставно робити висновки про необхідність розмежування сфери застосування цивільного і земельного законодавства або ж стверджувати про пріоритет одних норм законодавства над іншими чи підпорядкування і залежність однієї галузі права від іншої. У цьому зв'язку О. В. Дзера зазначає, що земельні відносини регулюються ЗКУ, а їх певна частина (щодо визначення права власності на землю, інших речових прав на землю, обігу земельних ділянок) — новим ЦКУ і тому не погоджується з думкою фахівців у галузі земельного права про те, що земельні відносини, які за своїм змістом можна розглядати як цивільно-правові, мають регулюватися виключно нормами земельного права[1].

Для сучасної правової системи України така точка зору на співвідношення меж застосування цивільного і земельного права є слушною. Адже у правовій державі найвищу юридичну силу, як відомо, має лише Конституція України, відповідно до якої приймаються інші законодавчі та нормативно-правові акти. У питаннях співвідношення земельного та цивільного права не може йтися про пріоритетність одних норм над іншими, оскільки особливості землі як об'єкт правовідносин зумовлюють до застосування таких норм і методів правового регулювання, які в сукупності своїй забезпечуватимуть реалізацію суб'єктами їх прав на землю, захист їх законних інтересів. Тому обґрунтованими з наукової точки зору можна вважати висновки вчених про те, що специфіка регулювання земельного права полягає не в перекрученні загальноприйнятих юридичних категорій і понять, а в особливій регламентації земельних відносин з

[1] Див.: *Дзера О. В.* Загальні положення цивільного права // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002. — С. 17.

використанням приватноправових і публічно-правових елементів і підходів[1].

У теорії права та в законотворчій практиці України питання про застосування норм, принципів і методів приватного права до регулювання земельних відносин пов'язується не лише з реформою відносин власності на землю, а й з тим, чи визнається у законодавстві земля об'єктом нерухомого майна, яке може перебувати у товарно-грошовому обігу нарівні з іншим майном і бути предметом цивільно-правових угод. Як стверджує Ю. Г. Жариков, визнання землі нерухомим майном відкриває більші, аніж раніше, можливості застосування норм цивільного законодавства в процесі регулювання земельних відносин[2]. Але при цьому необхідно зазначити, що межі застосування норм цивільного права до регулювання земельних відносин у чинному законодавстві чітко не визначені, що створює проблеми у практиці захисту прав власників чи орендарів земельних ділянок, пов'язані, наприклад, із спільною, колективною, комунальною власністю на землю, приватизацією об'єктів незавершеного будівництва разом із земельними ділянками, придбання земельних ділянок у процесі великої і малої приватизації, зі строками позовної давності, придбанням права оренди на конкурентних засадах тощо.

Земельні відносини за своїм характером є земельними, а не майновими, господарськими, фінансовими, адміністративними та ін., оскільки земля є самостійним, особливим, неповторним об'єктом в структурі правовідносин. Тому в сучасних умовах юридичне значення має не стільки майнова сутність окремих видів земельних відносин, скільки необхідність застосування методів цивільного права до регулювання земельних відносин з метою забезпечення рівних можливостей реалізації і захисту суб'єктивних прав власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави.

---

[1] Див.: *Голиченков А. К., Козырь О. М.* Концепция федерального закона о земле // Госуд. и право. — 1997. — № 7. — С. 63.

[2] Див.: *Жариков Ю. Г.* Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Госуд. и право. — 1996. — № 2. — С. 48.

Законодавче закріплення землі як об'єкта нерухомого майна є суттєвим, однак не головним критерієм для використання у практиці правового регулювання земельних відносин цивільно-правових норм, принципів і методів. Земля може бути визнана у законодавстві об'єктом нерухомості. Проте це не означає, що автоматично застосовуватимуться норми й методи приватноправового регулювання до земельних відносин, оскільки одночасно в законі може закріплюватися принцип права виключної власності держави на землю як об'єкт нерухомого майна. За таких умов регулювання земельних відносин матиме публічно-правовий характер. Тому головним критерієм застосування приватноправових норм і методів регулювання земельних відносин є гарантоване Конституцією України право громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад вільно, на рівноправних засадах набувати, реалізовувати й захищати суб'єктивні права власності на землю, використовуючи при цьому норми цивільного законодавства, методи та принципи цивільного права незалежно від того, чи буде визнаватись у законодавстві земля об'єктом нерухомого майна чи ні.

Питання співвідношення земельного і цивільного права мають не лише наукове, теоретичне, а й виключно практичне значення, оскільки після набуття чинності норм Цивільного, а також Господарського кодексів України, в яких визначаються межі здійснення права власності на землю, виникають проблеми щодо застосування норм Земельного та цих кодексів України, зумовлені істотними розбіжностями у підходах до законодавчого забезпечення конституційних засад права власності на землю Українського народу.

Порівняльний аналіз змісту норм ЗКУ, ЦКУ і ГКУ в частині права власності на землю (земельні ділянки) показує, що ці закони, за виключенням окремих положень, порізному регулюють відносини власності на землю як на концептуальному рівні, так і на рівні реалізації суб'єктивних прав на земельні ділянки, а також окремих елементів земельних правовідносин. Якщо ЗКУ не згадує про землю як об'єкт права власності Українського народу, то ЦКУ і ГКУ відтворюють повністю конституційні засади права власності на землю Українського народу, однак не розвивають цих

положень у своїх нормах. У цьому зв'язку постає запитання, наскільки обґрунтованим є включення до змісту ЦКУ і ГКУ норми ст. 13 Основного закону держави щодо права власності на землю Українського народу? На перший погляд складається враження, що у цих законах немає потреби відображати конституційні норми в частині права власності народу на землю, оскільки цивільним законодавством, згідно зі ст. 1 ЦКУ, регулюються особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників.

Проте з іншого боку, виходячи із юридичної природи здійснення прав власника на землю від імені Українського народу, реалізація правомочності розпорядження землею від імені народу в передбачених законом випадках зумовлює до необхідності застосування норм цивільного права щодо форм, способів і меж здійснення суб'єктивного права власності на землю (відчуження земельних ділянок у приватну власність, примусовий викуп земельної ділянки для суспільних потреб, відшкодування збитків, здійснення права забудови, надання земельної ділянки в оренду тощо). При цьому необхідно враховувати особливий характер суспільних відносин, що виникають у процесі здійснення прав власника на землю від імені Українського народу і потребують комплексного застосування публічних і приватних методів правового регулювання таких відносин. Тому закріплення у ЦКУ та ГКУ конституційних засад права власності на землю Українського народу є не лише доцільним, а й необхідним у плані узгодження цього закону з Конституцією держави.

Очевидна суперечність ЗКУ з Господарським і Цивільним кодексами проявляється також і у підходах до законодавчого забезпечення реалізації суб'єктивного права власності на землю, а саме: у визначенні суб'єктів права власності на земельні ділянки; основних засад здійснення права власності на землю; закріпленні суб'єктивних прав на земельні ділянки тощо. Зокрема, до суб'єктів права власності ЦКУ відносить Український народ, фізичних і юридичних осіб, державу Україна, територіальні громади. Іноземні осо-

би і держави, міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, встановлених законом; у цьому кодексі по-іншому, аніж у ЗКУ, закріплюються межі здійснення суб'єктивного права власності на земельні ділянки, у рамках яких передбачається реалізація права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, а також право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Існуючі неузгодженості і протиріччя між ЗКУ та ЦКУ і ГКУ негативно вплинуть на практику здійснення права власності на землю в усіх правових формах. Тому приведення ЗКУ у відповідність не лише з Конституцією України, а й з ЦКУ і ГКУ для забезпечення захисту земельних прав громадян і юридичних осіб, територіальних громад, держави і народу є об'єктивною необхідністю для правової системи України.

Здійснення права власності та інших прав на землю не виключає також обов'язкового публічно-правового регулювання земельних відносин у поєднанні з нормами приватного права. В українському земельному, цивільному, конституційному праві поки-що не визначені критерії оптимального співвідношення і взаємозв'язку інтересів особи, суспільства і держави, розмежування, і головне, взаємодії приватноправових і публічно-правових засад регулювання земельних та інших органічно поєднаних з ними суспільних відносин. Тому не випадково в чинному земельному законодавстві переважають норми, які дозволяють органам місцевого самоврядування чи держави припиняти право власності на землю на основі суб'єктивних, а не нормативно визначених, оцінних понять, які вживаються у Земельному кодексі, суб'єктивно встановлювати заборони, штучні перешкоди приватизації земель громадянами, примусово вилучати приватизовані земельні ділянки в одних осіб для передачі цих ділянок іншим особам, вчинювати інші дії, які зачіпають інтереси приватних власників землі.

Водночас, у земельному законодавстві, у законі про місцеве самоврядування містяться норми, які не дозволяють ефективно і швидко вирішити конкретні земельні питання на національному рівні з метою задоволення суспіль-

них чи державних потреб та інтересів[1]. Ці та інші факти свідчать про існуючу невідповідність норм і методів публічного права суті й характеру земельних відносин, що виникають у результаті непослідовно здійснюваної в Україні земельної реформи, і потребують правового забезпечення нормами земельного та цивільного права. Відмова від монополії державної власності на землю в сучасних умовах змінює межі втручання держави та органів місцевого самоврядування у регулювання земельних відносин, зумовлює до з'ясування суті й характеру державного і самоврядного регулювання відносин власності на землю в ринкових умовах. Адже без виваженого впливу держави та органів місцевого самоврядування на регулювання відносин власності на землю, використання і охорони земель неможливо провести соціально справедливий розподіл і перерозподіл земель, забезпечити належний рівень обліку кількості та якості земель, а також реєстрацію прав на землю і мати об'єктивну інформацію про правовий режим земель, створити належні юридичні гарантії захисту прав власників землі і землекористувачів при вирішенні земельних спорів тощо.

Застосування норм і методів публічного права до регулювання земельних відносин не перетворює останніх на адміністративні, конституційні чи інші правовідносини. Але в науковій літературі Росії висловлюються думки про те, що земля є об'єктом адміністративного права, тому земельні відносини мають регулюватися лише нормами цивільного та адміністративного законодавства і немає підстав визнавати земельне право як самостійну галузь[2]. В українській адміністративно-правовій науці земельні відносини не ототожнюються з управлінськими[3]. Водночас в

---

[1] За даними Держкомзему України, 370 міст, в т. ч. Київ і Севастополь, не мають юридично встановлених меж своїх територій // Див.: Офіційні повідомлення // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 1. — С. 44.

[2] Див.: *Дозорцев В.А.* Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике // Госуд. и право. — 1994. — № 1. — С. 26.

[3] Див.: *Колпаков В.А.* Адміністративне право України: Підручник. — К.: Юрінком Інтер, 1999. — С. 50.

теорії конституційного права України серед матеріальних об'єктів конституційно-правових відносин називають власність, засоби виробництва, природні об'єкти[1]. Застосування норм Основного Закону до регулювання суспільних відносин з приводу землі, не змінює суті й характеру об'єктивно виникаючих земельних правовідносин як предмета земельного права.

Норми, принципи, методи конституційного, адміністративного, фінансового та інших галузей публічного права не замінюють основних правових засад та способів регулювання земельних відносин нормами земельного законодавства і самостійної галузі — земельного права, а допомагають забезпечувати оптимальне співвідношення публічних і приватних інтересів у процесі здійснення прав на землю в Україні. Адже одних норм Конституції України, які хоч і мають пряму дію, недостатньо для того, щоб вирішити конкретні питання щодо права власності на землю, планування і розвитку територій, проведення грошової оцінки земель, ведення земельного кадастру та системи реєстрації права на землю тощо.

Земельні відносини, які в сучасних умовах набувають характеру публічно-приватних, тісно переплітаються з конституційними та іншими публічними відносинами, що не може не впливати на їх правове регулювання. Наприклад, норми конституційного права закріплюють територіальний устрій України, принципи, систему адміністративно-територіального поділу, статус АР Крим, міст Києва та Севастополя[2], однак не визначають правовий режим земель цих утворень, оскільки це можна зробити лише на підставі норм земельного права. Разом з тим, зміна адміністративно-територіальних меж впливає на правовий режим земельних ділянок і, навпаки, зміна меж земельної ділянки може впливати на вирішення питання про адміністративно-територіальний поділ. Безпосереднє здійснення права власності Українського народу на землю може вимагати застосуван-

[1] Див.: Конституційне право України / За ред. В. Ф. Погорілка. — К.: Наук. думка, 1999. — С. 80.

[2] Див.: Там само. — С. 32.

ня норм конституційного права щодо організації і проведення Всеукраїнського референдуму. Вирішення питання про приватизацію земельних ділянок, ведення державного земельного кадастру, проведення землеустрою, виконання інших регулятивних функцій не може бути реалізоване органами місцевого самоврядування та органами державної влади без застосування норм земельного, містобудівельного законодавства.

Для ефективного регулювання земельних відносин недостатнім також буде використання лише одних методів конституційного чи адміністративного права, оскільки специфіка землі як об'єкта правовідносин, особливості реалізації суб'єктивних прав на землю зумовлюють до застосування «дозволу і заборони, позитивних зобов'язань і регламентування структури, імперативних приписів і рекомендацій»[1], підпорядкування і делегування в сукупності з такими галузевими методами земельного права, як визначення цільового призначення земельної ділянки, зонінг, нормування, погодження, утримання від певних дій, відведення земельної ділянки в натурі, експертна, нормативна грошова оцінка земельних ділянок, а також, у разі потреби і з методами цивільного права — рівності й автономії учасників земельних відносин. Лише у поєднанні приватноправового і публічноправового регулювання земельних відносин можна створити цілісну систему гарантій реалізації права власності на землю, оскільки науково-теоретичний поділ системи права на галузі, як зазначають у своїй роботі О. Ф. Скакун і О. А. Пушкін, є досить умовним[2] і необхідним для пізнання суті такого явища, як право. При цьому система нормативного, законодавчого регулювання земельних відносин, що виникають у процесі здійснення права власності Українського народу на землю в різних формах, має бути спрямована на забезпечення взаємодії принципів і норм приватного й публічного

---

[1] Див.: Конституційне право України / За ред. В. Ф. Погорілка. — С. 17.

[2] Див.: *Скакун О. Ф., Пушкін О. А.* Правова система України: час нових звершень // Правова система України: теорія і практика: Тез. допов. і наук. повідомлень наук.-практ. конф. (Київ, 7—8 жовтня 1993 р.). — К., 1993. — С. 36.

права, тобто на «формування, функціонування і розвиток такої правової системи, яка б гармонійно забезпечувала взаємодію об'єктивно існуючих в суспільстві як приватних, так і публічних потреб та інтересів особи, суспільства та держави, їх взаємну відповідальність, застосовуючи при цьому адекватні форми і методи правового регулювання»[1].

Погоджуючись з такими думками вчених, у контексті розглядуваного питання можна лише додати, що гарантована законом свобода поведінки власника землі чи іншої особи є одним з елементів механізму правового регулювання, що де-юре і де-факто забезпечується сьогодні нормами як публічного, так і приватного права з огляду на об'єктивні властивості землі як об'єкта права. Земельна реформа змінює правові форми і розширює юридичні титули та права суб'єктів у використанні землі, змінює режим власності на землю, внаслідок чого земельні відносини набувають комплексного характеру і тому об'єктивно потребують регулювання нормами земельного права у поєднанні з цивільним та іншими галузями правової системи України.

Юридичну основу для забезпечення реалізації права власності на землю відповідно до Конституції України складає земельне право як самостійна галузь національної правової системи, предметом якого є врегульовані нормами та методами земельного, приватного, публічного права суспільні відносини, що виникають між суб'єктами у процесі здійснення права власності на землю Українського народу, державного і самоврядного регулювання земельних відносин, виконання заходів з охорони і раціонального використання землі як основного національного багатства, захисту суб'єктивних земельних прав та законних інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад, держави.

Водночас еволюція предмета та системи земельного права в сучасних умовах має здійснюватися з урахуванням міжнародних суспільно-політичних, економічних, право-

---

[1] Див.: *Селіванов В. М.* Методологічні аспекти аналізу трансформації відносин власності в Україні // Економіко-правові проблеми трансформації відносин власності в Україні: Зб. наук. праць. — К.: Манускрипт, 1997. — С. 16.

вих та інших інтеграційних процесів. У цьому зв'язку особливої актуальності набувають питання визначення форм, способів, напрямів, меж правового регулювання земельних відносин, удосконалення системи і структури земельного законодавства, визначення місця та ролі земельного права у національній правовій системі України відповідно до acquis communautarie з урахуванням вимог стосовно вступу України до СОТ. Адже впровадження acquis у національну правову систему є необхідною умовою завершення процесу приєднання України до ЄС з огляду на ч. 2 ст. 51 Угоди про партнерство та співробітництво між Європейськими Співтовариствами і Україною від 14 червня 1994 р.

У законодавстві України стосовно приведення у відповідність правової системи України до acquis communautarie на першому етапі земельне законодавство не зазначається серед пріоритетних напрямів адаптації до законодавства Європейського союзу. Незважаючи на це, Україна при вступі до ЄС зобов'язана буде імплементувати положення acquis у власну земельно-правову систему з огляду на закріплені у джерелах європейського права принципи функціонування правової системи ЄС, зокрема, принцип верховенства acquis над національним законодавством, включаючи й конституції окремих держав—членів ЄС. Тому затверджена законом України Програма адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу спрямована на досягнення необхідного рівня відповідності передбаченої у Конституції України правової системи праву Європейського Союзу.

Адаптація земельного законодавства України потребує об'єктивної оцінки сучасного стану українського правотворення і правозастосування у сфері земельних відносин, діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування у реалізації своїх функцій і повноважень щодо гарантування суб'єктивних прав громадян і юридичних осіб на землю, захисту конституційних прав на земельні ділянки, раціонального використання і охорони земель, забезпечення реалізації соціальної функції права власності на землю Українського народу.

Сучасний стан земельно-правової системи як складової національної правової системи України характеризується

такими ознаками: а) основні елементи земельно-правової системи зберігають у собі стереотипні уявлення про землю, земельні відносини, регулювання цих відносин, що були сформовані у радянський період і перейшли у спадок України після проголошення незалежності; б) запровадження у земельно-правову систему запозичених з континентальної, англо-американської, східно-азіатської та інших правових систем світу нових інститутів у сфері земельних відносин; в) перехідний характер земельно-правової системи, зумовлений повільними темпами здійснення земельної і аграрної реформи в Україні; г) наявність векторно-протилежних тенденцій у розвитку земельного та аграрного законодавства на тлі Європейських інтеграційних процесів з одночасним створенням Єдиного економічного простору на території окремих держав СНД; ґ) неузгодженість земельного та аграрного законодавства з конституційно-правовою системою щодо права власності на землю, використання землі та інших природних ресурсів; д) недосконаліть земельного законодавства за системою, структурою, змістом, юридичною технікою; е) випадковість, хаотичність і непослідовність у розробці законодавчих та інших нормативних актів у цій сфері; є) низька ефективність земельного і аграрного законодавства у сфері державного контролю за використанням і охороною земель, відповідальності за порушення земельного законодавства.

У цілому можна сказати, що сучасна земельно-правова система України має перехідний характер від радянського земельного права до якісно нового земельного права як соціального і державно-правового явища, розвиток якого має базуватися на конституційних засадах формування і розвитку правової системи, здійснення права власності та інших прав на землю в Україні, забезпечення охорони землі як основного національного багатства Українського народу з урахуванням принципів acquis communautarie. Це означає, що приведення законів та інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин у відповідність до законодавства Європейського Союзу необхідно розпочинати не з удосконалення ЗК України та виданих відповідно до нього законодавчих актів, а з обов'язкового використання у пра-

вотворенні конституційних засад здійснення права власності та інших прав на землю, узгодження проектів земельних законів з нормами права Європейського Союзу, враховуючи при цьому пріоритет у забезпеченні територіального верховенства України, національної безпеки держави і народу. Розбудова земельно-правової системи після завершення земельної реформи має бути спрямована на утвердження нового земельного ладу, який базуватиметься на конституційних засадах здійснення права власності на землю Українського народу.

З урахуванням викладеного можна визначити основні тенденції і перспективи правового регулювання відносин власності на землю відповідно до Конституції України: а) зміна суті й характеру відносин власності на землю потребує застосування комплексного підходу до вибору і застосування правових форм, норм, методів, принципів регулювання відносин власності на землю з метою забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів у здійсненні права власності на землю Українського народу; б) суспільне визнання і Конституційне гарантування права приватної власності на землю не змінює публічного характеру відносин власності на землю; в) юридичну основу для забезпечення здійснення права власності на землю складає земельне право як складова національної правової системи; г) недосконалість сучасної земельно-правової системи зумовлює розробку нової юридичної моделі здійснення права власності на землю відповідно до конституції України; ґ) розбудова і утвердження національної правової системи має здійснюватися з урахуванням сучасних процесів адаптації законодавства України до правової системи ЄС.

РОЗДІЛ 2

Юридична природа права власності на землю Українського народу

2.1. Земля як об'єкт права власності Українського народу

Реалізація конституційних засад дворівневої конструкції права власності на землю залежатиме від того, як у правовій науці й чинному законодавстві буде визначено поняття та основні ознаки землі як об'єкта права власності Українського народу і землі як об'єкта права власності громадян, юридичних осіб, держави.

Аналіз норм окремих статей Конституції України (статті 13, 14, 41, 142) показує, що в Основному Законі поняття «земля» вживається у кількох значеннях, а саме: як об'єкт права власності Українського народу; об'єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; об'єкт права власності територіальної громади; об'єкт особливої охорони з боку держави (національне багатство). При цьому ані в Конституції України, ані в Земельному кодексі та інших законодавчих актах України не дається визначення поняття «земля як об'єкт права власності Українського народу», що негативно впливає на розробку й законодавче закріплення юридичної моделі регулювання земельних відносин в Україні на основі дворівневої конструкції права власності на землю в Україні, а також на реформування земельних відносин загалом. Водночас у Цивільному кодексі України 2003 р. відтворюються конституційні положення щодо визнання землі об'єктом права власності Українського народу. Очевидна концептуальна невідповідність ЗКУ Основному Закону держави й новому Цивільному кодексу України в

частині визнання землі об'єктом права власності Українського народу призводить до впровадження у практику регулювання відносин власності на землю науково не обґрунтованих і суперечливих Конституції України ідей і законопроектів, спрямованих на розмежування землі як території між державою та територіальними громадами, виникнення спорів між органами державної влади та місцевого самоврядування щодо розпорядження землею в межах існуючих адміністративно-територіальних утворень, розподілу фінансових коштів між бюджетами різних рівнів, ведення державного земельного кадастру, оформлення прав на землю і здійснення реєстрації титулів на земельні ділянки. Законодавча невизначеність правового режиму землі як об'єкта права власності на землю Українського народу на вищому рівні, у свою чергу, негативно впливає на здійснення права власності на землю громадянами, юридичними особами на нижчому рівні. Тому ці та інші проблеми, що мають місце у зв'язку з відсутністю єдиного підходу в законодавстві до розуміння суті поняття землі як об'єкта права власності Українського народу, зумовлюють до необхідності, передусім, доктринального визначення землі як об'єкта права власності Українського народу.

В юридичній науці не проведено комплексного дослідження питань щодо сутності землі як об'єкта права власності Українського народу. В основному, з огляду на природні, економічні, соціально-економічні властивості землі, у теорії земельного, екологічного права земля розглядається в багатьох аспектах і в різних значеннях, а саме: «земна куля», «місце проживання всього людства», «поверхневий шар земної кулі», «частина земної кори, розташованої над надрами»[1], «об'єкт природи», «об'єкт права власності», «об'єкт господарювання»[2], «частина навколишнього природного середовища», «головний засіб виробництва у

[1] *Чубуков Г. В., Погребной А. А.* Земельная недвижимость: сделки, правовое регулирование: Учеб. пособие. — М., 1997. — С. 11.

[2] Див.: *Забелышенский А. А.* Концептуальные основы земельного права и его преподавание // Вестник МГУ. Серия 11. Право. — 1994. — № 2. — С. 61.

сільському та лісовому господарстві»[1], «просторовий базис»[2], «основа ландшафту»[3], «об'єкт земельних правовідносин», «об'єкт земельної реформи», «об'єкт інтеграційного і диференційованого правового регулювання»[4] тощо.

В українській земельно-правовій науці тривають наукові дискусії з питань юридичної природи таких категорій, як «земля», «землі», «земельної ділянки», оскільки у Конституції України, в ЗКУ України, ЦК України та в інших законодавчих актах ці поняття закріплюються без визначення їх істотних ознак, що дає підстави по-різному тлумачити норми цих законів. Так, наприклад, у ЦК України земля і земельні ділянки за своїм правовим режимом необхідно розглядати як синоніми[5], однак у ЗК України ці поняття не вважаються тотожними, у земельно-реєстраційному законодавстві ці поняття розглядаються як об'єкт нерухомості. Зрозуміло, що різні підходи до розуміння суті названих категорій створює проблеми у законодавчому забезпе-

---

[1] *Титова Н. И.* Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты). — Львов: Выща шк. Изд-во при Львов. ун-те. — 1989. — С. 17—81.

[2] *Петров В. В.* Экологическое право России: Учебник для юр. вузов. — М.: БЕК, 1995. — С. 106; *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 16; *Андрейцев В. И.* Земельная реформа: приватизация. Экология. Право (Сб. эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов). — С. 46; *Вовк Ю. А.* Советское природоресурсовое право и правовая охрана окружающей среды: Общая часть. — Харьков: Выща шк. Изд-во при Харьк. ун-те, 1986. — С. 35.

[3] *Забелышенский А. А* Правовое обеспечение ландшафтного подхода к организации использования земель // Развитие правового регулирования природоохранных и сельскохозяйственных отношений. — Свердловск, 1998. — С. 46—56.

[4] Див.: *Андрейцев В. І.* Природноресурсове право. Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина / За ред. В. І. Андрейцева. — С. 194—254.

[5] Детальніше про це див.: *Носік В. В.* Право власності на землю (земельну ділянку) // Договір найму земельної ділянки: Наук.-практ. коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2005. — Т. II. — С. 611—637.

ченні здійснення конституційних прав і свобод людини і громадянина у сфері власності на землю, у застосуванні правових норм і методів до регулювання земельних відносин, і зокрема відносин власності на землю, що набувають комплексного характеру за наслідками земельної реформи.

Аналізуючи юридичне значення землі, Ю. О. Вовк вважав, що земля — це частина земної поверхні, що є засобом виробництва, продуктивним чинником у сільському та лісовому господарстві, а також місце розташування різноманітних об'єктів виробничого, культурно-побутового та іншого характеру[1]. В. І. Андрейцев так визначає поняття «земля»: це головна територіально-просторова частина довкілля в межах території України як матеріальна основа її суверенітету і національної безпеки, що характеризується особливістю природної структури — ґрунтовим покривом, розміщенням і поширенням рослинності, водними об'єктами, корисними копалинами та іншими ресурсами[2]. На думку М. В. Шульги, землю необхідно розглядати як «найважливішу складову частину навколишнього природного середовища, що є частиною поверхні земної кори, яка є просторовою основою ландшафту, розташовану над надрами, що використовується як засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві або як місце розташування різноманітних об'єктів[3]. І. І. Каракаш розкриває правове значення землі через характеристику її функціонального призначення (поселенська мережа, головний засіб виробництва у сільському і лісовому господарстві, економічна, екологічна тощо)[4].

Розглядаючи юридичну сутність вживаних у ЗК України термінів «земля», «землі», «ґрунт», «землі сільськогосподарського призначення», Н. І. Титова пропонує взагалі в земельному праві не використовувати поняття «земля», ос-

---

[1] Див.: *Вовк Ю. А.* Советское природоресурсовое право и правовая охрана окружающей среды: Общая часть. — С. 35.

[2] Див.: Андрейцев В. И. Земельная реформа: Приватизация. Экология. Право. — С. 46.

[3] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 95.

[4] Див.: *Каракаш И. И.* Право собственности на землю и право землепользования в Украине. — С. 11.

кільки це об'єкт майновий, цивільно-правовий, це частина матеріального світу, що являє собою відокремлену від природного середовища працею людини частину (масу) речовини, поміщену в якусь місткість (вагони, контейнери, мішки, пакети тощо), а використовувати термін «землі», під яким розуміти саме природний компонент, не вилучений з довкілля, а органічно в нього вплетений, взаємодіючий з водами, лісами, атмосферним повітрям та іншими природними ресурсами[1]. О. Г. Бондар у своєму дослідженні конституційних положень щодо землі як об'єкта права власності Українського народу робить висновок про необхідність зміни терміна «земля» на поняття «земельний фонд як об'єкт права власності народу»[2].

Наведені точки зору деяких авторів, а також інших вчених щодо визначення землі як юридичної категорії в цілому розкривають переважно фізичні та функціональні ознаки землі в природі, економіці, суспільстві, подібно до того, як це було зроблено у свій час у відповідному державному стандарті «Земля. Термін і визначення»[3], що є необхідним для характеристики правового режиму земельної власності, і тому доцільно ці ознаки закріпити у законодавстві. Водночас не всі визначення сприймаються однозначно так, як вважають їх автори. Зокрема, важко погодитися з думкою Н. І. Титової, що в правовому значенні «земля» є відокремленим від природи майном, оскільки за змістом ст. 13 Кон-

---

[1] Див.: *Титова Н. І.* Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) // Землі с.-г. призначення: права громадян України: Наук.-навч. посібник / За ред. д-ра юрид. наук, проф. Н. І. Титової. — Л.: ПАІС, 2005. — С. 12.

[2] Див.: *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — С. 12.

[3] Поняття «земля» визначається як найважливіша частина навколишнього природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, є головним засобом виробництва у сільському господарстві, а також просторовою базою для розміщення галузей народного господарства // Див.: ГОСТ 17.5.1.05-80. Охрана природы. Земля. Термины и определения. — М., 1980. — С. 7.

ституції України поняття «земля» органічно поєднується з іншими природними об'єктами довкілля у межах кордонів. Так само не можна позитивно сприйняти пропозицію О.Г. Бондаря про встановлення в законодавстві поняття «земельний фонд як об'єкт права власності Українського народу», оскільки це вимагатиме від законодавця визначити, що собою являє фонд, і давати відповідь, чому він називається земельний і в чому відмінність його правового режиму від інших природних і матеріальних фондів, тощо. Крім того, наведені точки зору вчених щодо правового розуміння поняття землі недостатньо повно відображають суто юридичні властивості землі (територіальне верховенство держави, суб'єкти та їх правомочності, права й обов'язки, кордони, межі тощо) як об'єкта права власності Українського народу.

У цьому зв'язку в сучасній науці земельного і екологічного права вказується на те, що земля має державно-територіальне значення у межах кордонів України як матеріальна основа територіальної цілісності, суверенітету та національної безпеки; земля, залежно від функціонального призначення, перебуває на праві власності Українського народу або уповноваженої на це законом держави та її органів, або ж належить іншим суб'єктам, відповідно на праві колективної та приватної власності; особливістю для визначення земель є виділення окремих її частин для задоволення публічного, соціального інтересу і встановлення режиму права загального і спеціального землекористування[1].

Застосовуючи буквальний, логічний, етимологічний, порівняльний та інші способи тлумачення норми ст. 13 Основного Закону держави, можна стверджувати, що в юридичному значенні земля як об'єкт права власності українського народу не включає в себе надра, водні та інші природні ресурси. Відсутня така норма і в ЗКУ, хоч у національному природоресурсовому законодавстві даються визначення понять «надра», «ліс», «води», «рослинний і тваринний

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Природноресурсове право. Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина / За ред. В. І. Андрейцева. — С. 198.

світ», окремі об'єкти природно-заповідного фонду тощо. Зокрема, надра — це частина земної кори, розташованої під поверхнею суші і дном водоймищ, що простягається до глибин, доступних для геологічного вивчення і освоєння[1].

За Конституцією надра є самостійним об'єктом права власності Українського народу так само, як і водні та інші природні ресурси. Враховуючи такий підхід законодавця до розмежування права власності на природні об'єкти українського народу, землю як об'єкт права власності Українського народу на вищому рівні слід розглядати як поверхневий шар земної кори, що розташований над надрами. При цьому земна поверхня над надрами включає в себе не лише ґрунтовий покрив з усім його біогеоценозом, а й земну поверхню, зайняту водними об'єктами. І все це разом є основою природного ландшафту.

Відповідно до Закону України «Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000—2015 роки» від 21 вересня 2000 р.[2], формування екологічної мережі передбачає зміни в структурі земельного фонду країни шляхом віднесення (на підставі обґрунтування екологічної безпеки та економічної доцільності) частини земель господарського використання до категорій, що підлягають особливій охороні з відтворенням притаманного їм різноманіття природних ландшафтів. Під останніми розуміються цілісні природно-територіальні комплекси з генетично однорідними, однотиповими природними умовами місцевостей, які сформувалися в результаті взаємодії компонентів геологічного середовища, рельєфу, гідрологічного режиму, ґрунтів і біоценозів. Природні ландшафти спостерігаються майже на 40 відсотках території України, з яких у близькому до притаманного природного стану мають ландшафти на площі майже 12,7 відсотка території України, що не може не впливати на законодавче забезпечення набуття і реалізації прав не лише на землю, а й на інші природні ресурси як об'єкти права власності Українського народу.

---

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1994. — № 36. — Ст. 340.
[2] Офіційний вісник України. — 2000. — № 43. — Ст. 1817.

Чинне земельне, природноресурсове та екологічне законодавство України залишається не узгодженим як з Конституцією України, так і між окремими законами, кодексами в частині застосування ландшафтного підходу до регулювання суспільних відносин у сфері використання природних об'єктів права власності українського народу. Так, наприклад, у Водному кодексі України водні об'єкти визнаються об'єктами права власності Українського народу, а землі водного фонду, згідно з чинним Земельним кодексом України, перебувають переважно у власності держави, тоді як у Конституції України землі під поверхневими водами є об'єктами права власності Українського народу. Подібна ситуація має місце з визначенням правового режиму інших природних об'єктів права власності Українського народу.

Характерною ознакою землі як об'єкта права власності Українського народу на вищому рівні є її територіальна обмеженість, зумовлена тим, що землю не можна фізично заново створити, розширити, зменшити. Як поверхня земної кори і основа ландшафту земля не може бути перенесена людиною з одного місця на інше, тобто земля є абсолютним нерухомим природним об'єктом, порівняно з розташованими на земельних ділянках будівлями, спорудами та іншими об'єктами, нерухомість яких в цивілістичному аспекті є відносною[1].

Відповідно до закону України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р., територія — це частина земної поверхні у певних межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором і розташованими під нею надрами[2].

Український народ, здобувши політичну незалежність, зміг реалізувати належне йому природне право власності на землю в межах території, кордони якої історично склалися на момент проголошення суверенітету держави, виз-

---

[1] Див.: *Титова Н. І.* Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) // Землі с.-г. призначення: Права громадян України. Науково-навчальний посібник. — С. 17.

[2] Офіційний вісник України. — 2000. — № 20. — Ст. 813.

наються державами сусідніх народів та юридично закріплюються в міжнародних договорах з Україною. Територіальна обмеженість землі кордонами дозволяє народу забезпечувати цілісність землі як об'єкта права власності, який без виявлення волі всього народу України не може бути змінений (зменшений, збільшений, поділений, виділений, відчужений іншим державам і народам). Указані об'єктивні властивості землі дозволяють сформулювати й законодавчо закріпити поняття землі як об'єкта права власності українського народу, а також є суттєвими для визначення правового режиму землі, закріплення у законодавстві підстав набуття і реалізації суб'єктивних прав на землю, розробки нормативно-правового механізму регулювання земельних відносин, забезпечення раціонального використання та охорони землі як основного національного багатства, задоволення різноманітних потреб суб'єктів земельних правовідносин і захисту їх прав.

Проте цих ознак для формулювання визначення поняття землі як правової категорії недостатньо, оскільки в Конституції України вказується на те, що земля належить народові на праві власності. Український народ як суб'єкт права власності на землю реалізує своє природне право шляхом володіння, користування і розпорядження землею. При цьому зміст цих правомочностей має визначатись у формах здійснення права власності на землю Українського народу. Іншими словами можна сказати, що поняття «земля» в правовому значенні — це закріплені в законі фізичні та юридичні ознаки землі, а також правомочності власника щодо землі. При цьому фізичні ознаки землі є об'єктивними чинниками, що безпосередньо впливають на визначення специфіки правового режиму землі як об'єкта права власності та інших прав на землю. Конкретно це проявляється у визначенні підстав і порядку набуття земельних ділянок у власність, реалізації прав на землю різними суб'єктами, організаційно-правового механізму державного регулювання земельних відносин і забезпечення управління в галузі використання та охорони землі, визначенні правового режиму землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. У цьому зв'язку

варто погодитись з думкою В. І. Андрейцева про те, що «особлива охорона державою земель» вказує на специфічний правовий режим земель як територіально-просторової та матеріальної основи існування держави в межах кордону України, що характеризується цілісністю й недоторканністю і відображає її суверенітет – як основний принцип функціонування незалежної держави[1].

Земля як основне національне багатство являє собою цілісний об'єкт права власності Українського народу, використання якого має здійснюватися відповідними суб'єктами згідно із законом. У ЗКУ правовий режим землі як основного національного багатства передбачає умовний поділ землі на категорії залежно від цільового призначення, що дозволяє характеризувати землю не лише як інтегрований, а й як диференційований об'єкт права власності, використання та охорони. Порівняно з ЗКУ 1992 р., в якому закріплювалося сім категорій земель, у чинному Земельному кодексі земля в межах території України поділяється на дев'ять категорій, кожна з яких відрізняється особливим правовим режимом. Відповідно до ст. 19 названого Кодексу, землі України за цільовим призначенням поділені на такі категорії, як землі сільськогосподарського призначення; житлової і громадської забудови; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, лісового, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Порівнюючи нову класифікацію землі на категорії з попередньою, варто вказати на те, що у чинному Земельному кодексі України поділ землі на вказані категорії здійснюється за принципом цільового призначення земель, що був притаманний для регулювання земельних відносин на засадах права виключної державної власності на землю у радянському земельному праві. При цьому об'єктом такого права

---

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 4. — С. 21.

власності був єдиний земельний фонд, розділений на відповідні категорії.

Ретроспективний аналіз юридичної природи принципу цільового призначення земель показує, що поділ земельного фонду на категорії за цільовим призначенням був виправданим для радянського земельного ладу, утвердженого на основі націоналізації землі, праві виключної державної власності на землю та застосуванні адміністративно-командних методів управління у сфері використання землі як засобу виробництва та просторово-операційного базису. Ідея єдиного земельного фонду з поділом його на категорії на основі цільового призначення земель знайшла своє законодавче закріплення у першому ЗКУ 1990 р., покладена в основу проведення земельної реформи, розробку законодавчих та інших нормативно-правових актів, формування системи земельного права України і залишається непорушною й нині. Більше того, у чинному ЗКУ посилюється значущість встановлення цільового призначення земель в адміністративному порядку шляхом прийняття імперативних рішень органами державної влади та місцевого самоврядування.

Відповідно до пунктів 1, 2 ст. 20 ЗКУ, віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями. Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання в користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

На перший погляд такий підхід до визначення правового режиму землі є виправданим і юридично обґрунтовується конституційними вимогами щодо особливої охорони землі як основного національного багатства з боку держави. Але, як показує сучасна практика застосування норм чинного ЗКУ до регулювання земельних відносин після прийняття Конституції України, поділ землі на чітко визначену кількість категорій з особливим правовим режимом

для кожної з них створює реальні перешкоди у здійсненні громадянами та юридичними особами суб'єктивних земельних прав, що зумовлено як об'єктивними, так і суб'єктивними передумовами.

Незадовільний якісний стан ґрунтів, техногенне забруднення земель, формування національної екологічної мережі, поява мільйонів приватних власників земельних ділянок на землях різних категорій, становлення первинного і вторинного ринків землі, впровадження ринкових інституцій у практику регулювання земельних відносин, зміна відносин у системі «земля—влада—власність—екологія» та інші чинники зумовлюють необхідність удосконалення існуючої системи розподілу і перерозподілу землі на категорії, у розробці нових підходів до визначення правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу. Адже очевидним є той факт, що існуючий адміністративний порядок встановлення і зміни цільового призначення земельних ділянок є стримуючим фактором у прогресивному розвитку земельних відносин, оскільки не дає права власнику земельної ділянки вільно користуватись і розпоряджатись такою ділянкою для задоволення тих чи інших потреб і реалізовувати гарантоване Конституцією України право власності на землю.

Так, наприклад, згідно з п. 2 ст. 20 ЗКУ, в разі порушення закріпленого порядку встановлення і зміни цільового призначення земельних ділянок є всі підстави для визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам, визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; відмови у державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною, притягнення до відповідальності згідно із законом громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Враховуючи те, що Конституція України гарантує непорушність права приватної власності на землю і не допускає будь-якого втручання органів держави чи місцевого самоврядування у здійснення громадянами чи юридичними особами правомочностей розпорядження, користування і

володіння земельними ділянками, у чинному Земельному кодексі України зроблена не зовсім вдала спроба врегулювати порядок зміни цільового призначення земельних ділянок, що перебувають у приватній власності. При цьому органи державної влади та місцевого самоврядування залишають за собою виключне право на визначення правового режиму тієї чи іншої земельної ділянки права приватної власності без урахування волі її власника.

Відповідно до п. 3 ст. 20 ЗКУ, зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України. Закріплена у постанові Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 р. процедура зміни цільового призначення земельних ділянок права приватної власності поширюється на землі всіх категорій і є бюрократично ускладненою й дорогою у фінансовому виразі та тривалою в часі і тому не сприяє ефективному розвитку ринкових земельних відносин. Той факт, що законодавець використовує цільове призначення земельних ділянок в умовах реформування земельних відносин на ринкових засадах свідчить про те, що в теорії земельного права залишається не дослідженою правова природа такого явища, як встановлення цільового призначення земель.

У науковій літературі, підручниках по земельному праву[1] це земельно-правове явище сприймається як аксіома. Іншими словами, встановлення цільового призначення земель розглядається як основний принцип земельного права, метод регулювання земельних відносин, основа для ве-

---

[1] Див.: Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 10—11; Земельне право: Підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. /За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 29—32.; *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Учебник. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Юристъ, 2001. — С. 59, 166—239; Земельное право: Учебник / Под ред. В. Х. Улюкаева. — 3-е изд. испр. и доп. — М.: Былина, 2002. — С. 17—18; *Ерофеев Б. В.* Земельное право: Учебник для высш. юрид. учеб. завед. — М.: МЦУПЛ, 1999. — С. 35—36.

дення державного земельного кадастру, землеустрою, забезпечення охорони земель, регулювання земельно-майнових відносин тощо. Таке розуміння вказаного поняття було прийнятним для теорії радянського земельного права.

Проте в сучасних умовах, з правової точки зору, поняття «цільове призначення земель» є не стільки критерієм класифікації землі як основного національного багатства і об'єкта права власності на певні категорії, як юридичним фактом, з настанням якого закон пов'язує виникнення, зміну та припинення земельних та інших суспільних відносин, а також визначення правового режиму землі й земельних ділянок зокрема. У сучасному земельному праві України вказується на те, що диференційований правовий режим землі визначається залежно від функціонального використання та цільового призначення землі[1]. При цьому не розкривається юридична природа таких понять, як «функціональне» та «цільове» використання землі, незважаючи на очевидну практичну значущість з'ясування суті цих понять в сучасних умовах реформування земельних відносин на ринкових засадах. Передбачений у чинному земельному законодавстві адміністративний порядок встановлення і зміни цільового призначення земель не повністю узгоджується з конституційними основами права власності на землю громадян, юридичних осіб та інших суб'єктів.

Аналіз існуючої практики відчуження органами державної влади та місцевого самоврядування земельних ділянок у приватну власність із земель усіх категорій показує, що у реальній дійсності при вирішенні питання щодо суб'єктивного права на землю тієї чи іншої особи застосовується не стільки цільове призначення, скільки функціональне призначення конкретної земельної ділянки, що створює реальні труднощі у процесі набуття і реалізації права власності на землю, створює зайві проблеми, пов'язані з вилученням чи викупом земель, переводом землі з однієї категорії в іншу. Особливо гостро відчуваються ці проблеми при вирішенні

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Природноресурсове право. Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина / За ред. В. І. Андрейцева. — С. 198.

питань відчуження земельних ділянок у власність у межах населених пунктів, на землях транспорту, рекреаційного, оздоровчого та іншого природоохоронного призначення, землях водного фонду, промисловості, зв'язку тощо. Якщо ж врахувати при цьому, що чинний ЗКУ допускає можливість набуття у приватну власність земельних ділянок на землях всіх категорій, то у таких випадках зміна цільового призначення земельних ділянок є лише формальною перешкодою до набуття і реалізації права власності на землю приватними особами.

Передбачений у чинному законодавстві порядок зміни цільового призначення земельних ділянок не запобігає необґрунтованому переведенню земель сільськогосподарського призначення в інші категорії земель несільськогосподарського призначення. З урахуванням проведеного аналізу закріпленої у чинному законодавстві практики поділу землі як об'єкта права власності Українського народу на окремі категорії з різним правовим режимом дозволяє дійти висновку про те, що назріла потреба по-новому оцінити юридичну природу і значення поділу землі на категорії за цільовим призначенням з огляду на ті функції, що виконує земля в природі й суспільстві, а також сучасні тенденції розвитку ринкових земельних відносин і конституційні засади здійснення права власності на землю Українського народу.

Тому не виключається можливість законодавчого закріплення поділу землі на такі, що є придатними для сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, і несільськогосподарські землі, з одночасним визначенням основних засад щодо використання цих земель на різних правових підставах і конституційних засадах. Для громадян і юридичних осіб України закон не повинен перешкоджати здійснювати право вільного доступу (в юридичному значенні) до земельних ділянок на всій території. Тому в законі мають бути визначені конкретні загальнообов'язкові правила і вимоги щодо використання земель різного функціонального призначення незалежно від того, на яких правових підставах особа володіє і користується землею. Тому та чи інша особа, піклуючись про можливі для себе ризики,

перш ніж набувати у власність чи оренду земельну ділянку для конкретного функціонального призначення (готель, автостоянка, гольф-клуб, рекреація, оздоровлення, туризм, полювання, будівництво дороги, заводу, фабрики тощо), зобов'язана буде ознайомитись із законодавчо закріпленими вимогами та локальними нормативно-правовими актами щодо дозволеного режиму використання такої ділянки і лише після цього прийняти відповідне рішення.

Земля як об'єкт права власності Українського народу в межах кордонів складає територію, яка є цілісною і недоторканною. У цьому зв'язку використання землі як об'єкта права власності Українського народу потребує врахування не лише факту цільового призначення земельної ділянки, а й комплексу інших факторів соціально-економічного, екологічного, демографічного та іншого характеру, пов'язаних з необхідністю забезпечення суспільних, державних, приватних інтересів. З метою забезпечення потреб населення і галузей економіки в землі та її раціонального використання і охорони у чинному ЗКУ закріплюються загальні положення щодо планування використання земель.

При цьому у чинному земельному законодавстві передбачається дві правові форми планування території України залежно від того, які землі є об'єктом використання – сільськогосподарські чи несільськогосподарські. Використання і охорона сільськогосподарських угідь має здійснюватися відповідно до природно-сільськогосподарського районування земель, тобто поділу території України з урахуванням природних умов і агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. До того ж порядок проведення природно-сільськогосподарського районування має визначатися Кабінетом Міністрів України. Стосовно земель у межах населених пунктів, то в ЗКУ вказується лише на зонування, що має здійснюватися відповідно до закону.

Не заперечуючи проти закріпленої у законі форми планування сільськогосподарських угідь, не можна водночас не вказати на те, що такий підхід до планування території не забезпечує цілісності у використанні землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства. У цьому зв'язку вбачається, що більш про-

гресивними є основні засади і правові форми використання землі як території, закріплені у законах України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р.[1] та «Про Концепцію формування національної екологічної мережі», відповідно до яких планування територій здійснюється на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях.

Планування територій на загальнодержавному рівні полягає у розробці Генеральної схеми планування території України, якою передбачається раціональне використання всіє території держави, створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, охорони довкілля, охорони здоров'я населення, охорони пам'яток історії та культури, визначення державних пріоритетів розвитку систем розселення, виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури. Планування територій на регіональному рівні полягає у розробленні та затвердженні схем планування територій АР Крим, областей, районів, регулюванні використання їх територій, ухваленні та реалізації рішень про дотримання містобудівної документації відповідно до закону. Суть планування територій на місцевому рівні полягає у розробці і затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій на місцевому рівні та іншої містобудівної документації, регулюванні використання територій місцевих рад. Планування використання території України на загальнодержавному й регіональному рівнях має бути основою для визначення правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу на вищому рівні з метою задоволення національних інтересів України у використанні землі.

Водночас планування території на місцевому рівні має бути покладено в основу визначення правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу на рівні кожного окремо взятого суб'єкта права на земельну ділянку. Для прикладу можна вказати на планування використання земель у межах населеного пункту шляхом розробки і впровадження місцевих правил забудови й розвитку територій, або зонування. Місцеві правила забудови являють собою нор-

[1] Офіційний вісник України. — 2000. — № 20. — Ст. 813.

мативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування. Зокрема, на плані зонування встановлюється поділ території населеного пункту на зони з допустимими та переважними видами використання земельних ділянок.

Законодавче закріплення зонування як правової форми й водночас методу регулювання земельних відносин на місцевому рівні змінює сутність і юридичне значення цільового використання земельних ділянок і поділу земель на категорії з різним правовим режимом. В Україні спроба застосувати зонінгові правила до планування і розвитку території була здійснена у м. Чернігові[1]. Але через неузгодженість норм ЗКУ з розробленими і належним чином затвердженими зонінговими правилами, цей проект залишився не втіленим у практику регулювання земельних відносин. Результати впровадження зонування у Чернігові підтвердили діаметральну протилежність між концепцією використання землі на основі цільового призначення земельних ділянок, що закріплена у ЗК України, і концепцію використання території на засадах зонування. Якщо принцип цільового призначення земельних ділянок забезпечує використання землі й регулювання земельних відносин на основі права виключної державної власності на землю, то планування територій за визначеними у законі формами та правилами має стати базою для використання землі в ринкових умовах подібно до того, як це робиться в інших країнах[1].

Зміна правових форм і методів регулювання земельних відносин в сучасних умовах не означає повної відмови від поділу земель на відповідні категорії. Класифікація земель на категорії може бути прийнятною для ведення державно-

---

[1] *Гусаков В., Валлетта У., Нудельман В., Вашкулат О.* Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (зонінг): Довідник. — К., 1996. — 85 с.

[1] Див.: Land Use Planning. Methods, Strategies and Tools. – Wiesbaden: Universum-Verl.-Anst., 1999. — 225 p.

го земельного кадастру і створення необхідної земельно-інформаційної системи, в якій може бути не сім чи дев'ять категорій, а значно більше. Однак правовий режим використання землі як об'єкта права власності Українського народу має здійснюватися на основі планування території з урахуванням вимог чинного законодавства України щодо формування національної екологічної мережі.

Цілісність землі як території України в межах кордонів передбачає її внутрішню узгодженість між усіма складовими екосистеми, що зумовлює необхідність пошуку і розробки відповідних організаційно-правових форм використання землі, а також визначення правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

Порівняно з іншими природними об'єктами права власності Українського народу, вказаними у ст. 13 Основного Закону, земля має особливий правовий режим власності з огляду на те, що у ст. 14 Конституції України земля визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Незважаючи на те, що у Земельному кодексі України відтворюється вказане конституційне положення ст. 14, однак суть словосполучень «земля як основне національне багатство» і «особлива охорона держави» у цьому законі не визначається.

У теорії земельного права України зроблено перші спроби розкрити юридичний зміст наведеної норми ст. 14 Основного закону держави. Так, В. І. Андрейцев, досліджуючи сутність правового режиму землі як основного національного багатства, визначає характерні ознаки цього поняття: а) пріоритетність у правовому регулюванні серед інших об'єктів національного багатства; б) підпорядкованість режимів інших об'єктів національного багатства по відношенню до основного об'єкта «земля»; в) обумовленість самостійного правового регулювання відносин, в яких земля виступає як самостійний об'єкт або визначає особливості інших об'єктів, що біологічно з нею пов'язані чи розміщені на ній; г) приналежність землі як основного національного багатства на праві власності Українському народу; ґ) наявність особ-

ливого режиму охорони земель державно-правовими засобами на національному й транснаціональному рівнях[1].

Названі ознаки правового режиму землі як основного національного багатства є істотними для характеристики еколого-правового режиму землі порівняно з іншими об'єктами права власності Українського народу, однак вони не дають вичерпної відповіді на запитання, чому в окремій статті Основного Закону держави земля називається багатством, яке є основним і національним?

Вбачається, що відповіді на ці запитання можна одержати на основі філологічного тлумачення використаних у конституційній нормі термінів, а також аналізу економіко-правової суті основного національного багатства з огляду на означені у першому розділі цієї роботи методологічні основи прогресивного розвитку суспільства, на економічну природу власності на землю та її юридичний вираз у формі права власності.

Етимологічне значення вживаних у законі слів «основне», «національне», «багатство» характеризує різні властивості землі як правової категорії. Зокрема, під багатством розуміється сукупність матеріальних цінностей (надра землі, тваринний і рослинний світ тощо) або велика кількість, багатоманітність, чи щось дуже цінне, важливе, значне[2]; слово «основний» означає найважливіший, головний, провідний, визначальний, який є основою чого-небудь, становить його найважливішу частину[3]; національний означає властивий певній нації, державний, — який належить даній країні, або стосується її народу[4].

Екстраполюючи зміст цих термінів на методологічні основи економічної теорії енергії прогресу можна сказати, що до землі як багатства необхідно віднести передусім земну

---

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України) // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 4. — С. 15—26.

[2] Див.: Великий тлумачний словник сучасної української мови. — К.: Ірпінь, ВТФ «Перун», 2001. — С. 32.

[3] Див.: Там само. — С. 685.

[4] Див.: Там само. — С. 588.

поверхню з усіма її природними ресурсами, а також створений людською працею капітал. Водночас сутність основного багатства полягає в тому, що серед усіх природних об'єктів права власності народу, серед усіх категорій земель має бути визначений такий компонент, який є найважливішим у забезпеченні права людини на життя, поступального розвитку економіки, суспільства, достатку кожного громадянина, реалізації конституційних прав і свобод.

За висновками економічної теорії енергії прогресу, основу багатства нації становить гумусний шар ґрунту, який у поєднанні з фотосинтезом сонячної енергії і людської праці продукує абсолютну й додаткову вартість, і має розподілятися в суспільстві через приватну та суспільну форми власності між сільським господарством, промисловістю та державою в об'єктивних пропорціях, що забезпечують підвищення родючості ґрунту і розширене відтворення капіталу. При цьому необхідно мати на увазі, що земля буде визнаватися основним багатством (капіталом) доти, доки зберігатиметься продуктивна родючість ґрунту, втрачаючи який, земля деградує, набуває іншого призначення, або ж перетворюється на пустелі, внаслідок чого економіка, суспільство і держави занепадають.

Суть ознаки землі як «національного» багатства вбачається в тому, що історично природна родючість ґрунтів як одне з об'єктивних джерел виробленої на них абсолютної і додаткової ренти за об'єктивними законами прогресивного розвитку суспільства мають належати народові на праві власності і є першоосновою прогресивного розвитку України та інших народів. За оцінками вітчизняних учених загальна вартість земельних ресурсів держави становить 330 трлн. грн., тобто набагато перевищує цінність усіх інших засобів, виробничих і невиробничих фондів і дозволяє задовольнити потреби у продовольстві щонайменше 150—180 мільйонів[1].

Такий природний потенціал українських ґрунтів дійсно є неоціненним багатством, що, з одного боку, має перебува-

---

[1] Див.: *Гавриш С., Зубець М., Новаковський Л.* Земля чекає захисту // Голос України. — 2003. — 15 травня.

ти у власності народу, з іншого — зобов'язує державу забезпечувати їх особливу охорону. Ґрунтовий покрив території України досить різноманітний і складається з понад 650 видів ґрунтів, які за природними якісними характеристиками мають різні властивості залежно від того чи іншого регіону чи місцевості[1], і не всі з цих видів можуть продукувати врожай зернових культур. Тому основним національним багатством варто визнавати ту частину території України, яка природно покрита ґрунтом, який у законі України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. визначається як природно-історичне органо-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найцінніщій своїй властивості — родючості.

У чинному земельному законодавстві, у державному земельному кадастрі, в теорії земельного права такі території визначаються у складі земель сільськогосподарського призначення як особливо цінні землі. У цьому зв'язку Н. І. Титова, критикуючи положення ЗК України, вважає законодавчий термін «землі сільськогосподарського призначення» не зовсім вдалим для характеристики основного багатства і пропонує замінити це поняття на «сільськогосподарські землі» як найбільш суспільно цінну категорію земель, які за природними властивостями ґрунтів (родючістю) здатні бути основним засобом для вирощування сільськогосподарських культур (зернових, овочевих та ін.) за умов їхнього раціонального використання, а також для ведення тваринництва та інших сільськогосподарських галузей[2].

У цілому погоджуючись з визначенням змісту цього поняття, варто зазначити, що в законодавстві доцільно було б

---

[1] Див.: *Гавриш Н. П., Позняк С. П., Кіт М. Г.* Ґрунти України та їхня оцінка (географо-екологічні аспекти) // Землі сільськогосподарського призначення. Права громадян України: Наук.-навч. посібник / За ред. Н. І. Титової. — С. 29.

[2] Див.: *Титова Н. І.* Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) // Землі с.-г. призначення. Права громадян України: Наук.-навч. посібник. — Львів: ПАІС, 2005. — С. 11.

не визначати основне національне багатство через сільськогосподарські землі, які характеризуються різноманітними угіддями, а окремо закріпити положення, в якому передбачити, що основним національним багатством Українського народу є земля як частина території України в межах її державних кордонів, покрита гумусним родючим шаром ґрунту, який має використовуватися виробниками — приватними власниками землі — виключно для вирощування врожаю зернових та інших сільськогосподарських культур, не допускаючи при цьому зниження родючості ґрунту, і має охоронятися державою як об'єкт права власності Українського народу.

У земельно-правовій літературі ще за радянських часів проф. В. Л. Мунтян довів необхідність прийняття закону УРСР «Про охорону ґрунтів»[1], однак цей науковий висновок частково реалізований лише з прийняттям у червні 2003 р. Закону України «Про охорону земель» який за змістом норм має у більшості своїй загальний, декларативний характер. Тому необхідність розробки і прийняття спеціального закону щодо раціонального використання і охорони ґрунтів у контексті конституційних положень щодо права власності на землю Українського народу залишається актуальною і сьогодні. Адже у чинному Земельному кодексі України ґрунти не визначаються як самостійний об'єкт права власності Українського народу і як об'єкт особливої охорони з боку держави[2]. При цьому в законодавстві має бути передбачено, що основне національне багатство є істотною ознакою правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу.

У Конституції України поняття «земля» вживається також у значенні об'єкта права власності громадян, юридичних осіб, держави і територіальних громад (статті 14, 142).

---

[1] Див.: *Мунтян В. Л.* Правова охорона ґрунтів Української РСР. — К.: Наук. думка, 1965. — 99 с.; *Його ж.* Правові проблеми раціонального природокористування. — К.: Вища шк., 1973. — 181 с; *Його ж.* Правова охорона природи УРСР. — Вид. 2-е, доп. — К.: Вища шк., 1982. — 229 с.

[2] Див.: *Гавриш С., Зубець М., Новаковський Л.* Земля чекає захисту // Голос України. — 2003. — 15 травня.

У цьому зв'язку необхідно розкрити юридичну сутність цього поняття у контексті норм вказаних статей Основного Закону, а також співвідношення цього поняття з об'єктом права власності (що перебуває під особливою охороною держави) Українського народу. Виходячи з того, що норма ст. 14 Конституції України забезпечує можливість здійснення вказаними фізичними й юридичними особами та державою суб'єктивного права власності на землю виключно відповідно до закону, то саме в останньому має бути визначено поняття землі у контексті цієї конституційної норми.

З точки зору теорії земельного права реалізація суб'єктивних прав на землю передбачає набуття особою у власність чи користування індивідуалізованої за конкретними ознаками земельної ділянки. Закріплене в Конституції України право власності на землю є правом об'єктивним і може стати суб'єктивним лише з волі тієї чи іншої особи за умови, якщо буде вчинено комплекс юридичних, технічних, планувальних, землевпорядних, організаційних та інших дій, спрямованих на формування на місцевості (в натурі) об'єкта такого права у вигляді земельної ділянки з присвоєнням останній індивідуального кадастрового номера.

Без формування земельної ділянки не може бути реалізоване конституційне право власності на землю громадян, юридичних осіб, держави та територіальних громад. Виходячи з цих загальнотеоретичних міркувань можна стверджувати, що в Конституції України термін «земля» необхідно, розглядати передусім, як земельні ділянки, право власності на які можуть набувати вказані суб'єкти. Таке тлумачення цієї норми Основного закону має не лише науково-теоретичне і пізнавальне, а й виключно практичне значення для практики правового регулювання відносин власності на землю, особливо для розуміння сутності права державної власності на землю у рамках концепції права власності на землю Українського народу, для визначення ролі та місця держави як власника землі, необхідності розмежування землі між державою і територіальними громадами, потреби законодавчого закріплення державної і комунальної форм права власності на землю тощо.

У науковій літературі було зроблено спроби юридично визначити поняття земельної ділянки, яке не збігається з

поняттям землі. Зокрема, пропонується земельну ділянку як об'єкт земельних відносин визначити як частину поверхні земного ґрунту, яка є основою ландшафту, має фіксовану площу, межі та місцезнаходження, а також характеризується певним якісним станом і притаманним їй правовим статусом[1]. На думку Н. В. Ільницької, земельна ділянка — це частина земель, яка як безпосередній об'єкт земельних правовідносин має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом[2]. В. К. Гуревський визначає земельну ділянку як обміряну частину земної поверхні, яка має бути зафіксована в державному кадастрі і яка характеризується притаманним їй правовим режимом використання, є визначальним виміром при застосуванні права приватної власності[3].

Погоджуючись у цілому з таким визначенням, не можна не вказати на те, що для повнішої характеристики цього поняття доцільно було б розмежувати поняття «земля» та «надра землі» як об'єкт права власності, конкретизувати поняття правового статусу земельної ділянки, а також вказати на правомочності, які може мати власник земельної ділянки, та вказати на обов'язки, що виникають у зв'язку з набуттям земельної ділянки у власність.

Визначення поняття «земля», «земельна ділянка» як об'єкт права власності громадян, юридичних осіб, держави має базуватися на загальному юридичному розумінні землі як об'єкта права власності народу України з обов'язковим урахуванням того, що суб'єктивне право власності реалі-

---

[1] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в современных условиях: Дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.06. — Харків, 1998. — С. 29.

[2] Див.: *Ільницька Н. В.* Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2001. — С. 8.

[3] Див.: *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення // Землі с.-г. призначення: Права громадян: Наук.-навч. посібник / За ред. Н. І. Титової. — С. 110.

зується з метою задоволення передусім власних інтересів особи у використанні землі. Не породжує сумніву, що земельна ділянка є частиною поверхні землі над її надрами. Обмеженість і цілісність земельної ділянки визначається на місцевості нормуванням її розмірів для тих чи інших потреб. Земельна ділянка є основою для наявного на ній ландшафту. Для з'ясування правового режиму земельної ділянки важливо встановити її місцезнаходження. Характерною ознакою земельної ділянки є її конкретно визначене функціональне призначення. Обсяг правомочностей суб'єктів права власності на земельну ділянку, а також коло їх обов'язків щодо земельної ділянки визначаються в законі, адміністративному акті, договорі та рішенні суду.

Вказані ознаки земельної ділянки відображені у законодавчому визначенні поняття земельної ділянки як об'єкта права власності. Відповідно до п. 1 ст. 79 ЗКУ, земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. При цьому земна поверхня являє собою ґрунтовий шар, а також водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Крім поверхневого шару земельна ділянка як об'єкт права власності включає в себе також простір над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Аналіз змісту вказаної статті показує, що земельна ділянка як об'єкт права власності характеризується фізичними та юридичними ознаками, наявність яких дає змогу правильно визначити її правовий режим і уникнути помилок у процесі застосування норм чинного земельного та інших галузей законодавства. До фізичних ознак земельної ділянки Земельний кодекс відносить земну поверхню, місце розташування, висоту над ділянкою і глибину від поверхні земельної ділянки. До юридичних ознак належать права особи щодо конкретної земельної ділянки.

Закріплене у ЗКУ поняття земельної ділянки як об'єкта права власності в цілому є прийнятним для використання у практиці регулювання земельних правовідносин і може використовуватися до всіх форм права власності. Водночас

у ЗК України вживається також поняття «земля», «землі» у контексті об'єкта права державної і комунальної власності. При цьому в кодексі не дається визначення поняття «земля» як об'єкта права власності, не розмежовується це поняття із поняттям «земельна ділянка».

Законодавче закріплення поняття земельної ділянки як об'єкта права власності має важливе значення для правового забезпечення обігу прав на земельні ділянки в ринкових умовах. Крім того, це дозволяє власнику у встановленому законом порядку використовувати на такій ділянці на відповідному правовому титулі водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, загальнопоширені корисні копалини, зводити будинки і споруди, використовувати для того чи іншого цільового призначення. ЗКУ диференціює земельні ділянки як об'єкт права власності не лише за формами власності, а й за цільовим призначенням, необхідність визначення якого є обов'язковою умовою для набуття особою земельної ділянки у власність чи в користування. Так, наприклад, об'єктами права приватної власності можуть бути земельні ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, ведення особистого селянського господарства, для фермерського господарства, сільськогосподарських підприємств для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, спорудження об'єктів нерухомого майна суб'єктами підприємницької діяльності, для садівництва тощо. За ЗК України, об'єктами права комунальної власності є всі земельні ділянки в межах територіальних громад, за виключенням ділянок права приватної і державної власності, земельні ділянки під об'єктами нерухомого майна, що належить до комунальної власності, за межами населених пунктів. Об'єктами права державної власності, згідно із ЗКУ, є земельні ділянки, що не належать до приватної і комунальної власності.

Однією з природних ознак землі є її нерухомість Тому для визначення юридичної природи землі як об'єкта права власності Українського народу важливим є також з'ясування співвідношення таких понять, як земля і нерухомість. У чинному земельному законодавстві України земля не належить до об'єктів нерухомості подібно до того, як це мало

місце у радянському земельному праві, коли земельні ділянки та права на них не мали вартості, не оцінювались у складі основних фондів, не відображались у балансі підприємств, витрати на поліпшення земель не відносились на собівартість продукції. Крім того, за радянських часів не було інших власників, відносини з якими необхідно було регулювати на договірних чи інших рівноправних засадах.

Розмежування у законодавстві правового режиму землі та нерухомого майна зумовило до необхідності прийняття таких норм, відповідно до яких правовий режим земельної ділянки був залежним і похідним від права власності на розташовані на ній будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомого майна. У ст. 120 чинного ЗКУ передбачається, що в разі переходу права власності на будівлю чи споруду право власності на земельну ділянку може переходити до іншої особи на підставі цивільно-правових угод. Незважаючи на це, проблема співвідношення понять землі та нерухомості залишається актуальною для правової науки і практики[1]. Навіть з прийняттям нового Цивільного кодексу України залишається усталена в минулому практика, коли регулювання правовідносин щодо об'єктів нерухомості на земельній ділянці здійснювалося на основі норм цивільного законодавства, а реалізація суб'єктами прав на земельну ділянку забезпечувалася в основному нормами земельного законодавства. Крім того, закріплене у ЗКУ переважне право державної власності майже на всі категорії земель виключає значну кількість землі з ринкового обігу, а суб'єктивні права на землю реалізуються через закріплені у законі форми землекористування чи обмежене право приватної власності. Внаслідок такого регулювання земельних і майнових відносин велика і мала приватизація цілісних майнових комплексів була здійснена в Україні без вирішення питання про право власності на землю приватизованих підприємств, що не дозволило залучити до бюджетів десятки мільярдів гривень. У захі-

[1] Див.: *Титова Н. І.* Землі с.-г. призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) // Землі с.-г. призначення. Права громадян України: Наук.-навч. посібник. — Львів: ПАІС, 2005. — С. 15—22.

дних правових системах первинним є право на землю. Інші об'єкти нерухомості визнаються поліпшеннями землі, правовий режим яких визначається в кожному конкретному випадку в законі чи договорі.

Закріплений у чинному законодавстві України принцип роздільного регулювання майнових відносин стосовно окремих об'єктів нерухомості на земельній ділянці нормами цивільного права і регулювання окремо земельних відносин нормами земельного права стає перешкодою на шляху залучення інвестицій в економіку країни, соціально-економічного розвитку, не створює належних правових гарантій громадянам і юридичним особам щодо реалізації права власності на землю та розташовані на ній майнові об'єкти, гальмує розвиток ринкових земельних відносин. Тому нормативне на рівні закону визнання землі як фізичної і юридичної основи нерухомості має не лише теоретичне, а й важливе практичне значення для регулювання земельних і майнових відносин в ринкових умовах, що виникають у процесі здійснення права власності народу України на землю в різних формах.

У Конституції України поняття землі та нерухомого майна як об'єктів права власності розмежовуються. Так, наприклад, у статтях 13, 14 Основного закону держави термін «земля» вживається у самостійному значенні без будь-якого співвідношення з іншими об'єктами нерухомості. Водночас у ст. 142 Основного Закону записано, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме й нерухоме майно, а також земля, що є у власності територіальних громад.

З огляду на законодавчу невизначеність співвідношення землі й нерухомості, в теорії земельного права не заперечується можливість визнання землі об'єктом нерухомості з встановленням особливого правового режиму її використання. При цьому немає єдності у підходах до розуміння землі як нерухомого майна і землі як об'єкта нерухомості. Так, наприклад, І. І. Каракаш вважає, що в економічному і правовому розумінні земля та інші об'єкти природного походження не є майном, у зв'язку з чим вони в законодавчому порядку виокремлені з системи майнових

відносин[1]. Досліджуючи правовий режим землі як основного національного багатства, В. І. Андрейцев вказує на те, що землі — це різновид майна, але особливого за своїм походженням, екологічною, економічною, політичною, соціальною та державно-правовою цінністю[2]. Інші автори вказують, що у законодавстві доцільно запровадити таке поняття, як нерухома власність, або ж земельна нерухомість, що включає в себе як земельну ділянку з визначеними межами і правами, які діють у цих межах, так і все, що на ній розміщене й безпосередньо з нею пов'язане[3].

Дійсно, земля завжди сама по собі, в силу об'єктивних факторів є нерухомістю, незалежно від того, чи розміщено на ній те чи інше нерухоме майно. Усі інші об'єкти на землі визнаються нерухомістю, якщо їх не можна відокремити від землі без заподіяння значної шкоди. Таке розуміння співвідношення землі та розташованих на ній майнових об'єктів є загальноприйнятим і закріплюється у цивільному та земельному законодавстві багатьох зарубіжних держав, що є визначальним для регулювання права власності на землю, захисту майнових, фінансових, корпоративних та інших прав і охоронюваних законом інтересів власників землі[4].

Проведений науково-теоретичний аналіз землі як об'єкта права власності й основного національного багатства Українського народу показує, що реалізація конституційних положень стосовно права власності на землю зумовлює не-

---

[1] Див.: *Каракаш І. І.* Право власності на землю // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 66.

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 4. — С. 15.

[3] Див.: *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — С. 13; *Черемшинський М.* Системи кадастру та реєстрації: можливі альтернативи? // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. Інформаційне видання «Проекту підтримки приватизації землі в Україні». — Вип. 1. — 2003. — С. 47—51.

[4] Див.: Зарубежные модели решения земельного вопроса // Земельный вопрос / Под ред. Е. С. Строева. — М.: Колос, 1999. — С. 270—534.

обхідність перегляду закріплених у чинному законодавстві основних засад регулювання земельних, майнових та інших суспільних відносин, які виникають у сфері використання землі, визначення землі як об'єкта права власності Українського народу, землі як основного національного багатства, земельної ділянки як об'єкта права власності громадян, юридичних осіб і держави. При цьому закріплене у ст. 14 Основного Закону держави поняття «земля» необхідно тлумачити як «земельна ділянка» у випадках набуття і реалізації права власності на землю. Земельна ділянка — це розташована над надрами частина земної поверхні, що є основою ландшафту, нерухома за місцем знаходження, індивідуально визначена в конкретній місцевості за розмірами, межами, цільовим (функціональним) призначенням, а також встановленими законом, адміністративним актом чи договором правами та обов'язками на неї громадян і юридичних осіб та інших суб'єктів земельного права.

У ринкових економічних умовах вільного переходу права власності на землю від однієї особи до іншої, доцільно було б у земельному законодавстві передбачити, що земельна ділянка разом з розміщеними на ній будівлями, спорудами та іншими об'єктами, переміщення яких неможливе без заподіяння їм шкоди, визнається земельною нерухомістю, правовий режим якої визначається у Конституції України, ЗК України, ЦК України та інших законах.

2.2. Суб'єкти права власності на землю Українського народу

Питання щодо суб'єктів в структурі відносин власності на землю в Україні є важливими не лише з теоретичної, а й з практичної точки зору, оскільки національне земельне законодавство, всупереч Конституції України, визначає такий суб'єктний склад земельних правовідносин власності, який базується на теоретико-правовому, догматичному та метафізичному вченні лише про три обов'язкові форми права власності на землю. Так, наприклад, спочатку в Законі України «Про власність» 1991 р., згодом у Законі України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р., а пізніше у ЗКУ від 13 березня 1992 р. було закріплено

державну, колективну та приватну форми права власності на землю. За цими законами суб'єктами права державної власності визнавалися Верховна Рада України, Верховна Рада АР Крим, обласні, районні, міські, селищні, сільські Ради; суб'єктами права приватної власності на землю були лише громадяни України; до суб'єктів права колективної власності на землю належали колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

У чинних Земельному та Цивільному кодексах України вже по-іншому закріплюється знову ж таки три, не більше і не менше, форми права власності на землю — приватна, державна, комунальна. При цьому в Земельному кодексі розширюється коло суб'єктів права приватної власності на землю за рахунок недержавних юридичних осіб. Суб'єктом права державної власності на всі землі, за виключенням приватної і комунальної форми власності, визнається держава. Крім того, без будь-якого науково-теоретичного і практичного обґрунтування законодавець відмовився від законодавчого закріплення права колективної власності, внаслідок чого виникли соціально-економічні та правові проблеми у колективних сільськогосподарських підприємствах, які або ж відмовилися від паювання земель, або ж після проведеного паювання не виділяють земельні ділянки в натурі (на місцевості).

Суб'єктами права комунальної власності є територіальні громади. Хоч закон і закріплює право комунальної власності, його концепція залишається недоведеною ні методологічно, ні економічно, ні юридично, тому визначення правового становища територіальних громад як суб'єктів права власності на землю шляхом розмежування земель між державою і громадами не відбувається і не може мати перспективи з огляду на негативні наслідки такого розмежування для суспільства. Законодавче закріплення правового становища суб'єктів права власності на землю відповідно до імперативно встановлених форм права власності має узгоджуватися з Основним законом держави.

Адже Конституція України по-новому визначає суб'єктів права власності на землю і не зв'язує їх правове становище з формами власності на землю, як це зроблено в чинному ЗК

України. На основі буквального і логічного тлумачення норм ст. 13 Основного Закону можна стверджувати, що на вищому рівні здійснення права власності на землю Українського народу земля є об'єктом права власності Українського народу. Згідно ж із ст. 14 Конституції України, на нижчому рівні суб'єктами права власності на землю Українського народу є громадяни, юридичні особи та держава. Ці норми Конституції України відтворені у Цивільному кодексі України, а також у Господарському кодексі України від 16 січня 2003 р.

Невідповідність норм чинного законодавства щодо суб'єктів права власності на землю між ЗКУ і Основним законом держави та Цивільним і Господарським кодексами України підтверджує наявність концептуальних розбіжностей стосовно визначення суб'єктного складу у відносинах права власності на землю Українського народу, що негативно впливає на реалізацію суб'єктивних прав на землю, забезпечення охорони ґрунтів, захист земельних прав громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад.

Як до, так і після прийняття Конституції України у науці земельного права було зроблено перші спроби проаналізувати правове становище окремих суб'єктів права власності на землю українського народу[1]. Однак комплексного

---

[1] Див.: *Андрейцев В. И.* Земельная реформа: Приватизация. Экология. Право. — С. 54—55; *Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). — С. 110—143; *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні. — С. 162—170; *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 70—113; *Кулинич П. Ф.* Право власності на землю в Україні // Сільське господарство реформується. Вісник проекту паювання сільськогосподарських земель. — 1997. — № 4. — С. 13; *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення. — Одеса: Астропринт, 2000. — 136 с.; *Луняченко А. В.* Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук, 16 с.; *Коваленко Т. О.* Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — 21 с.; *Лебідь В. І.* Правове становище особистих селянських господарств в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — 21 с.; *Заставська Л. П.* Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — 19 с.

завершеного дослідження проблем здійснення права власності на землю суб'єктами, зазначеними в Конституції України, в теорії земельного, цивільного, конституційного права України поки-що не проведено.

Незважаючи на те, що у Конституції України закріплено право власності на землю Українського народу, в загальнотеоретичній і галузевій юридичній науці тривають дискусії навколо питання щодо визнання Українського народу суб'єктом права і права власності зокрема. Пояснюється це не лише унікальністю норм Основного Закону України стосовно права власності на землю серед Конституцій інших держав, а й відсутністю сучасної доктрини щодо правового статусу народу як суб'єкта права.

В історії політичних і правових вчень ще з давніх часів філософи, політики, державознавці, письменники й поети висловлювали теоретичні та наукові ідеї щодо визнання народу суб'єктом права взагалі та права власності на землю зокрема. Тут достатньо лише згадати І. Я. Франка, який у «Народній програмі» вказував: «...земля повинна належати до цілого народу, а не до кількох, чи кільканадцяти дуків, це дуже проста річ. Земля така, яка вона є, то не голий дар природи, то витвір величезної тисячолітньої людської праці, вона, як-то кажеться, управлена потом і кров'ю тисячних людських поколінь. Але й сього не досить: адже вона мусить служити опорою для праці і джерелом виживання соткам і тисячам майбутніх поколінь. Найважливіша причина, задля якої ми в нашій народній програмі мусимо домагатися того, щоб уся земля в нашім краї була народною, загальною власністю: щоб той народ, який її обробляє і оброблював від віків та боронив своєю кров'ю, не жив на ній у нужді гірше худобини, не пух і не мер з голоду»[1].

У радянській правовій науці питання щодо визнання народу суб'єктом права обмежувалися лише державним правом і не зачіпали відносин власності народу на землю, оскільки марксистсько-ленінська теорія держави і права визнавала лише одного і єдиного власника землі — держа-

[1] *Франко І.* Зібрання творів у 50-ти томах. – К.: Наук. думка, 1985. — Т. 44. — Кн. 2. — С. 521.

ву. Тому народ не міг бути суб'єктом права власності на землю, оскільки ідеологія, теорія земельного права і закони радянської держави однозначно стверджували і закріплювали імперативи, з якими лише держава, яка діє в інтересах народу, володіє, користується, розпоряджається і управляє землею[1]. Зокрема, розглядаючи характер права виключної державної власності на землю, її надра, води, ліси і тваринний світ, О. С. Колбасов робив висновок, що в межах державних кордонів СРСР абсолютно всі наявні предмети такого роду беззаперечно перебувають і перебуватимуть у власності єдиного суб'єкта — Радянської держави, доки не буде скасований принцип виключності державної власності на ці предмети, і тому це виключає можливість належності земельної ділянки не державі, а іншому суб'єкту[2]. Спроби Ю. К. Толстого заявити, що суб'єктом права державної власності є народ, усі члени суспільства[3], одразу ж була затаврована як груба помилка і піддана остракізму[4], і замість цього було віднайдено кращі визначення, за яким суб'єктом права державної власності виступає весь радянський народ в особі соціалістичної держави[5], або ж суб'єктом права державної власності в СРСР є держава, яка виражає волю й інтереси всього народу[6]. Очевидне протиріччя, в якому, з одного боку (економічного), суб'єктом права державної власності визнавався весь народ, а з іншого (юридичного) — пра-

[1] Див.: *Аксененок Г. А.* Право государственной собственности на землю в СССР. — М.: Юрид. лит., 1950. — С. 300—305; Общая теория советского земельного права / Отв. ред. Г. А. Аксененок. — М.: Наука, 1983. — С. 189—209.

[2] Див.: *Колбасов О. С.* Водное законодательство в СССР. — М.: Юрид. лит., 1972. — С. 44.

[3] Див.: *Толстой Ю. К.* Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. — Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1955. — С. 25, 29, 30.

[4] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. — С. 504.

[5] Див.: Общая теория советского земельного права / Отв. ред. Г. А. Аксененок. — М.: Наука, 1983. — С. 189—209.

[6] Див.: *Корнеев С. М.* Право государственной социалистической собственности в СССР. — М.: Изд-во Моск. ун-та, 1964. — С. 95.

вомочності суб'єкта права державної власності визнавалися лише за державою, було узгоджене через соломонове рішення: радянська держава є політичною організацією всіх трудящих, а отже, присвоєння основної маси засобів виробництва, які є всенародним надбанням, повинно здійснюватися саме через державу, ну що тут ще можна сказати?[1]

Тому при обговоренні Основ земельного законодавства Союзу СРСР і союзних республік гострі наукові дискусії в радянських наукових колах з питань співвідношення права власності народу й держави завершилися на користь останньої[2]. Досліджуючи теоретичні ідеї радянських учених щодо народу як суб'єкта державного права, С. С. Алексєєв доводив неможливість народу бути суб'єктом права такими аргументами: «Бажання осмислити місце і роль головних соціальних спільностей людей (народ, клас, нація) в політичному житті, звичайно ж, заслуговують підтримки. Народ, класи, нації є основними суб'єктами соціально-політичних відносин. Це між іншим відображається у змісті багатьох державно-правових норм, і перш за все у змісті конституційних положень. Однак саме тому, що головні соціальні спільності людей виступають в якості вирішальних інститутів політичного життя, що відображають його глибинні зв'язки, вони не наділені і не можуть бути наділені властивостями зовні відокремленого, інституційного, формально персоніфікованого порядку, який дозволяв би їм бути суб'єктами правових відносин»[3].

Такі теоретичні висновки підтримувалися більшістю вчених, були основоположними для радянського законодав-

---

[1] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. — С. 504.

[2] Див.: *Аксененок Г. А.* Собственность народная, государственная // Известия. — 1968. — 22 авг.; *Ерофеев Б. В.* Право на землю // Сельская жизнь. —1968. — 5 окт.; *Иванов Г., Казанцев Н., Павлов И.* Нормы и мнения. — Известия. — 1968. — 16 окт.; *Козырь М.* Государство — собственник земли // Сов. юстиция. — 1968. — № 18. — С. 16 та ін.

[3] Див.: *Алексеев С. С.* Общая теория права: Курс в 2 т. — М.: Юрид. лит., 1982. — Т. 2. — С. 149—150.

ства і, відповідно, вихідними науково-теоретичними засадами для теорії права. І що характерно, в сучасних умовах наведені вище теоретичні висновки минулого залишаються у суспільній правосвідомості й понині як догми і стереотипи, які, без їх критичного аналізу, вже після прийняття Конституції України, використовуються деякими вченими України для обґрунтування висновків щодо неможливості визнання Українського народу суб'єктом права взагалі і права власності на землю зокрема[1].

Більше того, у контексті права власності на землю як аргумент на користь таких теоретичних висновків у наукових джерелах часто посилаються на вислів К. Маркса про те, що навіть ціле суспільство, нація і навіть усі одночасно існуючі суспільства, взяті разом, не є власниками землі; вони лише її володільці, лише користуються нею, і як boni patres familias (добрі батьки родини) вони повинні залишити її прийдешнім поколінням поліпшеною[2]. Однак при цьому не враховується сутність економічної теорії додаткової вартості К. Маркса і вчення про державу та право на основі диктатури пролетаріату, які не допускали можливості для громадян мати у власності не лише землю, а й інші основні засоби виробництва. Тому з точки зору політичної економії К. Маркса народ дійсно не може бути власником землі і тому не може бути суб'єктом права власності. Проте з точки зору теорії фізичної економії людина і народ в цілому мають бути власниками землі у контексті методологічних основ економічної теорії енергії прогресу та конституційного закріплення землі як основного національного багатства Українського народу.

Наявність таких методологічних підходів до визначення правового статусу народу як суб'єкта права породжує сучасні дискусії щодо права власності на землю Українсь-

---

[1] Див.: *Каракаш И. И.* Право собственности на объекты природного происхождения // Экологическое право Украины: Курс лекций / Под ред. И. И. Каракаша. — С. 68; *Кулинич П.* Земля і Конституція: про деякі положення Основного закону щодо землі та дискусії навколо них // Вісник «Фермер України». — 2001. — № 11 (32). — С. 4—5.

[2] *Маркс К., Енгельс Ф.* Твори. — В 30 т. / Пер. з 2-го рос. вид. — Т. 25. — К.: Держполітвидав УРСР, 1963. — Ч. 2. — С. 311.

кого народу. Одні вчені висловлюють думку про те, що Український народ може бути суб'єктом права власності на землю[1]. Інші вважають, що народ не може виступати власником чи суб'єктом права власності на землю, оскільки він взагалі не визнається доктриною цивільного права суб'єктом цивільних правовідносин, що народ — це соціально-політичний суб'єкт, який не здійснює безпосередньо експлуатацію землі і розглядати народ України як суб'єкт права власності без його зв'язку з державою було б неправильно[2]. Подібні думки з цих питань висловлювалися деякими вченими країн СНД[3].

Визнання Українського народу суб'єктом права власності на землю чи заперечення цього факту залежить від того, в якому аспекті розглядається поняття «Український народ». Адже поняття «народ» вивчається і аналізується як філософська, соціологічна, соціально-економічна, політологічна, демографічна, етнографічна та інша наукова категорія. У Великому тлумачному словнику сучасної Української мови слово «народ» роз'яснюється як населення держави, жителі країни; форма національності та етнічної єдності (нація, народність); певна кількість людей, які мають щонебудь спільне[4]. Однак таке визначення у найбільш загальних рисах характеризує сутність поняття «народ» і тому не може бути покладено в основу юридичного аналізу конституційної концепції права власності на землю.

---

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Суверенній Україні — нову «Земельну Конституцію» (Концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів України про землю) // Право України. — 1999. — № 8. — С. 62; *Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). — С. 111—114.

[2] Див.: *Кулініч П. Ф.* Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні // Аграрне законодавство України: проблеми ефективності. — К.: Наук. думка, 1998. — С. 93—94; *Його ж.* Правові проблеми земельної реформи в Україні // Правова держава. Щорічник наук. праць. — Вип. 9. — 1998. — С. 222—232; *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 79—80.

[3] Див.: *Колбасов О. С.* Проблемы развития законодательства о земле в Российской Федерации // Государство и право. — 1993. — № 9. — С. 14.

[4] Див.: Великий тлумачний словник сучасної Української мови. — С. 578.

У теорії права категорія «народ» розглядається з точки зору суб'єкта права, учасника правовідносин, суверена на відповідній території. При цьому представники як загальної теорії права, так і галузевих наук висловлюють полярні думки щодо можливості визнання народу суб'єктом права і суб'єктом права власності[1]. Розглядаючи суб'єктів права власності у цивільному праві, Я. М. Шевченко зазначає, що коли керуватися ст. 3 Закону України «Про власність», то до них (суб'єктів) слід віднести народ України, громадян, юридичних осіб і державу; такий розклад осіб – суб'єктів права власності не відповідає сучасному розвитку товарно-грошових відносин у світі; віднесення поняття «народ України» до суб'єктів права власності, мабуть є наслідком емоційного сплеску, а не результатом аналізу реальної участі осіб у цивільному обороті, який власне і покликано обслуговувати право власності[2].

З точки зору теорії цивільного права не можна не погодитися з таким твердженням Я. М. Шевченко. Однак норми цивільного і земельного законодавства визначають лише загальні засади щодо правового статусу суб'єктів приватного й публічного права в частині набуття і реалізації ними суб'єктивного права власності на землю на основі цивільно-правових угод, не враховують повністю методологічних основ використання землі як об'єкта власності й не охоплюють усього комплексу (публічних, міжнародно-правових, процесуальних, управлінських тощо) суспільних відносин, що виникають у процесі здійснення права власності на землю Українського народу. Тому не випадково у ЦК України закріплено суперечливі норми, в яких Український народ визнається суб'єктом права власності на землю, однак не належить до учасників цивільних відносин, серед яких у ст. 2 цього кодексу названі фізичні та юридичні особи, а та-

[1] Див.: *Халфина Р. О.* Общее учение о правоотношении. — М.: Юрид. лит., 1974. — С. 143—145; *Коток В. Ф.* Конституционно-правовые отношения в социалистических странах // Правоведение. — 1962. — № 1. — С. 47; *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — Харків: Консум, 2001. — С. 383—386.

[2] Див.: *Шевченко Я. М.* Право власності в системі товарно-грошових відносин // Правова держава. — Вип. 4. — 1993. — С. 4.

кож держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права. При цьому в Кодексі нічого не сказано і про органи державної влади та місцевого самоврядування, зобов'язані здійснювати права власника на землю від імені Українського народу, як про можливих учасників цивільних правовідносин.

Пояснюється це тим, що здійснення прав власника на землю від імені Українського народу має передусім публічно-правовий характер і не регулюється нормами цивільного права. Тому правовий статус Українського народу як суб'єкта права власності на землю необхідно розглядати з точки зору загального статусу народу як суб'єкта права. У цьому зв'язку в українській теорії права цілком обґрунтовано доводиться той факт, що народ як соціальна спільнота є суб'єктом права, юридичний статус якого закріплюється в нормах міжнародного права і у конституції та поділяється на загальний і конкретний[1]. При цьому вказується на те, що ступінь персоніфікації, організованості народу не дозволяє вважати його безпосереднім суб'єктом юридичних відносин, оскільки у більшості випадків він діє через державу, державні утворення, громадські організації (партії, профспілки) тощо[2]. Саме в такому загальнотеоретичному аспекті має визначатися правовий статус Українського народу як суб'єкта права власності на землю – основне національне багатство.

З правової точки зору аналіз категорії «Український народ» потребує визначення таких суттєвих ознак цього поняття, які б відрізняли його від використання в іншому розумінні (філософському, соціально-економічному, політологічному тощо), і не припускали довільного суб'єктивного тлумачення цього поняття, що є важливим для розробки юридичної моделі регулювання відносин власності на землю в нашій державі. Адже в Конституції України та інших законодавчих актах крім поняття «український народ»,

---

[1] Див.: *Скакун О. Ф.* Правовий статус народу // Теорія держави і права. — С. 383.

[2] Див.: Там само. — С. 383.

вживаються також терміни «народ України», «українська нація», «українці, які мешкають за межами держави», «корінні народи», «національні меншини», «депортовані народи». Водночас у ст. 13 Основного Закону вказується на те, що земля є об'єктом права власності Українського народу. При цьому в Преамбулі у Конституції України зазначається, що «Український народ» — це громадяни України всіх національностей. Виходячи з такого запису в Основному Законі є формально-юридичні підстави стверджувати, що суттєвою ознакою для розкриття правової природи поняття «Український народ» є громадянство як політико-правовий зв'язок особи з українською державою.

Таке визначення цього поняття охоплює всі інші наведені вище категорії стосовно народу, нації, національної меншини за умови, що приналежність особи до цих соціальних, етнічних груп поєднується з громадянством України. Крім того, конституційне визначення поняття «український народ» дозволяє відмежуватися від такої категорії, як «населення», яке часто поєднується з поняттям «народ України». У цьому зв'язку необхідно зазначити, що не завжди поняття «народ України» буде тотожним правовій категорії «Український народ», оскільки перше може включати осіб, які не мають громадянства України, однак постійно проживають на її території, наприклад особи без громадянства.

Набуття особою громадянства гарантує їй рівні конституційні права і свободи та рівність перед законом. Відповідно до ст. 24 Конституції України, для громадян не може бути привілеїв чи обмежень за ознаками раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, за мовними та іншими ознаками. Рівність перед законом прав громадян є основою їх спільності у ставленні до землі як до основного національного багатства, що належить всім громадянам як середовище їх життя і має перебувати під особливою охороною держави. В сучасних умовах суспільно-державного устрою Конституція закріплює право власності на землю Українського народу як юридичну форму виразу об'єктивної і природно-історичної належності всім громадянам України землі в межах державної території.

На основі аналізу конституційних положень щодо розуміння поняття «Український народ» можна стверджувати, що на вищому рівні Український народ є суб'єктом права власності на землю в межах кордонів нашої держави. Тому не викликає сумніву, що український народ є самостійним і водночас особливим суб'єктом права власності на землю, що має виключно публічний характер. Передбачені у Конституції України особливості правового становища Українського народу як суб'єкта права власності на землю зумовлюють законодавця до визначення форми реалізації вказаних правомочностей народу як власника землі, правові форми використання землі українським народом, підстави набуття суб'єктивного права власності на землю, що дозволить чітко розмежувати правовий режим землі й земельних ділянок як об'єктів права власності всіх громадян України, держави як політичної організації суспільства, окремих громадян України, юридичних осіб і територіальних громад.

Конституційне визнання Українського народу суб'єктом права власності потребує визначення місця і ролі держави у відносинах власності на землю. Необхідність у такому дослідженні зумовлена насамперед тим, що чинний ЗКУ, як уже зазначалося, не визнає Український народ суб'єктом права власності на землю й закріплює переважне право власності держави на землю перед приватною власністю і власністю територіальних громад і передбачає розмежування землі на місцевості між державною та комунальною власністю.

У земельно-правовій літературі питання співвідношення права власності українського народу і держави як самостійних суб'єктів на землю залишається дискусійним, що зумовлено збереженням стереотипів щодо виключності держави як власника землі, поєднанням в особі держави загальнонародних і державних інтересів, невизнанням народу України самостійним суб'єктом права власності на землю тощо.

Наприклад, М. В. Шульга зазначає, що встановлення виключної власності народу України на землю необхідно розуміти як перехід землі до України — самостійної і суверенної держави, але висловлює думку, що розділяти та ізо-

льовано розглядати народ України як суб'єкт права власності без його зв'язку з державою чи ототожнювати цих суб'єктів було б неправильним[1].

О. А. Вівчаренко визнає необхідність існування права державної власності на землю як форми, але при цьому ототожнює поняття органів державної влади та органів місцевого самоврядування як суб'єктів права власності з державою — самостійний суб'єкт права власності на землю[2].

Аналізуючи співвідношення загальнонародної і державної власності на землю, О.Г. Бондар робить висновки про те, що у статтях 13 і 14 Конституції України стосовно визначення природних ресурсів власністю народу та управління цією власністю органами державної влади реалізована концепція суспільної власності, що передбачає подвійну конструкцію державної власності, яка є спорідненою з комунальною, базується на конституційному принципі права власності на землю Українського народу, і тому необхідно провести розмежування між загальнонародною і державною власністю з урахуванням того, що право власності на землю може здійснюватися в Україні у формі приватної і публічної власності[3]. Тут варто наголосити, що, за Конституцією України, державна власність на землю має іншу юридичну природу, і власність держави на землю може виникати і здійснюватися за іншою концепцією, аніж пропонує О. Г. Бондар та інші вчені. Держава, так само як і громадяни та юридичні особи, може набувати і здійснювати право власності на землю виключно відповідно до закону. При цьому право власності Українського народу на землю

---

[1] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 80.

[2] Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, виступаючи суб'єктами права власності на землю, що належить Українському народові, є вторинними суб'єктами земельної власності — державної та комунальної, хоча на наш погляд, як носій цих правомочностей є, звичайно, Українська держава, про що варто було б сказати в ст. 14 Конституції України (*Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). — С. 114).

[3] Див.: *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — С. 5, 10.

необхідно розглядати як самостійне правове явище з особливостями щодо суб'єкта, об'єкта, змісту таких правовідносин, і тому немає потреби у розмежуванні об'єктів загальнонародної і державної власності.

Як бачимо, наявність різних точок зору на дану проблему зайвий раз підтверджує, що це питання є не лише дискусійним в науці, зумовлює до подальшого наукового пошуку, а й потребує офіційного тлумачення зазначених положень Основного Закону держави Конституційним судом України. Адже перегляд і зміна усталених в науці, суспільстві і законодавстві поглядів і норм щодо методологічних засад і юридичної природи права власності держави на землю є складним, тривалим у часі процесом формування нової суспільної і правової свідомості в умовах розбудови правової держави, формування громадянського суспільства, розвитку ринкових економічних відносин, становлення права екологічної безпеки.

Однак це необхідно робити, оскільки економіко-правова доктрина стосовно визнання держави верховним суб'єктом права власності на землю обґрунтовує необхідність поєднання влади держави й економіки, тобто участі держави у використанні землі й виконання господарської функції, що призводить до негативних наслідків в економіці, державі та суспільстві. Водночас економічна теорія прогресу у поєднанні з доктриною громадянського суспільства і правової держави доводять, що держава як політична організація народу не повинна бути суб'єктом права власності на землю як основне національне багатство і брати участь у матеріальному виробництві.

Головний принцип ринкової економіки полягає у розмежуванні влади і власності, а не землі. За таких умов змінюється не лише економічна, а й юридична природа відносин власності на землю між народом, громадянами і державою. Економічну основу таких відносин має складати не розподіл і перерозподіл землі з боку держави між різними суб'єктами, а заснований на дії об'єктивних економічних законів розподіл і перерозподіл абсолютної і додаткової вартості, виробленої у процесі використання ґрунту і землі фізичними чи юридичними особами на різних

правових підставах. Юридичну основу для визначення ролі та місця держави в суспільстві складає Конституція України та інші закони, якими визначається правовий статус суб'єктів публічного і приватного права. У теорії держави і права загальновизнано, що держава — це особливий суб'єкт, який не має ані правоздатності, ані дієздатності, ані спеціальної компетенції, не є звичайним видом юридичної особи, являє собою суверенну особу, що представляє суспільство всередині країни і за кордоном, у взаєминах з іншими державами й покликана виражати публічні, загальні інтереси, і, відтак, діяти на основі норм публічного права[1].

У такому правовому статусі держава має виконувати конституційний обов'язок перед народом щодо особливої охорони землі як основного національного багатства шляхом реалізацій притаманних лише їй функцій. У громадянському суспільстві держава є зобов'язаною перед народом, а не навпаки. Саме через зобов'язальний характер держави перед Українським народом можна зрозуміти юридичну природу правосуб'єктності держави відносно землі як основного національного багатства і об'єкта права власності Українського народу. Сказане підтверджується нормами ст. 13 Конституції України у частині здійснення прав власника на землю від імені Українського народу органами державної влади та місцевого самоврядування. При цьому у ЗКУ не закріплюються обов'язки держави перед Українським народом щодо здійснення права власності на землю. І це зрозуміло, оскільки держава як власник землі володіє, користується і розпоряджається цією землею в інтересах передусім держави, а останні не завжди збігаються з інтересами народу.

Водночас, не маючи у власності землю, держава зобов'язана діяти в інтересах народу як орган публічної влади, використовуючи для цього владні повноваження у визначених законом межах і забезпечуючи реалізацію основних функцій у сфері регулювання земельних відносин, державного управління в галузі раціонального використання та охорони землі (планування територій, справляння плати за

---

[1] Див.: *Скакун О. Ф.* Правовий статус держави // Теорія держави і права. — С. 383—384.

землю, ведення державного земельного кадастру, проведення землеустрою, встановлення виключного права власності народу на землі того чи іншого призначення, викуп земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, закріплення пріоритету сільськогосподарських земель, встановлення екологічних, санітарних, будівельних та інших нормативів, обмеження ринкового обігу прав на земельні ділянки, встановлення відповідальності за порушення земельного та іншого законодавства тощо).

Виконання зазначених функцій і повноважень з боку держави перед народом здійснюється через органи державної влади та місцевого самоврядування, які не набувають статусу суб'єктів права власності на землю. Проте в наукових та інших публікаціях зустрічаються твердження окремих авторів про те, що на відміну від раніше діючих правових норм Конституція України і Земельний кодекс України визнали суб'єктами права державної власності на землю органи виконавчої влади (Кабінет Міністрів України, Раду Міністрів АР Крим, обласні, міські і районні державні адміністрації), тоді як у минулому землями державної власності розпоряджалися Верховна Рада України, Верховна Рада АР Крим, обласні, районні, міські, селищні, сільські ради[1]. Однак такий висновок не узгоджується з Конституцією України, оскільки органи державної влади можуть бути лише суб'єктами земельних правовідносин в процесі здійснення прав власника на землю від імені Українського народу, а не суб'єктами права державної власності. Органи державної влади є також суб'єктами земельних правовідносин у разі набуття і реалізації державою права власності на земельні ділянки на підставі ст. 14 Основного Закону, норми якої закріплюють особливий статус держави як суб'єкта права власності на землю і як регулятора земельних відносин з метою забезпечення не лише державних, а й загальнонародних інтересів, реалізації громадянами та юридичними особами суб'єктивних прав на землю, охорони землі, лише у визначених законом випадках держава в особі органів вла-

[1] Див.: *Гавриш С. Зубець М., Новаковський Л.* Земля чекає захисту // Голос України. — 2003. — № 89. — 15 травня.

ди може набути у власність земельні ділянки для державних потреб.

У такому розумінні держава в особі своїх органів виступає рівноправним суб'єктом права власності на землю з громадянами та юридичними особами, й не повинна мати ніяких пільг та переваг. Так, наприклад, якщо державі необхідна земля для спорудження адміністративних будинків, для потреб зв'язку, транспорту, оборони чи інших потреб, то така земля може бути передана у власність держави з підстав, передбачених чинним законодавством України. У цих та інших випадках держава в особі органів влади виступає суб'єктом приватного права, що безпосередньо впливає на особливості здійснення права власності на землю і правове регулювання земельних відносин з участю органів державної влади. Можливість участі суб'єктів публічного права, в тому числі держави, у приватноправових відносинах принципово визнана сучасною правовою доктриною і знаходить своє відображення в нормативно-правових актах різної юридичної сили.

У теорії українського права держава визнається суб'єктом приватноправових відносин, що знайшло своє закріплення у чинному ЗКУ, який визначає підстави набуття державою права власності на землю, а також у Цивільному кодексі України, який визначає організаційно-правові форми участі держави у відносинах приватноправового характеру. Зокрема, держава діє у цивільних відносинах на рівних правах з іншими учасниками цих відносин, може створювати юридичні особи приватного й публічного права. Держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через органи державної влади у межах їхньої компетенції, встановленої законом. У випадках і в порядку, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, від імені держави за спеціальними дорученнями можуть виступати фізичні та юридичні особи, органи державної влади, органи влади Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування. Держава відповідає за своїми зобов'язаннями своїм майном, крім майна, на яке відповідно до закону не може бути звернено стягнення. Держава не відповідає за зобов'язаннями створених нею юридичних осіб, крім

випадків, встановлених законом. Юридичні особи, створені державою не відповідають за зобов'язаннями держави[1].

Аналізуючи проблеми суб'єктного складу в конституційній концепції права власності на землю Українського народу, не можна обійти увагою положення ст. 142 Конституції України, в якій передбачено, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме й нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. Як бачимо, у цій статті безпосередньо не йдеться про те, що територіальні громади є суб'єктами права власності на землю, нічого не сказано про це і в інших статтях Конституції України. Тому закономірно виникають теоретичні і практичні проблеми щодо визнання територіальної громади суб'єктом права власності на землю.

У Земельному кодексі України ця проблема вирішується через право власності на землю територіальних громад у формі права комунальної власності. При цьому територіальна громада визнається суб'єктом права комунальної власності лише на ті землі, які не перебувають у державній і приватній власності. Однак такий підхід до закріплення правового статусу територіальної громади як суб'єкта права власності на землю не узгоджується з нормами ст. 13 Конституції України щодо здійснення прав власника на землю від імені Українського народу органами місцевого самоврядування.

Виходячи з того, що земля як основне національне багатство на території тієї чи іншої громади є об'єктом права власності Українського народу, органи місцевого самоврядування подібно до органів державної влади зобов'язані

[1] Детальніше про участь держави у цивільних відносинах див.: *Лилак Д. Д., Носік Ю. В.* Правові форми участі держави, АР Крим, територіальних громад у цивільних відносинах. Органи та представники, через яких діють держава, АР Крим, територіальні громади у цивільних відносинах // Наук.-практ. коментар ЦК України: У 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2005. — Т. 1. — С. 272—298.

здійснювати у визначених законом межах права власника на землю на своїй території. У цьому зв'язку важливим є чітке законодавче розмежування функцій і повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування з метою забезпечення реалізації прав власника на землю від імені Українського народу, а не розмежування земель на місцевості між державою і територіальними громадами. Адже важко уявити собі ситуацію, за якої після розмежування земель державної і комунальної власності вулиця Хрещатик у місті Києві буде об'єктом права комунальної власності й належатиме лише киянам, а не всьому Українському народові. Оскільки ст. 142 Конституції України передбачає можливість для територіальних громад мати у власності землю, то в такому разі мова може йти лише про набуття і реалізацію від імені територіальної громади органами місцевого самоврядування суб'єктивного права власності на земельні ділянки, необхідні для забезпечення функціонування розташованих на земельній ділянці об'єктів права комунальної власності. Тоді територіальні громади, так само як і держава, виступатимуть суб'єктами приватного права, що мають такі самі земельні та інші права, як і інші учасники земельно-цивільних правовідносин.

Реалізація суб'єктивного права власності на землю територіальною громадою не завжди буде узгоджена за інтересами з обов'язком органів місцевого самоврядування здійснювати права власника на землю від імені Українського народу. Тому в законі мають бути закріплені не форма права комунальної власності, а визначений вичерпний перелік підстав набуття і порядку реалізації суб'єктивного права власності на землю територіальними громадами на основі конституційного принципу здійснення місцевого самоврядування — дозволено все, що передбачено законом. Крім того, питання визнання територіальної громади суб'єктом права власності відповідно до Основного закону держави також потребує офіційного тлумачення Конституційним Судом України.

У суб'єктному складі відносин права власності на землю Українського народу головне місце посідають громадяни, які згідно зі ст. 14 Конституції України набувають і ре-

алізують право власності на земельні ділянки виключно відповідно до закону.

У чинному земельному законодавстві України вміщена лише загальна норма про право приватної власності громадян на землю. При цьому не вказується, з якого моменту громадяни можуть бути здатними набувати у власність земельні ділянки, виконувати обов'язки щодо належної земельної ділянки, розпоряджатися останньою, нести відповідальність за вчинені порушення або невиконання обов'язків тощо. Оскільки в законодавстві ці питання належним чином не врегульовані, на практиці їх вирішення є складним і неоднозначним. Зокрема, постають запитання щодо можливості набуття у власність земельної ділянки неповнолітньою дитиною, права на витребування земельного паю при виході з недержавного сільськогосподарського підприємства особи, яка не досягла повноліття, права на земельну частку (пай) при виїзді особи на постійне чи тривале проживання за кордон, внесення права власності на земельну ділянку до статутних фондів господарських товариств тощо. У правозастосуванні ці питання вирішуються з точки зору загальних засад цивільної правосуб'єктності особи.

У науковій літературі правове становище громадян, а також юридичних осіб як суб'єктів права власності на землю висвітлюється також у рамках загальної цивільної правоздатності особи[1]. На думку І. І. Каракаша, пояснюється це тим, що загальні вимоги до суб'єктів земельних відносин визначені не в земельному, а в цивільному законодавстві й містяться у таких категоріях, як «правоздатність», «дієздатність», «правосуб'єктність», тому земельне законодавство сприймає ці правові категорії і поширює їх на фізич-

[1] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 93—101; *Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). — С. 138—139; *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні. — С. 193—206; *Титова Н. І., Ващишин М. Я.* Права громадян України на землі сільськогосподарського призначення як спеціалізована складова громадянських прав // Землі с.-г. призначення: Права громадян України: Наук.-навч. посібник / За ред. Н. І. Титової. — С. 87—97.

них і юридичних осіб, визнаючи їх суб'єктами права власності на землю[1].

На перший погляд, такий підхід до вирішення питань щодо громадян як суб'єктів права власності на землю, не породжує особливих заперечень. Однак застосування загальних засад цивільної право-дієздатності до визначення правового статусу громадян як суб'єктів права власності на землю може мати місце лише тоді, коли земля законодавчо буде визнана об'єктом нерухомого майна. В умовах розділького правового регулювання земельних і майнових відносин правовий статус громадян як суб'єктів права власності на землю доцільно визначати за аналогією з нормами цивільного права щодо загальної право-дієздатності громадян з урахуванням вимог земельного та іншого законодавства.

Розглядаючи громадян як суб'єктів права власності на землю, необхідно пам'ятати, що не стільки біологічна, скільки соціальна сутність громадян є визначальною для визнання їх учасниками земельних відносин. За своєю природою всі люди як біологічні істоти на землі народжуються рівними, що зумовлює до необхідності законодавчого закріплення рівності прав і обов'язків громадян в суспільних відносинах. У цьому зв'язку в науці земельного та екологічного права зроблено спробу обґрунтувати необхідність юридичного закріплення природного права власності на землю громадян, що має абсолютний характер[2]. Погоджуючись з таким висновком М. В. Шульги, В. К. Гуревський висловив думку, що земельна правоздатність, як і цивільна, виникає з моменту народження людини і закінчується її смертю[3].

Не заперечуючи проти такої точки зору, водночас варто зазначити, що зумовлена природним правом людини на землю і загальним конституційним статусом особи рівність зе-

---

[1] Див.: *Каракаш І. І.* Право власності на землю. Суб'єкти права власності на землю // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 71.

[2] Див. *Шульга М. В.* Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в современных условиях: Дис. ... докт. юрид. наук. — Харьков, 1998. — С. 103.

[3] Див.: *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: Монографія. — С. 54.

мельної правоздатності не передбачає для всіх без винятку громадян однакового обсягу правоздатності. Крім того, у законодавстві можуть бути вміщені норми щодо обмеження тих чи інших фізичних осіб набувати у власність земельні ділянки. У цьому зв'язку М. І. Краснов зазначав, що земельна правоздатність громадян, на відміну від цивільної правоздатності, не є рівною для всіх громадян[1].

Аналізуючи цю точку зору вченого, Н. І. Титова і М. Я. Ващишин резюмують, що пріоритетний і найбільший обсяг земельної правоздатності стосовно земель сільськогосподарського призначення належить громадянам України в особі селян як сільськогосподарських товаровиробників[2], що не викликає особливих заперечень з методологічних засад, однак є до деякої міри дискусійним у контексті конституційних приписів щодо неможливості громадянам мати привілеїв чи обмеження за ознаками їхнього соціального походження. У цьому плані не виключається потреба у внесенні відповідних змін до Конституції України в частині набуття права власності на земельні ділянки з родючим шаром ґрунту для товарного сільськогосподарського виробництва, або в офіційному тлумаченні ст. 24 Основного Закону держави з цього питання.

В Україні не кожна фізична особа з моменту народження наділяється земельною правоздатністю. Відповідно до Конституції України, лише громадяни України можуть мати у власності земельні ділянки. Тому на відміну від загальної цивільної правоздатності, земельна правоздатність мати у власності земельну ділянку не завжди виникає з моменту народження, а залежить від того, чи є народжена фізична особа громадянином України. Підстави набуття і припинення громадянства в Україні визначені в Законі України «Про громадянство України»[3].

---

[1] Див.: *Краснов Н. И.* Юридический анализ права землепользования в СССР // Право землепользования в СССР и его виды. — М.: Юрид. лит., 1964. — С. 125—126.

[2] Див.: *Титова Н. І., Ващишин М. Я.* Права громадян України на землі сільськогосподарського призначення як спеціалізована складова громадянських прав // Землі с.-г. призначення: Права громадян України: Наук.-навч. посібник / За ред. Н. І. Титової. — С. 93.

[3] Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 23. — Ст. 169.

В Україні існує єдине громадянство. Належність до нього визначається в ст. 2 Закону «Про громадянство України». Фізичні особи набувають громадянство з таких підстав: за народженням; за походженням; через прийняття до громадянства України; через поновлення у громадянстві України; за іншими підставами, передбаченими цим Законом; передбачених міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. Вказані підстави набуття громадянства України є одночасно підставами виникнення земельної правоздатності громадян. Земельна правоздатність громадян України мати у власності земельні ділянки припиняється у зв'язку зі смертю особи, а також у зв'язку із втратою громадянства України.

Земельну правоздатність громадян України не можна ототожнювати з реалізацією суб'єктивних прав власності на землю, оскільки «співвідношення між правоздатністю (можливістю мати права) і суб'єктивними правами таке, як між можливістю і дійсністю; можливість перетворюється на дійсність за певних умов, так само і здатність мати цивільне право (правоздатність) перетворюється на суб'єктивне цивільне право через юридичний факт (факти)[1]. Суб'єктивне право власності на земельну ділянку з'являється в громадянина тоді, коли він виявляє волю (бажання) одержати земельну ділянку для своїх потреб.

Для визнання громадянина України суб'єктом права власності на землю недостатньо лише того, щоб особа була здатна мати у власності земельну ділянку. Адже громадянин України може все життя прожити і не бути суб'єктом земельних правовідносин, оскільки не виявляв бажання мати у власності чи використовувати земельну ділянку, не створював для себе певних обов'язків, пов'язаних з використанням землі. Правоздатна особа може реалізувати суб'єктивне право власності на землю, якщо вона своїми діями спроможна набувати земельні права і створювати для себе земельні обов'язки, тобто мати земельну дієздатність.

---

[1] Див.: *Боброва Д. В.* Громадяни як суб'єкти цивільного права // Цивільне право: Підручник для студ. юрид. вузів і факультетів. — К.: Вентурі, 1997. — С. 65.

У чинному земельному законодавстві України не визначається поняття «земельна дієздатність», не вказується на момент настання такої дієздатності у громадян України. В науці земельного права радянського періоду ці питання досліджувалися в основному з точки зору реалізації права землекористування громадян, а не права власності[1]. Проблема земельної дієздатності в українській правовій науці досліджена недостатньо[2]. Земельне законодавство України виходить з того, що така дієздатність виникає з моменту повноліття, тобто при досягненні особою вісімнадцяти років, однак правової норми, в якій би містився подібний запис, у Земельному кодексі України немає. У теорії земельного права земельна дієздатність розглядається як спроможність особи своїми діями набувати земельні права і створювати для себе земельні обов'язки[3] або ж як здатність своїми діями набувати суб'єктивні права та виконувати юридичні обов'язки щодо конкретної земельної ділянки[4]. Такі визначення юридичної суті земельної дієздатності можуть бути прийнятними до розкриття змісту цього поняття у земельному праві та в законодавстві.

Оскільки право приватної власності на землю має земельно-майновий характер, земельна дієздатність громадян України повинна визначатися також на основі норм чинного цивільного законодавства щодо правового статусу особи і складатися з таких елементів: здатність своїми діями набувати цивільні права і створювати для себе цивільні обов'язки (правонабувальна здатність); здатність своїми діями здійснювати належні даній особі цивільні права і покладені

---

[1] Див.: Общая теория советского земельного права. — С. 275; Право землепользования в СССР и его виды. — С. 88—131; та ін.

[2] Див.: *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: Монографія. — С. 54—56; *Ромовська З.* Цивільна дієздатність громадянина (фізичної особи) // Право України. — 1995. — № 2. — С. 24.

[3] Див.: *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: Монографія. — С. 54.

[4] *Каракаш І. І.* Право власності на землю. Суб'єкти права власності на землю // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 71.

на неї цивільні обов'язки (правоздійснювальна або правовиконавча здатність); здатність своїми діями розпоряджатися належними особі правами (праворозпорядча здатність); здатність нести цивільно-правову відповідальність за вчинення цивільних правопорушень (деліктоздатність)[1].

Земельна дієздатність громадян України залежить не лише від віку, а й від стану здоров'я. У науці цивільного права розрізняють дієздатність повну, часткову, мінімальну, обмежену, визнання громадянина недієздатним[2]. Повна дієздатність виникає з настанням повноліття, тобто після досягнення вісімнадцятирічного віку, за виключенням випадків, передбачених законом. Наприклад, громадянин, який не досяг 18 років, набуває повної дієздатності з моменту одруження і може одержати у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, спорудження житлового будинку чи для іншого цільового призначення. У разі розлучення до досягнення повноліття громадянин не позбавляється повної дієздатності.

Не вирішеними в законодавстві залишаються питання щодо земельної дієздатності осіб, які не досягли 18 років, однак мають повну дієздатність при реалізації інших майнових прав. Зокрема, в Законі України «Про сільськогосподарську кооперацію» зазначається, що членами таких кооперативів можуть бути особи, які досягли 16 років. Подібні норми містяться в законі «Про колективне сільськогосподарське підприємство». При цьому згідно з названими законами, а також Указами Президента України з питань паювання землі, кожний член недержавного сільськогосподарського підприємства (КСП, сільськогосподарського кооперативу тощо) вправі витребувати свій земельний пай в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і оформити таку земельну ділянку у власність. У той же час, в Законі України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. зазначається, що право на створення селянського (фермерського) госпо-

---

[1] Див.: *Шкрум Т. С.* Громадяни як суб'єкти цивільного права // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 90.

[2] Див.: Там само. — С. 91.

дарства має громадянин України, який досяг 18-річного віку[1]. Отже, за загальним правилом, громадянин України, який виходить з членів КСП зі своїм земельним паєм, не набуває повної дієздатності до 18 років.

Земельна дієздатність громадян України не може передаватись або відчужуватись іншим особам порівняно із суб'єктивним правом. Земельна дієздатність громадян України не залежить також від місця проживання особи. Тому слід вважати незаконними рішення органів державної влади та місцевого самоврядування щодо відмови громадянам України в одержанні земельної ділянки у власність на тій підставі, що особа не проживає в даному населеному пункті чи місцевості.

Крім загальної право-дієздатності громадян у земельному, аграрному законодавстві України закріплюються вимоги, пов'язані з реалізацією права власності на земельну ділянку і набуття спеціальної земельної дієздатності. Так, наприклад, згідно із Законом України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», лише члени цього підприємства мали право на проведення паювання сільськогосподарських угідь і витребування в натурі земельної ділянки для ведення фермерського господарства. Закон України «Про фермерське господарство» (ст. 5) передбачає, що для набуття права на земельну ділянку для такого господарства повнолітній громадянин України повинен у встановленому законом порядку пройти професійний відбір на право створення фермерського господарства.

Серед суб'єктів права власності на землю у ст. 14 Конституції України поряд з громадянами і державою названі також юридичні особи. З перших років здобуття Україною економічної самостійності і державної незалежності становлення інституту права власності на землю юридичних осіб відбувалося поступово, в кілька етапів, кожний з яких характеризується особливостями правового становища юридичних осіб як суб'єктів права власності на землю Українського народу.

---

[1] Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.

Так, наприклад, у ЗКУ від 18 грудня 1990 р. юридичні особи взагалі не визнавались суб'єктами права власності на землю. У період з 1992 до 1996 рр. правове становище юридичних осіб України як суб'єктів права власності на землю характеризується нерівноправністю таких осіб у реалізації права на землю, вичерпним переліком підприємств — суб'єктів права колективної власності на землю, встановленням шестирічного мораторію на відчуження земель колективної власності, обмеженням кола юридичних осіб як суб'єктів права власності на землі несільськогосподарського призначення. З 1996 по 2001 рр. у правовому становищі юридичних осіб відбувалися зміни, пов'язані з ліквідацією колективних сільськогосподарських підприємств, створенням нових організаційно-правових форм господарювання у сільському господарстві і юридичною невизначеністю їх земельних прав, поступовим зростанням чисельності підприємств як суб'єктів права власності на землі несільськогосподарського призначення.

Згідно зі ст. 14 Конституції України, право власності на землю набувається і реалізується юридичними особами виключно відповідно до закону. При цьому в Основному Законі не визначається, які юридичні особи можуть реалізовувати суб'єктивне право власності на землю. Оскільки норми Конституції України щодо права власності на землю юридичних осіб мають загальний і бланкетний характер, у спеціальному законі повинні бути визначені не лише конкретні юридичні особи як суб'єкти права власності на землю, а й підстави набуття та механізм реалізації такого права.

У чинному ЗКУ юридичні особи є суб'єктами права приватної власності на землю. Для юридичних осіб, заснованих на інших формах власності, ЗКУ закріплює можливість використання землі на умовах оренди чи права постійного користування. При цьому основними критеріями для визнання тієї чи іншої юридичної особи суб'єктом права власності, подібно до громадян, має бути наявність у такої особи земельної правоздатності і дієздатності. З огляду на існуючу невизначеність у ЗКУ понять правоздатності і дієздатності, при дослідженні правового статусу юридичних осіб як суб'єктів права власності на землю необхідно керуватися загальними

положеннями теорії цивільного права і законодавства України щодо поняття юридичної особи та її правоздатності і дієздатності.

Розглядаючи поняття і основні ознаки юридичної особи, Н. С. Кузнєцова зазначає, що юридична особа є самостійним суб'єктом правовідносин і існує незалежно від фізичних осіб, які її утворили, і хоча це колективне утворення визнається суб'єктом правовідносин, проте, як юридична особа воно може бути носієм лише тих прав і обов'язків, які не пов'язані з природними властивостями людей[1]. Відповідно до ст. 80 нового ЦК України, юридичною особою є організація, створена і зареєстрована у встановленому законом порядку. Юридична особа наділяється цивільною правоздатністю і дієздатністю, може бути позивачем і відповідачем у суді.

У новому ЦК України під правоздатністю юридичної особи розуміється здатність такої особи мати такі ж цивільні права та обов'язки, як і фізична особа, крім тих, які за своєю природою можуть належати лише людині. Цивільна правоздатність юридичної особи може бути обмежена лише за рішенням суду. Юридична особа може здійснювати окремі види діяльності, перелік яких встановлюється законом, після одержання спеціального дозволу (ліцензії). Цивільна правоздатність юридичної особи виникає з моменту її створення і припиняється з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення. Дієздатність розглядається як можливість юридичної особи набувати цивільні права та обов'язки і здійснювати їх через свої органи, які діють відповідно до установчих документів і закону.

Визнання юридичної особи суб'єктом права власності на землю здійснюється на основі поєднання її загального, спеціального та індивідуального правових статусів. Загальний правовий статус закріплений у конституції України та інших законах, передбачає рівність прав і обов'язків осіб, рівність їх перед законом є основою для набуття суб'єктив-

---

[1] Див.: *Кузнєцова Н. С.* Юридичні особи. Поняття та ознаки юридичної особи // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 109.

них прав, покладення обов'язків і несення відповідальності. Тому згідно зі ст. 14 Конституції України, всі юридичні особи можуть бути суб'єктами права власності, якщо в законі не будуть визначені особливості щодо спеціального правового статусу. Так, наприклад, Земельним кодексом України передбачено, що суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути лише юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення такого виробництва. Законодавче закріплення спеціального правового статусу для одних юридичних осіб не повинно обмежувати земельну правосуб'єктність, права і свободи інших юридичних осіб.

У цьому зв'язку варто зазначити, що після прийняття ЗКУ на практиці виникли проблеми щодо реалізації права власності на землю юридичними особами України, в яких одним із засновників виступає іноземна особа чи особа без громадянства, оскільки, згідно із ст. 82 цього Кодексу, для підприємницької діяльності могли набувати право власності на земельні ділянки лише юридичні особи, засновані громадянами України і юридичними особами України. Тому органи державної влади та місцевого самоврядування не завжди позитивно вирішували питання продажу земельних ділянок вказаним юридичним особам.

Такий підхід до приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення порушував норми статей 21, 24 Конституції України щодо рівності конституційних прав громадян у частині заснування юридичних осіб в Україні і набуття такими особами права власності на земельні ділянки, а також порушував ст. 14 Конвенції про захист прав і основних свобод людини 1950 р., Першого протоколу та протоколів № 2, 4, 7 та 11 до Конвенції, ратифікованої законом Верховної Ради України від 17 липня 1997 р.[1]. З цих причин Верховна Рада України 10 липня 2003 р. прийняла закон «Про внесення змін до ст. 82 ЗКУ», відповідно до якого спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 40. — Ст. 263.

право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами першою та другою цієї статті, та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб»[1].

Аналізуючи суб'єктний склад права власності на землю Українського народу, не можна не побачити, що у чинному законодавстві України залишаються не врегульованими питання щодо визнання суб'єктами права власності на землю громадських і релігійних організацій, які є юридичними особами і не займаються підприємницькою діяльністю. Такі об'єднання громадян можуть використовувати земельні ділянки на праві користування. Водночас в земельно-правовій літературі висловлюються обґрунтовані пропозиції щодо необхідності законодавчого вирішення питання про право власності на землю релігійних і громадських організацій[2], оскільки невизначеність правового режиму земель культового призначення періодично створює напруженість між різними релігійними об'єднаннями громадян.

У контексті ст. 14 Конституції України щодо юридичних осіб як суб'єктів права власності на землю важливим є також визначення правового статусу державних і комунальних підприємств як можливих суб'єктів права власності на землю. У чинному ЗКУ такі юридичні особи можуть використовувати земельні ділянки лише на праві постійного користування чи оренди. В юридичній літературі висловлюються думки про те, що такі підприємства не можуть бути суб'єктами права власності на землю[3]. Такі пропозиції можна вважати обґрунтованими, якщо виходити з того, що у законодавстві має бути обов'язково закріплена форма приватної власності на землю.

Однак з точки зору конституційної концепції здійснення права власності на землю, всі юридичні особи можуть набу-

---

[1] Урядовий кур'єр. — 2003. — 31 липня.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина / За ред. В. І. Андрейцева. — С. 202.

[3] Див.: *Каракаш І. І.* Право власності на землю. Право приватної власності на землю // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 74.

вати у власність земельні ділянки у передбаченому законом порядку. З прийняттям Цивільного кодексу України з'явилися правові підстави для перегляду закріплених у ЗКУ засад до визначення земельної правосуб'єктності юридичних осіб як власників земельних ділянок. Відповідно до ст. 81 ЦК України, юридичні особи залежно від їх створення поділяються на юридичних осіб приватного права та юридичних осіб публічного права, що створюються у формі підприємницьких і непідприємницьких товариств, а також у формі установ та інших формах, встановлених законом. Юридичні особи приватного права створюються шляхом об'єднання осіб (або) майна. Юридична особа публічного права створюється розпорядчим актом Президента України, органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування. Виходячи з того, що земля є об'єктом права власності Українського народу, а не держави і територіальних громад, існуючі підприємства державної і комунальної власності можуть мати рівні земельні права з іншими юридичними особами приватного права й набувати та реалізовувати право власності на землю з підстав і в порядку, передбачених законом.

У контексті розглядуваного питання потребує також з'ясування правове становище іноземних осіб як суб'єктів права власності на землю Українського народу, оскільки це питання має не лише юридичне, а й важливе соціально-економічне і політичне значення з огляду на земельний потенціал України у глобальному вимірі, сучасні інтеграційні процеси в Європі і країнах СНД, Європейський вибір України. У розвитку законодавства України право власності на землю іноземних осіб, держав, осіб без громадянства закріплювалося на діаметрально протилежних методологічних і юридичних засадах. Зокрема, ЗКУ 1992 р. забороняв спільним підприємствам, іноземним фізичним і юридичним особам, державам і міжнародним об'єднанням, а також організаціям з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб, підприємствам, що повністю належали іноземним інвесторам у разі приватизації об'єктів незавершеного будівництва, особам без громадянства мати у власності землю. Після прийняття Конституції України земельно-

правовий статус іноземних осіб, осіб без громадянства, іноземних держав не змінювався. Однак у чинному ЗКУ іноземні фізичні й юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації, особи без громадянства визнаються суб'єктами права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення. У цьому зв'язку постають запитання щодо конституційності норм ЗКУ в частині права власності іноземних осіб і держав на землю Українського народу.

Конституція України не закріплює земельної правосуб'єктності іноземних фізичних та юридичних осіб, а також іноземних держав. В юридичній науці, за виключенням окремих публікацій[1], питання права власності цих суб'єктів на землю Українського народу не було предметом самостійного дослідження.

Закон України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 4 лютого 1994 р. (з наступними змінами і доповненнями) визначає загальні засади правового становища вказаних осіб[2]. Зокрема, у ст. 2 цього закону зазначається, що іноземці та особи без громадянства мають ті ж права і свободи та виконують ті ж обов'язки, що і громадяни України, якщо інше не передбачено Конституцією, цим та іншими законами України, а також міжнародними договорами України. Як і громадяни України, іноземці та особи без громадянства є рівними перед законом. Якщо ж іноземна держава встановлює на своїй території обмеження щодо реалізації прав і свобод громадянами України, Кабінет Міністрів України може прийняти рішення про встановлення відповідного порядку реалізації прав і свобод громадянами цієї держави на території України. Загальний

---

[1] Див.: *Ткаченко О., Сіренко В., Махненко М.* Земля — власність Українського народу // Голос України. — 2001. — № 54. — 27 березня. — С. 6—7; *Каракаш І. І.* Право власності на землю. Право власності на землю іноземних громадян, іноземних юридичних осіб та іноземних держав // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 82—84; *Носік В. В.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні. — С. 471—472.

[2] Відомості Верховної Ради України. — 1994. — № 23. — Ст. 161.

правовий статус іноземних юридичних осіб в Україні визначається не лише нормами Конституції України, а й Цивільним кодексом України, а також законом України від 17 липня 1997 р. про ратифікацію Конвенції про захист прав і основних свобод людини 1950 р., Першого протоколу та протоколів № 2, 4, 7 і 11 до Конвенції[1].

З урахуванням вимог чинного законодавства України щодо правового статусу іноземних осіб та осіб без громадянства у ЗКУ чи іншому законі може бути закріплена земельна правоздатність і дієздатність цих суб'єктів. Реалізація земельної правосуб'єктності названими особами залежить від особливостей правового режиму окремих категорій землі, необхідності залучення інвестицій у розвиток економіки, а також від того, як у законі буде закріплено право власності на землю іноземних осіб і держав. Адже Верховна Рада України, здійснюючи права власника на землю від імені Українського народу, може зовсім заборонити іноземним особам і державам набувати у власність земельні ділянки, або ж встановити заборону на придбання у власність особливо цінних земель, чи визначити підстави, умови, порядок набуття, реалізації і припинення права власності на землю такими особами чи державами. Так, наприклад, ЗКУ забороняє іноземним громадянам і юридичним особам набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що цілком узгоджується з Конституцією України і, крім того, є обґрунтованим методологічно з огляду на виключне геополітичне призначення українських чорноземів. У цьому зв'язку не можна не погодитися з думкою вчених, які вважають, що ст. 13 Конституції України не допускає передачу сільськогосподарських земель у власність іноземців[2]. Водночас цей кодекс регулює порядок набуття іноземними особами права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, оскільки заборона і правове регулювання — це два способи вирішення на підставі закону питання права власності землю іно-

---

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 40. — Ст. 263.

[2] Див.: *Ткаченко О., Сіренко В., Махненко М.* Земля — власність Українського народу // Голос України. — 2001. — № 54. — 27 березня. — С. 6—7.

земних фізичних і юридичних осіб відповідно до ст. 14 Основного закону держави, що принципово не суперечить практиці вирішення питань права власності іноземців на землю в інших державах.

Законодавче регулювання підстав і порядку набуття у власність земельних ділянок іноземними особами, а також заборона на придбання таких ділянок вказаними особами є характерними для зарубіжних держав з різними правовими системами. Досвід країн з розвинутою ринковою економікою показує, що метод регулювання права власності іноземних осіб на сільськогосподарську землю застосовується більше, ніж пряма заборона таким особам набувати у власність землю. При цьому земельне законодавство цих країн має широку палітру юридичних підстав щодо визнання іноземних осіб суб'єктами права власності на землю.

Так, наприклад, у ФРН нема обмежень на купівлю землі іноземними особами, нема їх і у Франції, Великобританії, Бельгії, Люксембурзі[1]. В Японії Сільськогосподарський земельний закон – основний правовий акт, що регулює контроль, використання і відчуження сільськогосподарських земель, передбачає відмову у дозволі на правочини з передачі землі іноземцям, якщо вони «оцінюються як такі, що потенційно призводять до системи великого землеволодіння»[2]. Деякі провінції Канади (Альберта і Манітоба) обмежують іноземну власність на землю шляхом встановлення ліміту для іноземних осіб у 20 актів (8 га), а Саскачеван використовує Земельний банк для збереження сільськогосподарських земель у власності чи під контролем безпосередніх землеволодільців[3]. У США федеральне законодавство не обмежує придбання сільськогосподарських земель іноземцями, однак вимагає при цьому від іноземних власників реєстрації своїх володінь і операцій у Міністерстві сільського господарства США; водночас окремі штати (Айова,

[1] Див.: *Джиоварелли Р., Хэнстед Т.* Земельная собственность // Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. — М.: Изд-во «Весь мир», 2000. — С. 41—43.

[2] Там само. — С. 42.

[3] Там само.

Міннесота, Міссурі) запровадили обмеження на придбання сільськогосподарської землі, а штати Індіана та Небраска вимагають від іноземців позбавлятися від набутої у власність землі протягом п'яти років з моменту придбання[1].

У ЗКУ іноземні фізичні та юридичні особи, а також іноземні держави визнаються суб'єктами права власності на землі несільськогосподарського призначення. Для іноземних громадян та осіб без громадянства передбачено такі підстави набуття у приватну власність земельних ділянок: договір купівлі-продажу, дарування, міни та інші цивільно-правові угоди; викуп земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини. Об'єктом права власності цих суб'єктів можуть бути лише земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, якщо на таких ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, належні їм на праві приватної власності.

Для іноземних юридичних осіб ЗКУ закріплює не лише підстави набуття у приватну власність земельних ділянок, а й вказує також на умови, які мають бути враховані при набутті цими особами земельних ділянок у приватну власність: об'єктом права власності можуть бути лише земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, якщо на таких ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Вказані юридичні особи можуть набувати у власність незабудовані земельні ділянки для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності.

Іноземні юридичні особи можуть придбавати у власність земельні ділянки у межах і за межами населених пунктів за умови реєстрації у встановленому порядку свого представництва з правом здійснення підприємницької діяльності в Україні. Відповідно до п. 3 ст. 82 ЗК України, землі сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину іноземними

[1] *Джиоварелли Р., Хэнстед Т.* Земельная собственность // Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. — М.: Изд-во «Весь мир», 2000. — С. 42—43.

особами, підлягають відчуженню протягом одного року. Однак механізм реалізації цієї норми ЗКУ у чинному земельному законодавстві не визначений. Адже особа може відчужувати той чи інший об'єкт тоді, коли він належить їй на праві власності. Водночас ЗКУ не передбачає можливості оформлення права власності на землю для іноземних юридичних осіб, тому вказана норма має бути врегульована у спеціальному законодавчому акті щодо порядку відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення вказаними особами в разі прийняття таких ділянок у спадщину.

Що ж до права власності на землю іноземних держав, то в ст. 14 Конституції України міститься лише загальний припис, що держава набуває і реалізує право власності на землю виключно відповідно до закону. Системний аналіз усіх конституційних норм, в яких у тій чи інші мірі йдеться про відносини України з іншими державами, дозволяє стверджувати, що під терміном «держава» необхідно розуміти Україну, і дія цієї норми не може поширюватися на іноземні держави. Виходячи з цього, у ЗК України існує положення про те, що іноземна держава може набути у власність земельні ділянки лише для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них організацій, відповідно до міжнародних договорів, якщо таке право тієї чи іншої країни передбачено міжнародними договорами, ратифікованими Верховною Радою України.

Резюмуючи викладене, у конституційній концепції права власності на землю Українського народу суб'єктами права власності на землю виступають на вищому рівні Український народ як громадяни України всіх національностей. На нижчому рівні суб'єктами права власності на земельні ділянки виступають фізичні і юридичні особи, держава і територіальні громади як юридичні особи приватного права. При цьому Конституція України не передбачає можливості використання землі як об'єкта права власності і основного національного багатства Українського народу іноземними державами, міжнародними організаціями, фізичними і юридичними особами на титулі права власності. Водночас Конституція України не містить імперативу, який би забороняв іноземним фізичним і юридичним особам використовувати землі несільськогосподарського призначення відповідно до законів України.

2.3. Зміст права власності на землю Українського народу

Конституційна концепція права власності на землю Українського народу зумовлює специфіку не лише в об'єктно-суб'єктному складі відносин власності на землю, а й містить особливості змісту такого права. З часів Римського права й дотепер зміст права власності як юридичної категорії розкривається через правомочності володіння, користування і розпорядження майном чи іншими об'єктами і характеризує загалом цивілістичний підхід до регулювання економічних відносин власності, пов'язаних з виробництвом, присвоєнням і обміном матеріальних благ у суспільстві. Таке розуміння змісту цього поняття може бути покладено в основу дослідження сутності й характеру права власності на землю у дворівневій конструкції права власності на землю Українського народу, допускаючи при цьому можливість ширшого тлумачення змісту права власності на землю з огляду на сучасні наукові досягнення вітчизняних і зарубіжних учених, які досліджують це питання як з точки зору публічного, так і приватного права.

В українському земельному праві актуальні питання щодо змісту права власності на землю як основного національного багатства народу в контексті норм статей 13 і 14 Конституції України залишається мало дослідженим, і тому цілком резонно В. І. Андрейцев вважає, що нині є необхідність визначення правомочності народу та механізму реалізації правомочностей володіння, користування і розпорядження землею[1]. В окремих дисертаціях і наукових публікаціях зроблено спроби розкрити правомочності Українського народу як суб'єкта права власності на землю[2]. Інші наукові дослідження у сфері земельного і цивільного права не виходять за рамки класичної тріади правомочностей суб'єктивного права власності і не враховують консти-

[1] Див.: *Андрейцев В. И.* Земельная реформа: Приватизация. Экология. Право. — С. 53—54.

[2] Див.: *Мунтян В. Л.* Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в Україні // Что делать? — С. 77—81.

туційних засад здійснення права власності на землю Українського народу[1].

Оскільки в Конституції України передбачається, що Український народ є суб'єктом права власності на землю, то він має бути наділений відповідними правомочностями щодо належного йому об'єкта. У чинному законодавстві України такі правомочності Українського народу конкретно не визначені, що дає підстави окремим ученим не визнавати Український народ суб'єктом права власності на землю, а законодавцям — приймати закони, в яких право власності на землю вищого рівня безпідставно закріплювати за державою. Враховуючи особливості землі як об'єкта права власності Українського народу, про які йшлося в першому параграфі цього розділу, а також специфіку правового статусу народу як суб'єкта права власності, можна констатувати, що Український народ в межах кордонів держави володіє, користується і розпоряджається землею, яка, крім того, як основне національне багатство перебуває під особливою охороною держави. При цьому зміст кожної з цих правомочностей має свою специфіку, зумовлену публічно-правовим характером права власності народу на землю, і тому не повністю охоплюється цивілістичним змістом суб'єктивного права власності на майно.

Реалізація правомочностей Українського народу щодо володіння, користування і розпорядження землею забезпечується системою внутрішньодержавного публічного права, а також системою норм міжнародного права. Аналіз змісту норм Конституції України, інших законів щодо права власності народу на землю показує, що для Українського народу володіння землею означає можливість у межах існуючих кордонів мати для життя і прогресивного розвитку свою територію й розміщені на поверхні та в надрах при-

[1] Див.: *Заставська Л. П.* Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). — С. 7—8; *Семчик В. І.* Право власності на землю. Поняття і зміст права власності на землю // Земельне право / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинина. — С. 116—121; *Каракаш І. І.* Право власності на землю. Поняття та основні ознаки права власності на землю // Земельне право України / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 65—68; *Кузнєцова Н. С.* Зміст права власності // Цивільне право України / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 305—309.

родні ресурси, повітряний простір, виключну морську зону і континентальний шельф. Тому ніхто в Україні не може одноосібно чи у складі соціальних, політичних, державних та інших суспільних утворень володіти всією територією на підставах права власності.

Право Українського народу на володіння землею зумовлене об'єктивними і суб'єктивними передумовами. Адже беззаперечним нині є той факт, що право Українського народу на володіння землею за походженням, як переконливо свідчать історичні джерела, базується на природному праві української нації на свою територію. Здобувши незалежність, Український народ на своїй землі (території) створив державу, що була визнана у світі, і прийняв Конституцію, в якій закріпив право власності свого народу на землю. Тому крім природного права Український народ володіє землею на основі внутрішнього законодавства та норм і принципів міжнародного права. Це означає, що ніхто у світі не може припинити володіння землею без згоди Українського народу, оскільки територія України в межах її державних кордонів є недоторканною. Тому правомочність Українського народу володіти землею має абсолютний характер, що є визначальним для розуміння сутності інших правомочностей права власності Українського народу на землю і розробки законодавчої моделі регулювання відносин власності на землю.

Право Українського народу володіти землею є також незмінним і постійним, тобто Український народ здійснює на вищому рівні вказану правомочність незалежно від того, хто володіє земельними ділянками, використовуючи їх на різних правових титулах відповідно до закону. З огляду на це не можна погодитись з тими вченими, які стверджують про юридичну неможливість реалізації двома суб'єктами одних і тих же правомочностей на землю, оскільки намагаються звести до спільного знаменника не поєднувані різнопорядкові критерії[1].

---

[1] Див.: *Кулинич П. Ф.* Тенденції розвитку права власності на землю в сільському господарстві // Проблеми права власності і господарювання у сільському господарстві: Монографія / За ред. В. І. Семчика. — С. 66—69; *Каракаш И. И.* Народное достояние или право собственности на природные ресурсы: Материалы «круглого стола» // Юрид. вестник. — 1999. — № 1. — С. 84—85.

Набуття у власність земельних ділянок суб'єктами приватного права не означає втрату для Українського народу правомочності володіння землею, оскільки право володіння народу і правомочність володіння окремої особи — це різні за економічним змістом і юридичною природою поняття. Право Українського народу володіти землею не виключає, а, навпаки, передбачає можливість і необхідність використання землі на різних правових підставах, передбачених у законі. Водночас Український народ володіє землею лише на підставі права власності і в такому аспекті право власності Українського народу є виключним. Тому правомочність Українського народу володіти землею не може бути обмежене ані внутрішніми законами, ані міжнародними актами. Характерною рисою правомочності володіння землею на вищому рівні є її визначальний характер для законодавчого закріплення правового режиму інших природних ресурсів. Вбачається обґрунтованою думка В. І. Андрейцева про те, що об'єкти, що належать до неосновних у складі національного багатства, мають бути підпорядковані правовому режиму землі, якщо вони розміщені на ній в межах території України[1].

Виключне право Українського народу на володіння землею має поєднуватися з доступністю кожного громадянина до землі. При цьому органи державної влади мають забезпечувати реалізацію соціальної функції права власності Українського народу на землю шляхом прийняття законів, в яких закріплювалися б обмеження щодо набуття у приватну власність земельних ділянок фізичними і юридичними особами, не допускалася можливість утворення латифундій чи подрібнення земель. Для України ці проблеми є виключно значущими з огляду на проведене паювання сільськогосподарських угідь, масове виділення земельних паїв на місцевості в окремі земельні ділянки і завершення до 1 січня 2007 р. дії закріпленого у законодавстві мораторію на відчуження земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України) // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 4. — С. 18.

Після завершення видачі державних актів на право власності на землю актуалізуються питання консолідації земель сільськогосподарського призначення як об'єктивної необхідності, від чого залежатиме розвиток чи занепад сільського господарства і соціальної сфери села, а також всієї економіки держави. Сучасні економічні дослідження розвитку основних форм господарювання підтверджують беззаперечний факт, що ефективне ведення сільського господарства передбачає створення великих сільськогосподарських підприємств[1], що підштовхує до пошуку шляхів і способів формування оптимальної площі угідь для таких товаровиробників.

Об'єднання сільськогосподарських угідь має не лише соціально-економічний, організаційно-технічний, а й правовий аспект. Суть останнього полягає у визначенні правових засад, способів, механізму та юридичних наслідків об'єднання певної кількості земельних ділянок права приватної власності в єдиний земельний масив для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Правові проблеми об'єднання земельних ділянок є новими для теорії земельного, цивільного та господарського права, вони не досліджувались у вітчизняній правовій та економічній науках, що може негативно вплинути на практику реалізації громадянами України суб'єктивних прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. У ЗКУ відсутні положення з цих питань. Прийнятий у червні 2003 р. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв)» передбачає формування невеликих за розмірами земельних ділянок і лише частково регулює правові питання об'єднання виділених ділянок у земельні масиви[2]. У цьому законі передбачено, що сусідні власники земельних ділянок можуть об'єднувати свої ділянки в єдиний масив на праві спільної власності. Черезсмужні земельні ділянки можуть бути об'єднані шляхом укладення договору міни.

Виходячи з того, що ЗКУ передбачає можливість набуття права власності на земельні ділянки шляхом укладення

---

[1] Див.: *Зубець М., Юрчишин В.* Проблема села — турбота держави // Голос України. — 2003. — 15 серпня.

[2] Офіційний вісник України. — 2003. — № 26. — Ст. 1252.

й інших цивільно-правових угод, не важко передбачити, що купівля-продаж, а також угоди щодо внесення земельних ділянок до статутних фондів господарських товариств, та інші правочини будуть основними законними способами об'єднання сільськогосподарських угідь в окремих фізичних чи юридичних осіб або їх об'єднань. При цьому не стануть перешкодою до такої концентрації особливо цінних земель закріплені у ЗКУ тимчасові обмеження загальної площі земельної ділянки на одну особу розміром 100 га, а також прийняття закону про продовження мораторію на відчуження земельних ділянок.

Застосування норм лише цивільного права до регулювання відносин у сфері об'єднання земельних ділянок не забезпечить прозорих умов для функціонування відкритого вторинного ринку набуття права власності на земельні ділянки на засадах вільної конкуренції між потенційними сільськогосподарськими товаровиробниками. Адже ЦК України не визначає для продавців і покупців тих чи інших критеріїв для придбання у власність земельних ділянок подібно до того, як це закріплено у законі України «Про фермерське господарство» у редакції 2003 р. У цивільному законодавстві при регулюванні майнових, земельних та інших відносин важливим є наявність у фізичної чи юридичної особи загальної і спеціальної право- і дієздатності. Однак для регулювання відносин власності на землю у процесі об'єднання сільськогосподарських угідь не достатньо лише земельної правосуб'єктності особи, оскільки для України використання чорноземів має виключне стратегічне призначення у макроекономічному і соціальному вимірах і є складовою забезпечення національної безпеки Українського народу. Тому в законодавстві доцільно було б закріпити принципи та умови об'єднання земель сільськогосподарського призначення, встановити жорсткі критерії до потенційних покупців земельних ділянок, передбачити державні пільги і гарантії для тих продавців земельних ділянок, які з об'єктивних причин не можуть обробляти земельні ділянки і тому змушені їх відчужувати іншим особам, визначити правові умови скупки приватних земель державою з метою недопущення необґрунтованого завищен-

ня ринкових цін на земельні ділянки, запобігання спекуляції такими ділянками, врегулювати інші важливі питання об'єднання сільськогосподарських угідь права приватної власності.

Відсутність нормативно-правової бази щодо правового забезпечення консолідації земель сільськогосподарського призначення після закінчення строку заборони на їх відчуження може призвести до концентрації цих земель по регіонах в окремих приватних осіб на титулі права власності чи права довгострокової оренди. Цим негативним процесам «допомагатимуть» також фінансово-економічні та соціальні чинники (концентрація фінансового капіталу в окремих соціальних груп після проведеної масової приватизації майна і цілісних майнових комплексів, бідність сільського населення, відсутність коштів у новостворених сільськогосподарських підприємств після проведеної реструктуризації тощо). Тому назріла потреба розробити і прийняти закон «Про консолідацію (об'єднання) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності громадян України, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», в якому визначити правові засади, форми, способи, обмеження та інші важливі проблеми об'єднання земельних ділянок в єдині земельні ділянки. До прийняття такого закону має діяти мораторій на відчуження сільськогосподарських угідь, одержаних безплатно шляхом реалізації права на земельний пай. Проблеми правового забезпечення консолідації земель є характерними не лише для України, а й для інших держав СНД, Балтії, Центральної та Східної Європи[1].

Важливим елементом у змісті права власності Українського народу на землю є правомочність користування, яка є похідною і деякою мірою залежною від правомочності володіння землею. Юридична сутність правомочності Українського народу щодо користування землею розкривається

[1] Див.: Documentation of the International Symposium by FAO, GTZ, FIG, ARGE Landentwicklung and TU Munich/ Land Fragmentation and Land Consolidation in Central and Eastern European Countries. A gate towards sustainable rural development in the new millennium — Munich. — March. — 2002. — 123 c.

через економічну природу власності на землю, а саме: виробництво матеріальних благ, їх присвоєння і обмін[1]. Тому для народу правомочність використання землі як основного національного багатства передбачає одержання абсолютної і відносної додаткової вартості (капіталу), який має присвоюватись і обмінюватись за об'єктивними законами природи, економіки, суспільства. Згідно із ст. 13 Конституції України, народ України зобов'язаний користуватися землею відповідно до закону, в якому мають визначатися загальні для всіх членів суспільства на території України вимоги і правила, організаційно-правові форми використання землі з метою одержання і розподілу абсолютної і відносної ренти.

Оскільки в Конституції України власником землі на національному рівні є не держава, а Український народ, де розподіл і використання абсолютної і частини диференційної ренти має здійснюватися через приватну і суспільну форми власності з додержанням пропорції прогресивного розвитку суспільства. При цьому обов'язок держави полягає в тому, щоби розробити і прийняти такі закони, які б забезпечували непорушність принципу розподілу капіталу на основі економічної теорії прогресу на користь тих осіб, що використовують ґрунти для вирощування продукції рослинництва і тваринництва у сільському господарстві. Саме в цьому і полягає одна з істотних ознак права Українського народу на користування землею. Таке розуміння цієї правомочності Українського народу як власника землі дозволяє відмежувати від цивільно-правової природи правомочності користування земельною ділянкою як складової частини суб'єктивного права власності, що передбачає безпосереднє господарське використання земельної ділянки, можливість одержання доходів та інших матеріальних і природних благ, задоволення від використання земельної ділянки різноманітних потреб та інтересів.

Особливий зміст має також правомочність Українського народу стосовно розпорядження землею, що зумовлено

---

[1] Див.: *Гош О. П.* Політична економія капіталізму і післясоціалістичного суспільства: Підручник для вищ. навч. закл. — К.: Преса України, 1999. — С. 171—181.

об'єктивними й суб'єктивними факторами. Український народ є суб'єктом публічного та міжнародного права. Проте він не виступає безпосередньо суб'єктом права власності у цивільно-правових відносинах. Від імені народу права власника на землю здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування.

Тому до характеристики права Українського народу розпоряджатися землею як об'єктом права власності не може застосовуватися цивілістичне розуміння правомочності розпорядження речами чи майном. Земля як основне національне багатство і об'єкт права власності Українського народу не може через об'єктивні ознаки фізично передаватися від народу до інших осіб, так само не може переходити від однієї особи до іншої. Обмеженість землі кордонами, а земельних ділянок – межами, а також нерухомість землі є характерними рисами для розуміння юридичної природи розпорядження землею. Український народ як суб'єкт права власності може безпосередньо або ж опосередковано визначати правовий режим території України у внутрішніх і зовнішніх відносинах.

Розпорядження землею на вищому рівні органічно поєднується з реалізацією владних повноважень органами державної влади та місцевого самоврядування з метою забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів у використанні землі. Тому вказані органи зобов'язані забезпечити на основі внутрішнього й міжнародного законодавства регулювання земельних відносин на території України шляхом встановлення у законі правил щодо виникнення, зміни або припинення правовідносин з приводу землі як об'єкта права власності Українського народу. Враховуючи особливість правового статусу Українського народу як суб'єкта права власності, виключно народ може розпорядитися землею як територією України шляхом передачі частини землі іншим державам і у такий спосіб провести зменшення своєї території. Таке розуміння правомочності Українського народу щодо розпорядження землею є визначальним для розвитку в чинному законодавстві України конституційної концепції регулювання земельних відносин в Україні.

Зміст суб'єктивного права власності фізичних і юридичних осіб, держави і територіальних громад відрізняється від

суті права власності Українського народу на землю, оскільки має іншу економічну основу і юридичну природу, зумовлену особливостями суб'єктно-об'єктного складу земельних правовідносин, підставами набуття і реалізації права власності на земельну ділянку, державним регулюванням відносин власності тощо. Суб'єктивне право власності на земельні ділянки має подвійну правову природу. З одного боку, це право власності за своєю юридичною сутністю має ознаки речового права й регулюється нормами цивільного законодавства, але не охоплюється повністю цивілістичним розумінням правомочностей володіння, користування і розпорядження землею.

У цьому зв'язку В. І. Семчик, аналізуючи запропоновану Б.В. Єрофієвим[1] класифікацію норм конституційного, земельного, адміністративного, цивільного та кримінального права з питань регулювання відносин власності на землю, виділяє окрему групу норм земельного й екологічного права щодо порядку та умов використання власниками земельних ділянок, розподілу земель на категорії, дотримання екологічних правил і робить обґрунтований висновок про те, що право власності на землю охоплюється нормами більш загального інституту речового права[2]. Тому розкриття змісту кожної з цих правомочностей права власності має здійснюватися на основі загального вчення теорії цивільного права щодо речових прав на землю, а також наукових результатів у галузі земельного права стосовно особливостей землі як об'єкта права власності та теоретичних положень щодо суті суб'єктивного права власності на землю.

Необхідність з'ясування поняття права власності на землю в суб'єктивному розумінні є актуальним для України, оскільки від цього залежатимуть розробка і реалізація конституційної концепції права власності на землю, перспектива розвитку чинного цивільного й земельного законодавств, а також те, наскільки повно громадяни, юридичні

---

[1] Див.: *Ерофеев Б. В.* Земельное право. — М.: Новый юрист, 1998. — С. 162—163.

[2] Див.: *Семчик В. І.* Право власності на землю. Поняття і зміст права власності на землю // Земельне право / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинина. — С. 118.

особи та держава, територіальні громади зможуть реалізовувати свої права на землю, і, насамкінець, це дозволить визначити межі втручання держави в регулювання відносин власності на землю.

У теорії земельного права України, інших держав СНД питання щодо суті суб'єктивного права власності на землю не досліджені належним чином. В окремих дисертаційних роботах і наукових публікаціях суб'єктивне право власності на землю громадян та юридичних осіб розглядається через призму правовідносин з позицій цивільного права в поєднанні з нормами земельного законодавства щодо обов'язкових форм права власності на землю та цільового використання земельних ділянок[1]. За виключенням окремих частин навчальних посібників[2], практично не дослідженими в теорії земельного та цивільного права залишаються питання суб'єктивного права власності держави і територіальних громад на землю Українського народу.

Оскільки власність є категорією економічною, то суб'єктивне право власності і його здійснення детерміновані, насамперед, відношенням суб'єкта до об'єкта, а також пропорційним розподілом матеріальних благ у вигляді земельної ренти між сільським господарством, промисловістю і державою. У цьому зв'язку суб'єктивне право власності на землю слід розглядати комплексно в системі речових прав на землю.

Понад сімдесят років питання речових прав на землю не досліджувались ані в науці цивільного, ані в теорії земельного права, оскільки інститут речових прав за радянських часів був вилучений із законодавства і правової системи як такий, що не відповідав змісту концепції права виключної державної власності на землю. У результаті як сучасне цивільне, так і земельне право України не мають

---

[1] Див.: *Кучерук К. І.* Договір купівлі-продажу земельної ділянки: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — 19 с.

[2] Див.: *Семчик В. І.* Право власності на землю. Право комунальної власності // Земельне право / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинина. — С. 144—145; *Каракаш І. І.* Право комунальної власності на землю // Земельне право України / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 76—81.

розвинутої системи речових прав на землю, які існують в тому чи іншому обсязі у більшості країн континентальної системи права, а також англосаксонської правової системи з часів рецепції Римського права. Необхідність розвитку і застосування речових прав на землю в Україні зумовлена причинами об'єктивного й суб'єктивного характеру, які не можуть ігноруватись ні в теорії права, ні в законотворчій і правозастосовчій практиці.

Зміна суті й характеру відносин власності на землю, закріплення в Конституції України гарантій недоторканності права приватної власності на землю з необхідністю потребують не лише регулювання суб'єктивного права власності на землю, а й відродження і законодавчого забезпечення системи речових прав на землю. Адже після прийняття у січні 1992 р. Закону України «Про форми власності на землю» та нової редакції ЗКУ 1992 р., внесення змін і доповнень до Закону України «Про власність» головним чином були визначені основні засади реалізації суб'єктивного права власності. Згодом стало очевидним, що здійснення права державної, колективної і приватної власності часто-густо ускладнюється лише через те, що у законодавстві не визначені співвідношення права власності на землю з іншими речовими правами на землю, які обмежують чи обтяжують права власника земельної ділянки.

Особливо відчутними стали проблеми реалізації і захисту прав на землю громадянами та юридичними особами України у процесі проведення інвентаризації земельних ділянок, роздержавлення і приватизації земель, після запровадження експертної грошової оцінки земельних ділянок, купівлі-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, укладення між громадянами України угод з приватизації земельних ділянок, паювання земель і реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств у процесі захисту права приватної власності на землю.

Відсутність законодавчо визначеної системи речових прав на землю в Україні призводить до ототожнення фактичного тривалого володіння земельною ділянкою із самовільним її захопленням, до спорудження на приватизова-

них земельних ділянках котеджів-бункерів з обнесеними по периметру неприступними п'ятиметровими парканами, масового порушення прав на землю сусідів та інших осіб, створення штучних перешкод до загального користування природними ресурсами власниками земельних ділянок, забудови земельних ділянок без додержання містобудівних, екологічних та інших вимог, невиконання заходів з охорони земель тощо.

У ЗКУ (п. 1 ст. 78) суб'єктивне право власності на землю визначається як право володіти, користуватися й розпоряджатися земельними ділянками. Це означає, що у ЗК України застосовується цивілістичний підхід до розкриття змісту права власності на земельну ділянку. При цьому в ЗКУ особа визнається власником земельної ділянки, якщо вона має в сукупності всі три правомочності власника. Водночас у цьому Кодексі не розкривається суть цих правомочностей, а також не визначаються межі здійснення права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Крім того, у вказаній нормі Кодексу не відображена одна із суттєвих ознак правовідносин, а саме — волевиявлення особи.

Ні в земельному, ні в цивільному законодавстві України не дається визначення понять «володіння», користування» і «розпорядження» як складових суб'єктивного права власності на землю. Закріплене у ст. 2 Закону України «Про власність» визначення поняття права власності як врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження майном не стосується безпосередньо землі, оскільки за чинним законодавством України земля не є майновим об'єктом.

У науковій та навчальній літературі з питань права власності на землю формулюються авторські визначення понять вказаних правомочностей[1]. Так, наприклад, В. І. Семчик, В. К. Гуревський та інші українські вчені вважають, що право володіння земельною ділянкою — це заснована на

[1] Див.: *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні. — С. 11; *Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні питання). — С. 100—103.

законі можливість фактично володіти земельною ділянкою, наданою громадянинові або належною йому на підставі цивільно-правових угод; під правом користування розуміється здобування корисних властивостей землі виходячи з тієї мети, для якої була надана земельна ділянка; право розпорядження розглядається як визначення власником фактичної та юридичної долі земельної ділянки[1].

На перший погляд, такі підходи до розуміння суті права володіння, користування і розпорядження землею не породжують особливих заперечень з точки зору речового права, оскільки відображають виключно цивілістичний аспект змісту права власності на майно. Адже в теорії цивільного права загальноприйнято розглядати право володіння як юридично забезпечену можливість фактичного панування власника над річчю, перебування останньої у господарюванні власника, можливість впливати на неї; право користування — як закріплену у нормах права можливість вилучення корисних властивостей речі для задоволення потреб власника чи інших осіб; право розпорядження — як юридично забезпечену можливість визначати юридичну і фактичну долю майна[2].

Але наведені цивілістичні визначення понять вказаних правомочностей власника землі надзвичайно узагальнені і є недостатніми для розкриття юридичної природи суб'єктивного права власності на землю з огляду на природні вла-

---

[1] Див.: *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення. — С. 75; *Семчик В. І.* Право власності на землю. Поняття і зміст права власності на землю // Земельне право / За ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинина. — С. 117—121; *Семчик В. І.* Права на землю. Право власності на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І.Семчика. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — С. 234—235; Земельное право: Учебник / Под ред. В. Х. Улюкаева. — С. 65—66; *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — М.: ЮНИТИ—ДАНА, Закон и право, 2000. — С. 48—60.

[2] Див.: *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні. — С. 11; *Кузнєцова Н. С.* Зміст права власності // Цивільне право України / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 305—307.

стивості (ознаки) земельної ділянки як об'єкта такого права, а також на еколого-соціальну функцію власності на землю в сучасних умовах. Особа не може фізично утримувати земельну ділянку і «панувати» над нею, не може довільно користуватися землею, а також розпоряджатися земельною ділянкою подібно до інших об'єктів рухомого чи нерухомого майна.

Основу змісту суб'єктивного права власності на землю складає правомочність володіння земельною ділянкою. З точки зору земельного права, володіти земельною ділянкою на праві власності можна лише тоді, коли частина території (земної поверхні) сформована за визначеними у законі критеріями в окрему земельну ділянку, а особа в установленому законом порядку виконує всі необхідні дії, пов'язані з прийняттям адміністративних рішень чи укладенням правочинів щодо набуття у власність земельної ділянки, визначенням її меж на місцевості, одержанням і реєстрацією Державного акта на право власності на землю. Тому зміст правомочності власника володіти землею включає юридично забезпечену можливість особи вважати частину території у певній місцевості своєю, зайняти її фізично, обмежувати й не допускати інших осіб до цієї ділянки, крім випадків, передбачених законом. Таке володіння власника є законним, або титульним, і має відповідний правовий захист. Титульне володіння належить лише власнику і включає захищені законом такі елементи: право на доступ до набуття земельної ділянки у власність; право на зайняття земельної ділянки; право не допускати інших осіб на ділянку (виключність володіння).

Земельний кодекс України та інші законодавчі акти визначають суб'єктів, а також підстави, порядок набуття земельних ділянок у власність. При цьому в законодавстві не забезпечується принцип вільного доступу до набуття земельних ділянок у власність, оскільки в умовах незавершеності земельної реформи в Україні законодавче закріплення такого права має бути регульованим, з метою недопущення латифундій, запобігання спекуляції та іншим негативним наслідкам у процесі формування й розвитку ринкових земельних відносин.

Історично фактичне зайняття землі (займанщина) на території Україні, подібно до інших держав, було головною умовою для юридичного визнання права власності на землю[1]. При цьому зайняттям землі вважалося проживання на землі, здійснення активної діяльності на ній, визначення меж, захист від вторгнення на неї інших осіб. З часом зайняття землі втратило свою актуальність і перестало бути юридичним фактом, який породжував права власності на землю, оскільки з розвитком продуктивних сил і виробничих відносин домінуючою в суспільному житті стала система абстрактного права власності на землю, підтвердженого необхідними юридичними документами.

У законодавстві України не визнається законним також фактичне, без відповідних документів зайняття земельної ділянки як підстава для юридичного підтвердження права на володіння землею. У земельному праві України зайняття земельної ділянки шляхом її відведення на місцевості є важливим юридичним фактом, з яким пов'язується момент виникнення права власності на землю. Так, наприклад, згідно зі ст. 125 Земельного кодексу України, право власності на землю виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує це право, та його реєстрації. Без вчинення таких дій зайняття земельної ділянки вважається самовільним захопленням землі. Крім того, без індивідуалізації земельної ділянки на місцевості особа не має гарантій щодо можливості зайняття такої ділянки іншими особами і забезпечення виключності володіння землею.

Виключність володіння земельною ділянкою означає, що власник вправі не допускати на свою територію інших осіб, окрім випадків, передбачених законом, з метою захисту землі від пошкодження, захоплення, усунення перешкод у використанні і присвоєнні всіх продуктивних влас-

---

[1] Див.: *Грозовський І. М.* Право власності на землю в Запорізькій Січі // Право України. — 1997. — № 8. — С. 63—64; *Рубаник В. Є.* Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку від найдавніших часів до 1917 р. — С. 43, 103, 139, 212, 270.

тивостей землі, встановлення обмежень на використання землі. У чинному законодавстві України прямо не сказано про виключність володіння земельними ділянками. Проте зі змісту окремих норм чинного ЗКУ стосовно прав власників земельних ділянок, гарантій захисту прав власників, відповідальності осіб за порушення земельного законодавства можна зробити висновок про те, що в Україні є певні правові засади виключного володіння земельними ділянками громадянами та юридичними особами.

Без права володіння особа не може здійснювати такі правомочності власника, як користування та розпорядження. В Україні право використання землі за своєю юридичною природою подібне до такого права у західних країнах, але здійснюється на інших концептуальних засадах. Як елемент права власності право користування землею передбачає можливість для власника в установленому законом порядку освоїти земельну ділянку і самостійно господарювати на землі, використовувати у встановленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також експлуатувати інші корисні властивості землі, зводити житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди. Власник повинен використовувати свою земельну ділянку з додержанням її цільового призначення, а також інших обмежень, передбачених у чинному законодавстві України.

Третім елементом права власності на землю є право розпорядження земельною ділянкою, тобто можливість і здатність власника на свій розсуд, відповідно до закону визначати правовий режим такої ділянки. Подібно до західних правових систем, розпорядження землею в Україні передбачає можливість землевласника продавати, передавати у спадщину, обмінювати або іншим способом визначати правовий режим чи господарське використання земельної ділянки. В Україні розпорядження землею як елемент права власності здійснюється так само, як і право володіння чи користування через регулятивну систему обмежень щодо об'єкта, суб'єктів, змісту земельних правовідносин. При цьому вказані обмеження зафіксовані в чинному законодавстві України або можуть бути встановлені в цивільно-

правових угодах чи інших індивідуально-правових документах (заповіт, розпорядження, рішеннях). Яскравим прикладом сказаному можуть бути Перехідні положення до чинного ЗК України, в яких передбачається заборона власникам земельних ділянок до 2007 р. відчужувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Право володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою можна розглядати не лише як елементи змісту права власності, а й окремо від права власності. У земельному праві та законодавстві поняття «володіння» вживається також в інших значеннях: як складова інших земельних прав; як фактичне зайняття земельної ділянки, що визнається законом (володіння — факт); як самовільне протиправне захоплення земельної ділянки[1]. Зокрема, як елемент інших земельних прав володіння на законних підставах може належати іншим особам — орендарям, постійним землекористувачам, опікунам тощо. При цьому право володіння власника відрізняється від права титульного володільця тим, що власник здійснює свою правомочність у поєднанні з правомочностями користування і розпорядження. Щодо титульних володільців, то вони повинні узгоджувати свої дії з власником або здійснювати володіння на підставі договору (наприклад, договору оренди) чи адміністративного акта, закону[2].

У другому значенні володіння земельною ділянкою не породжує юридичних наслідків, окрім закріпленого в законодавстві права набуття права власності за давністю володіння. Так, наприклад, згідно зі ст. 119 ЗКУ, громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються зе-

---

[1] Див.: *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — С. 53; *Кузнєцова Н. С.* Зміст права власності // Право власності в Україні. — С. 131; *Підопригора О. А.* Речові права на чуже майно // Цивільне право України / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 482—485; *Семчик В. І.* Право власності на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар. — С. 235; та ін.

[2] Див.: *Кузнєцова Н. С.* Зміст права власності // Цивільне право України / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 306; *Семчик В. І.* Право власності на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар. — С. 235.

мельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю ділянку, можуть звернутися до органу державної влади чи органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Титульне користування земельною ділянкою може здійснюватись у формі права постійного користування землею на підставі адміністративного акта про надання такої ділянки, а також як оренда земельних ділянок на підставі договору оренди. Право розпорядження може здійснюватися на підставі договору доручення, або встановлення відповідно до закону опіки над неповнолітньою особою, або відчуження земельної ділянки за рішенням суду в порядку звернення стягнення на ділянку за борговими зобов'язаннями власника.

Аналізуючи правомочності власника земельної ділянки, варто зазначити, що право власності на землю не має абсолютного характеру. Якщо у цивільному праві суб'єкт здійснює правомочності володіння, користування і розпорядження майном відповідно до закону за своєю волею незалежно від інших осіб, може вчинювати будь-які дії щодо належного йому майна з урахуванням природи останнього і змісту права власності, то реалізація права власності на землю об'єктивно детермінована потребами врахування суспільних, громадських і приватних інтересів.

У цьому зв'язку російський вчений-цивіліст Й. А. Покровський справедливо зазначав, що територія (маючи на увазі землю. — В. Н.) — це не лише найсуттєвіший виробничий капітал нації; вона — місце для її життя, вона насправді «дім» нації, дім, в якому ця нація живе за всіма сторонами свого існування; внаслідок цього природно, що становище нерухомості не може бути адекватним приватному визначенню як становище рухомості і що вона має бути більше підпорядкована загальному й публічно-правовому режиму[1]. Тому реалізація суб'єктивних правомочностей володіння, користування і розпорядження землею не може здійснюватись особою виключно на основі власного волевиявлення без застосування форм і методів публічно-правового регулювання відносин

[1] *Покровский И. А.* Основные проблемы гражданского права. — Изд. 3 –е, стереотип. — М.: Статут, 2001. — С. 204.

власності на землю для забезпечення оптимальної взаємодії приватних і суспільних інтересів щодо використання землі.

Встановлення режиму землі як основного національного багатства, пише В. І. Андрейцев, зобов'язує державу визначити правовий режим особливої охорони як з точки зору примату державно-правового регулювання, так і з точки зору диференціації імперативів, пріоритетів, обмежень, заборон тощо, пов'язаних з охороною земель та індивідуально й юридично відособлених земельних ділянок[1].

Погоджуючись з такою думкою, варто зазначити, що органи державної влади та місцевого самоврядування як суб'єкти здійснення прав власника на землю від імені Українського народу згідно з Конституцією України зобов'язані у законах та рішеннях закріплювати відповідні обмеження щодо здійснення суб'єктивного права власності на землю, а також забезпечувати правове регулювання суспільних відносин, що виникають у зв'язку з встановлення, зміною і припиненням дії тих чи інших обмежень прав на землю фізичних, юридичних осіб, держави, територіальних громад. При цьому обмеження правосуб'єктності землевласників мають бути обґрунтовані об'єктивними, а не суб'єктивними підставами, і не позбавляти особу права власності на земельну ділянку, не зменшувати обсягу існуючих прав і свобод землевласника.

В українській науці земельного права розпочаті дослідження проблем правового регулювання обмежень суб'єктивного права власності на землю[2], що є позитивним у

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства (коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України) // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — С. 19.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина. — С. 267—315; *Носік В. В.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні. — С. 433—441; *Погрібний О. О.* Обмеження прав на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — С. 335—349; Див.: *Бусуйок Д. В.* Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — 20 с.; *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення // Землі с.-г. призначення: Наук.-навч. посібник / За ред. Н. І. Титової. — С. 117—125.

розвитку земельно-правової науки і необхідним для удосконалення земельного законодавства і застосування земельно-правових норм у сфері здійснення права власності на землю громадянами, юридичними особами.

Законодавче закріплення обмежень суб'єктивного права власності на земельні ділянки є характерним для регулювання земельних відносин у зарубіжних країнах[1]. В Україні вперше в окремій главі ЗКУ зроблено спробу визначити поняття, зміст та види обмеження права власності, а також інших прав на землю. Відповідно до ст. 110 ЗКУ, на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом чи договором. При цьому перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження). Приблизний перелік обмежень права власності на землю передбачений у ст. 111 цього Кодексу. Обмеження права власності на землю здійснюється встановленням заборон на вчинення певних дій, умов переходу права власності на земельну ділянку, а також умов використання земельної ділянки.

Аналіз змісту цих та інших норм ЗКУ показує, що законодавче закріплення обмежень права власності на землю не має завершеності, характеризується невизначеністю суті кожного з передбачених обмежень і безсистемністю у регулюванні суспільних відносин, пов'язаних з встановленням і припиненням обмежень прав на землю. Незважаючи на те, що ст. 110 ЗКУ має назву «Поняття обмеження прав на земельну ділянку», у тексті цієї норми юридична суть такого поняття не розкривається, а передбачається лише можливість встановлення обмеження для власників ділянок. При цьому слово «обмеження» вживається у статті як синонім «обтяження» права власності на земельні ділянки, а правові інститути «добросусідство» і «право земельного сервітуту» розглядаються окремо від обмеження суб'єктивних земельних прав. Крім того, у ЗКУ, порівняно з новим Ци-

---

[1] Див.: Аграрное и экологическое законодательство в России и СНГ (сравнительно-правовой анализ). — С. 58—141; *Быстров Г. Е.* Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах. — С. 77—100.

вільним кодексом України, не знайшли свого законодавчого закріплення такі речові права на земельні ділянки, як емфітевзис і суперфіцій, право володіння землею, а також нічого не сказано про право на довічне успадкування землеволодіння, право загального землекористування.

З огляду на закріплені у Конституції України соціальні пріоритети власності, поняття «обмеження права власності на землю» слід розглядати як самостійну юридичну категорію, без якої неможливо повністю розкрити зміст правомочностей власника земельної ділянки, а також забезпечити здійснення суб'єктивного права власності на землю. У цьому зв'язку у правовій літературі зазначається, що певні обмеження здійснення суб'єктивних прав, пов'язаних із земельною власністю, є проявом меж реалізації права власності на земельні ділянки з урахуванням тих або інших обставин, які можуть становити як публічний, так і приватний інтерес[1].

Визначення співвідношення права власності на землю і обмежень такого права має не лише науково-теоретичне, а й практичне значення. Зокрема, якщо набуття права власності на землю передбачає волевиявлення особи стати власником ділянки, то обмеження права власності визначаються законом або ж договором. При цьому обґрунтованою є думка О. О. Погрібного про те, що перелік обмежень прав на землю у земельному законодавстві має бути вичерпним[2], оскільки обмеження правомочностей власника має розглядатись у законі як одна із суттєвих ознак змісту права власності на земельну ділянку.

Обмеження права власності на землю за змістом є близькою до обтяження земельної ділянки, однак ці юридичні категорії не можна розглядати як тотожні поняття. З точки зору теорії земельного права обмеження права власності на земельні ділянки доцільно розглядати як самостійний вид земельних правовідносин, що виникають на підставі

[1] Див.: *Погрібний О. О.* Поняття і види обмежень права власності // Земельне право України / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 121.

[2] Див.: Там само. — С. 122.

юридичних фактів, визначених у законі, чи у договорі у випадках, передбачених також законом.

У структурі таких правовідносин обов'язковим елементом з одної сторони є власник земельної ділянки, з другої — будь-які передбачені законом треті особи. Зміст обмежувальних земельних правовідносин складають визначені у законі чи договорі дії або ж межі можливої поведінки власника земельної ділянки. Тому обмеження стосуються суб'єкта — власника земельної ділянки і спрямовані на вчинення землевласником певних дій, або ж утримання від них, чи терпіння з метою забезпечення прав третіх осіб. Встановлення обмежень правомочностей власника не припиняє і не змінює права власності на земельну ділянку, не виключає окремі правомочності із змісту права власності, утримує власника у здійсненні суб'єктивного права і не може виходити за його межі[1].

Обтяження права власності на землю мають іншу юридичну природу і характеризуються такими ознаками: стосуються земельної ділянки як об'єкта права; встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб у такій ділянці в порядку, передбаченому законом чи договором; поєднуються з правами третіх осіб на цю ділянку, що ускладнює, утруднює, перешкоджає власнику вільно здійснювати свої правомочності, накладає на власника тягар зайвих обов'язків, пов'язаних з використанням такої ділянки чи з необхідністю звільнення земельної ділянки від обмежувальних умов. Так, наприклад, земельна ділянка може бути обтяжена договором іпотеки, ренти, умовами заповіту особи, правом земельного сервітуту, накладеним арештом тощо. Обтяження земельної ділянки може передбачати перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи. Встановлені обтяження на земельну ділянку зобов'язують власника утримуватися від виконання тих чи інших дій щодо земельної ділянки і обмежують права власника правами третіх осіб чи сервітутами на земельну ділянку.

У теорії земельного права обґрунтовано пропонується розрізняти поняття «обмеження права власності на земель-

---

[1] Див.: *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — С. 129.

ну ділянку» і «право земельного сервітуту»[1]. Відмінність між цими правовими категоріями полягає у такому: обмеження не стосується окремих суб'єктивних правомочностей власника ділянки; суб'єктами обмежувальних земельних правовідносин крім власника ділянки можуть бути будь-які треті особи; обмеження права власності охоплюють всі правомочності власника земельної ділянки; зобов'язують суб'єкта цієї ділянки додержуватися вимог закону чи умов договору щодо виконання чи утримання від певних дій; мають адміністративний характер і є невід'ємним елементом правового режиму земельної ділянки; можуть передбачати відшкодування збитків власнику ділянки тощо.

У земельному та цивільному праві й законодавстві сервітут визначається як речове право обмеженого користування чужою земельною ділянкою (майном). Учасниками сервітутних відносин у ЗКУ визначені власники й користувачі земельних ділянок, які не обов'язково мають бути суміжними. Водночас у ЦК України передбачено, що сервітут може належати іншій, конкретно визначеній особі. Не важко помітити, зазначав у цьому зв'язку О. А. Підопригора, що земельні сервітути можна поділити на два види: спрямовані на використання вигод сусідньої земельної ділянки (сінокосіння, водопою, пасовиськ тощо) і самої земельної ділянки (прокладання та експлуатація ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, забезпечення водопостачання та меліорації, прохід, проїзд, провезення вантажів, прогін худоби тощо)[2]. При цьому не всі зазначені сервітути, слушно зауважує О. А. Підопригора, вимагають сусідства і спричинені не потребами заповнити недоліки однієї земельної ділянки за рахунок іншої; вони зумовлені потребами використати чужі земельні ділянки у загальнодержавних потребах чи колективних інтересах; у таких випадках суб'єктами сервітутних прав є не сусіди земельної ділянки, а юридичні особи, які можуть перебу-

---

[1] Див.: *Погрібний О. О.* Поняття і види обмежень прав на землю // Земельне право України. — С. 123.

[2] Див.: *Підопригора О. А.* Речові права на чуже майно // Цивільне право України / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 488.

вати далеко не по сусідству[1]. Крім наведених ознак сервітут спрямований на обмеження правомочності власника вільно користуватися частиною ділянки в інтересах третіх осіб, встановлюється на підставі договору, закону, заповіту чи рішення суду на платній чи безоплатній основі, а також характеризується іншими специфічними ознаками. Тому, враховуючи особливості сервітуту як речового права, слід погодитися з висловленою у літературі думкою, що до сервітуту має застосовуватися термін «обтяження» земельної ділянки, який не може застосовуватися у випадках встановлення обмежень прав на земельні ділянки[2].

Обмеження суб'єктивного права власності на землю є самостійним правовим явищем, що органічно поєднується з правомочностями володіння, користування і розпорядження землею, дозволяє якнайповніше розкрити зміст суб'єктивного права власності на земельну ділянку.

У країнах з ринковою економікою кожна фізична або юридична особа має необмежене юридичне право на придбання землі чи нерухомості, якщо для цього є власні кошти або є можливість одержати позику. При цьому не обмежується також, за деякими винятками, і правовий статус особи, яка бажає придбати земельну ділянку. Така система придбання землі у власність є відкритою і прозорою, дозволяє будь-кому, хто має реальні плани підприємницької чи іншої діяльності, легко і швидко заволодіти обраною земельною ділянкою.

В Україні право доступу на придбання землі є регульованим і означає, що не кожна фізична або юридична особа може вільно без перешкод і обмежень придбати у власність земельну ділянку, оскільки, згідно зі ст. 14 Конституції України, підстави і порядок набуття права власності на землю мають бути визначені у законі. Чинне земельне законодавство містить значну кількість обмежень щодо земель, які не можуть бути придбані у власність, щодо суб'єктів, які не можуть бути власниками землі, а також щодо порядку одержання земельних ділянок у власність.

---

[1] Див.: *Підопригора О. А.* Там само. — С. 488—489.

[2] Див.: *Крассов О. И.* Право частной собственности на землю. — М.: Юристъ, 2000. — С. 268.

Українське законодавство не закріплює можливості реалізації громадянами та юридичними особами абстрактного права власності на землю, як це передбачено в правових системах західних країн, де власність не залежить від права займати землю. Особа, яка має документ про право власності на землю, може ніколи не бачити своєї ділянки. Від такого власника вимагається лише щорічно сплачувати податок на нерухомість і забезпечувати використання в такий спосіб, щоб не заподіювати шкоду сусідам, третім особам, довкіллю.

Відокремлення юридичного володіння від фізичного зайняття земельної ділянки є основою функціонування сучасної динамічної економіки і відкриває багато можливостей для ефективних інвестицій в землю. В Україні власником земельної ділянки може бути особа, яка фізично займає землю шляхом відведення її в натурі (на місцевості) і самостійно використовує для задоволення своїх потреб. Так, наприклад, громадяни можуть приватизувати земельні ділянки виключно за цільовим призначенням — ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), дачного і гаражного будівництва тощо.

Наявність у законодавстві вказаних обмежень є доцільним в умовах здійснення земельної реформи і спрямоване на забезпечення соціальної справедливості у розподілі й перерозподілі земель в інтересах теперішнього та прийдешніх поколінь, а також на запобігання спекуляції землею особами, які не мають наміру безпосередньо працювати на ній, проте бажають дешево скупити земельні ділянки й володіти землею для наступної реалізації земельних ділянок з метою одержання прибутку або ж одержувати певний зиск від здачі земельних ділянок в оренду іншим особам. Вказані обмеження мали позитивний ефект в умовах права виключної державної власності, але в умовах функціонування різних форм власності, роздержавлення та приватизації землі названі превентивні заходи спекуляції землею в реальній практиці не досягають необхідної мети. Пояснюється це тим, що записані у законах обмеження призво-

дять до заборони всіх видів абстрактної власності — як продуктивної, так і непродуктивної. Крім того, сподівання на те, що чиновники органів державної влади та місцевого самоврядування зможуть запобігти окремим особам скупити за безцінь у приватних власників земельні ділянки і будівлі, не виправдовують себе. Навпаки, відсутність ринку землі чи абстрактних прав на неї призводить до корупції в органах влади і місцевого самоврядування, а юридичні обмеження не дозволяють підприємствам і громадянам фінансувати покращення землі та реалізовувати свої виробничі наміри і спонукають до необхідності відчуження таких земельних ділянок.

Як бачимо, закріплені на перший погляд обмеження правомочності володіння землевласника спрямовані на запобігання спекуляції землею, в дійсності ж створюють передумови для розвитку такої спекуляції. Це правда, що абстрактне право володіти землею без її зайняття може дозволити декому не використовувати зовсім цю землю або здійснювати виснажливу експлуатацію земельних ділянок. Однак з економічної точки зору, в ринкових умовах вартість утримання незайнятої землі дуже висока, є невигідною і обтяжливою фінансово.

Утримання землі без її активного використання чи без мети стратегічних інвестицій має економічний сенс лише тоді, коли зменшення вартості інших капіталів, будівель, обладнання, готової продукції, сімейних заощаджень відбувається скоріше через інфляцію чи економічний спад, аніж в результаті падіння вартості невикористовуваної землі. При такій ситуації володіння землею для збереження добробуту стає важливою стратегією не лише для окремих осіб, а й для всієї економіки, оскільки зобов'язує власників землі зберігати основні фонди та грошові кошти в державі, а не вивозити за кордон чи передавати у власність іноземному капіталу, а також використати цей земельний капітал – продати, здати в оренду або під заставу тоді, коли почнеться покращення економічної ситуації та стане можливою інша прибуткова підприємницька діяльність.

Законодавче визначення виключного володіння землею має важливе значення в сучасних умовах реформування

відносин власності на землю з метою узгодження суспільних і приватних інтересів у процесі розподілу і перерозподілу земель, використання земельних ділянок для здійснення інвестиційної і підприємницької діяльності, задоволення соціально-побутових та інших потреб населення. Право виключного володіння земельними ділянками дозволяє визначити відповідальних осіб за розвиток тих чи інших територій, раціонально планувати інвестиції у промислову діяльність, у сферу послуг, спорудження житла, розвиток комунальної інфраструктури. Маючи необхідну інформацію про виключне володіння земельними ділянками, можна легко прорахувати всі позитивні й негативні сторони інвестиційного процесу, здійснення підприємницької діяльності.

На жаль, чинне земельне, містобудівельне законодавство України не має положень, які б регламентували ці процеси і забезпечували виключність володіння земельними ділянками. Реалізація суспільних інтересів здійснюється без узгодження з приватними інтересами власників, шляхи, інженерні комунікації, трубопроводи та інші соціально значущі об'єкти проектуються і споруджуються без урахування вимог власників земельних ділянок.

Проведений аналіз змісту права власності на землю через призму конституційних положень показує, що згідно з Основним законом держави Український народ як самостійний і особливий суб'єкт права власності на землю володіє, користується, розпоряджається нею в межах існуючих кордонів в обсягах і правових формах, визначених Конституцією України та міжнародно-правовими угодами, стороною яких виступає Україна.

Водночас зміст суб'єктивного права власності на земельні ділянки має свої особливості, і в сучасних умовах не зводиться лише до традиційної тріади володіння, користування і розпорядження землею, а може включати також управління, регулювання, захист землі в межах існуючих кордонів, захист суб'єктивного права власності, гарантування, охорону ґрунту, обмеження права власності тощо. Характерною ознакою змісту суб'єктивного права власності на землю є обмеженість здійснення правомочності володіння, користування і розпорядження землею. Обмеження права

власності на землю є обов'язковою, об'єктивно детермінованою, внутрішньо присутньою рисою змісту права власності на землю без урахування якої неможливо визначити у повному обсязі правовий режим земельної ділянки, юридично забезпечити захист законних прав та інтересів власника ділянки.

Проведений аналіз правомочності володіння земельною ділянкою як основного елемента суб'єктивного права власності на землю дозволяє зробити висновок про те, що юридичну суть цієї правомочності необхідно розглядати не як фізичне чи фактичне утримання земельної ділянки власником, а як гарантовану Конституцією України свободу особи, яка полягає у можливості і здатності особи в установленому законом порядку набути у власність земельну ділянку згідно з функціональним призначенням у визначених розмірах, а також зайняти її шляхом виконання юридичних дій щодо встановлення межових знаків у натурі (на місцевості) і не допускати будь-яких посягань з боку третіх осіб на володіння землею, крім випадків, передбачених законом.

Право землевикористання — гарантована Конституцією України свобода особи, яка полягає в можливості і здатності власника земельної ділянки вільно використовувати її, освоювати і здійснювати господарську експлуатацію природних властивостей землі для задоволення власних і суспільних потреб та інтересів, з урахуванням встановлених законом, договором чи адміністративним актом обмежень.

Право розпорядження земельною ділянкою слід розглядати як гарантовану Конституцією України свободу особи, яка полягає у можливості і здатності особи на свій розсуд з додержанням передбачених законом, договором чи адміністративним актом обмежень і обтяжень самостійно, на свій розсуд визначати свій правовий статус як власника землі, надавати можливість використовувати земельну ділянку іншим особам, добровільно відмовитися від власності на землю, вільно відчужувати юридичний титул власника землі іншим особам.

РОЗДІЛ 3

Теоретичні основи здійснення права власності на землю Українського народу

3.1. Поняття здійснення права власності на землю

Об'єкт, суб'єкт, зміст як елементи правовідносин, характеризують статику права власності на землю Українського народу як юридичної категорії в об'єктивному значенні. Динаміка права власності на землю проявляється лише у здійсненні такого права відповідними суб'єктами з метою задоволення потреб і законних інтересів, пов'язаних з використанням землі чи конкретної земельної ділянки.

Здійснення права власності на землю потребує відповіді на запитання, яким чином передбачені в Конституції України суб'єкти права власності на землю Українського народу зможуть втілити у реальність передбачене в Основному Законі об'єктивне право власності на землю? Адже у ЗКУ та прийнятих на розвиток його положень законах не розкривається суть, форми та механізм здійснення суб'єктивного права власності на землю у контексті норм Конституції України.

У теорії земельного права поняття, зміст, форми, межі, способи здійснення права власності Українського народу на землю, а також поняття прав власності громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад на земельні ділянки спеціально не досліджувалися, що негативно впливає на якість законодавчих актів з питань власності на землю та ефективність їх застосування при захисті суб'єктивних земельних прав. Водночас проблеми здійснення суб'єктивного права власності, у тому числі й на землю, вже

тривалий час досліджуються в науці цивільного права України та інших держав[1].

З'ясування юридичної природи поняття «здійснення права власності на землю» у співвідношенні з такими близькими за змістом поняттями, як «реалізація права власності на землю», «набуття права власності на землю», має не лише науково-теоретичне, а й практичне значення для розвитку конституційної концепції права власності на землю Українського народу в національній правовій системі нашої держави.

Для правильного розуміння правової суті поняття «здійснення права власності на землю» необхідно розкрити зміст таких термінів, як «здійснювати», «реалізовувати», «виконувати», «набувати», на підставі чого можна буде визначити основні ознаки цих понять як юридичних категорій, а також порівняти їх між собою.

Зокрема, слово «здійснювати» включає в себе два значення: 1) запроваджувати, втілювати у життя, робити щонебудь дійсним, реальним; 2) виконувати, робити тощо щонебудь[2]. Термін «реалізовувати» тлумачиться у значенні здійснювати, робити реальним, втілювати що-небудь у життя[3]. Поняття «виконувати» означає здійснювати що-небудь, реалізовувати завдання, накази, задуми тощо, проводити в

---

[1] Див.: *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні: Монографія. — С. 193—194; *Дзера І. О.* Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2001. — 21 с.; *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2001. — С. 11—19; *Коссак В. М.* Здійснення суб'єктивних прав // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 206—210; *Грибанов В. П.* Пределы осуществления и защиты гражданских прав. — М.: Изд-во Моск. ун-та, 1972. — 284 с.; *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — 303 с.

[2] Див.: Великий тлумачний словник сучасної української мови. — С. 361.

[3] Див.: Там само. — С. 1018.

життя[1]. Набувати – означає ставати власником кого-, чого-небудь, діставати, здобувати кого-, що-небудь[2].

Порівнюючи вказані поняття можна дійти висновку про те, що зміст поняття «здійснювати» охоплює терміни «реалізовувати», «виконувати» і «набувати», оскільки означають завершену дію або ж процес, пов'язаний з матеріалізацією ідеї, задуму, правила, норми, наказу, закону тощо у дійсність. Водночас «виконувати» пов'язується з тим чи іншим зобов'язанням у процесі реалізації чого-небудь.

Саме у такому розумінні і співвідношенні наведених термінів у загальній теорії права, а також у галузевих юридичних науках розкриваються поняття, способи, форми здійснення права. Зокрема, в теорії права здійснення права розглядається через механізм реалізації правових норм[3]. Інші вчені визначають реалізацію права як соціальну поведінку суб'єктів права (в якій втілюються приписи правових норм), як форму практичної діяльності людей по здійсненню прав і виконання обов'язків[4]. Розглядаючи соціальну сутність права, О. Ф. Скакун зазначає, що реалізовувати нормативні розпорядження, що містяться в законах та інших нормативно-правових актах, означає втілювати в життя — у суспільні відносини, поведінку громадян — волю законодавця та інших суб'єктів правотворчості, спрямовану на встановлення правопорядку; без такої реалізації право втрачає своє значення і призначення[5]. З огляду на зміст і спрямованість нормативних приписів у теорії права визначається кілька рівнів здійснення правових норм, серед яких називаються реалізація загальних установлень; реалізація загальних правових норм поза правовідносинами (активна і пасивна); реалізація правових норм у конкретних правовідносинах[6].

---

[1] Див.: Див.: Великий тлумачний словник сучасної української мови. — С. 97.

[2] Див.: Там само. — С. 550.

[3] Див.: *Алексеев С. С.* Общая теория права: В 2 т. — Т. 1. — М.: Юрид. лит., 1981. — С. 303—306.

[4] Див.: *Венгеров А. Б.* Теория государства и права: Учебник для юрид. вузов. — 3-е изд. — М.: Юриспруденція, 2000. — С. 428.

[5] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 386.

[6] Див.: Там само. — С. 386—387.

Зазначені загальнотеоретичні підходи до розуміння сутності реалізації права є прийнятними для визначення юридичної природи здійснення права власності на землю у дворівневій конструкції права власності на землю Українського народу. Так, наприклад, лише на основі загального припису стосовно сформульованого в преамбулі Конституції України поняття «Український народ» можна забезпечити реалізацію норм чинного законодавства щодо здійснення влади і права власності на землю, визначити місце і роль держави у регулюванні земельних відносин в умовах розбудови громадянського суспільства. Здійснення права власності на землю поза правовідносинами передбачає втілення у життя норм, які встановлюють правовий статус і компетенцію органів державної влади та місцевого самоврядування в реалізації прав власника на землю від імені Українського народу, у сфері інституційно-функціонального забезпечення права власності на землю, визнання суб'єктами права власності на земельні ділянки фізичних і юридичних осіб, іноземних держав, міжнародних організацій тощо. Реалізація правових норм у конкретних правовідносинах спрямована на забезпечення здійснення усіма суб'єктами права власності на земельну ділянку, використання її для задоволення особистих потреб у використанні землі.

Проте наведені теоретичні положення щодо сутності реалізації права залишаються не розробленими на доктринальному рівні в науці земельного права порівняно з дослідженням проблем здійснення права власності у галузі цивільного права. При цьому в теорії цивільного права висловлюються різні точки зору щодо юридичної суті здійснення права власності. Так, одні вчені вважають, що реалізація чи здійснення правомочностей власником є однією із складових суб'єктивного права власності, інші вказують на те, що суб'єктивне право власності і здійснення такого права — поняття, що не збігаються[1]. Погоджуючись

[1] Див.: *Матузов Н. И.* Субъективные права граждан СССР. — Саратов: Приволж. кн. изд., 1966. — С. 40—41; *Ерошенко А. А.* Личная собственность в гражданском праве. — М.: Юрид. лит., 1973. — С. 118—119.

з тим, що кожна з цих точок зору має право на існування, О. В. Дзера зазначає, що юридично закріплені правомочності власника як суб'єктивного права є первісним, а їх конкретна реалізація через відповідні дії є похідним фактом; тому неможливо за відсутності юридично визначеного суб'єктивного права власності здійснити особі дії по реалізації правомочностей такого права[1].

Не заперечуючи проти такого підходу до розуміння суті суб'єктивного права власності і його здійснення, разом з тим, варто зазначити, що розбіжність між суб'єктивним правом власності та його здійсненням полягає у тому, що зміст суб'єктивного права містить можливе конкретне поводження правомочної особи, тоді як здійснення права є вчиненням реальних конкретних дій, пов'язаних з перетворенням цієї можливості на дійсність[2]. В юридичній літературі зроблено спроби визначити поняття «здійснення права власності», під яким одні автори розуміють вчинення дій, що породжують такі можливі явища, які передбачаються даним правом[3], інші вказують, що це мають бути конкретні дії власника щодо володіння, користування і розпорядження належним йому майном[4]. Але такі визначення суті здійснення права власності є загальними і не дають можливості назвати всі суттєві ознаки, які б характеризували юридичну природу цього правового явища і відмежовували його від близьких за своєю суттю чи подібних понять.

У цьому зв'язку заслуговує на увагу думка Н. В. Безсмертної, яка під здійсненням права приватної власності розуміє комплекс заходів (активних чи пасивних), дій власника, його представника, довірчого управителя, які спрямовані на реалізацію правомочностей володіння, користу-

---

[1] Див.: *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні: Монографія. — С. 193—194.

[2] Див.: *Коссак В. М.* Здійснення суб'єктивних прав // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 206.

[3] Див.: *Ерошенко А. А.* Личная собственность в гражданском праве. — С. 118.

[4] Див.: *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — С. 87—88.

вання, розпорядження та інших правомочностей належним власнику майном з метою задоволення потреб та інтересів власника, а також осіб, визначених ним[1]. Така точка зору в цілому дозволяє розкрити зміст здійснення права власності. Водночас з цього визначення не можна чітко з'ясувати характер дій вказаних суб'єктів здійснення права власності, не вказується також на форми, межі та способи реалізації права власності тощо.

З огляду на те, що юридичну природу здійснення права власності не можна розкрити окремо від змісту права власності, в теорії права суб'єктивні права розглядаються разом з інтересами особи та взаємозв'язку з об'єктивним правом як сукупністю чинних юридичних норм, що набули своєї об'єктивації в офіційних державних актах і тому стають незалежними від розсуду окремих індивідів; при цьому суб'єктивне право надає уповноваженій особі такі можливості: а) поводити себе відповідним чином (право на свої дії); б) вимагати відповідної поведінки від інших суб'єктів (право на чужі дії); в) звертатися до держави по захист свого юридичного права[2].

Виходячи з цих загальнотеоретичних положень зміст здійснення суб'єктивного права власності на землю складають закріплені у нормах права можливості уповноваженої особи вчинювати певні дії, спрямовані на перетворення повноважень чи правомочностей власника чи іншої особи на реальну дійсність. При цьому здійснення права власності передбачає правомірну активну чи пасивну поведінку власника або іншої правомочної особи, оскільки визначені в законі правомочності власника володіти, користуватись і розпоряджатись землею (земельною ділянкою) лише юридично закріплюють можливість вчиняти певні дії і тому їх необхідно відмежовувати від конкретних дій, з допомогою яких вони реалізуються[3]. Щоб стати

---

[1] Див.: *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності в Україні. — С. 39.

[2] Див.: Загальна теорія держави і права. Навч. посібник / За ред. В. В.Копейчикова. — К.: Юрінком Інтер, 1990. — С. 63—64.

[3] Див.: *Колодій А. М.* Принципи права України. — К.: Юрінком Інтер, 1998. — С. 104.

реальністю, зазначає Н. В. Безсмертна, суб'єктивне право повинно бути виражене в активній, цілеспрямованій діяльності особи, а це залежить від тих можливостей, які у своєму внутрішньому змісті вказують на вибір певного числа варіантів дій, що й дозволяють їх носію досягти відповідних цілей[1].

В основі здійснення суб'єктивного права власності на землю лежать потреби та інтереси особи щодо реалізації правомочностей чи повноважень власника, пов'язаних з використанням землі. З точки зору філософії, людські потреби історично зумовлені, визначаються даним історичним типом суспільних відносин, соціальним середовищем, в якому живе особистість, системою виховання даного суспільства, а також самовихованням цієї особистості[2]. Так, наприклад, у земельному праві радянського періоду не було потреби розробляти і закріплювати у законодавстві положення щодо задоволення потреб та інтересів різних власників землі, оскільки існувала одна єдина форма власності на землю — державна, а громадянам на рівні закону заборонялося мати і проявляти щонайменші інтереси до ідеї права приватної власності на землю. Тому й земельне право за своїм змістом мало публічно-правовий характер, норми якого були спрямовані на забезпечення здійснення права виключної державної власності і захищали інтереси держави як одного і єдиного власника землі.

У сучасних умовах Конституція України гарантує право власності не лише для держави, а й для інших суб'єктів, потреби та інтереси яких щодо використання землі не завжди збігаються через їх об'єктивний характер. Досліджуючи співвідношення земельних інтересів, відносин, об'єктів та права, М. В. Шульга цілком справедливо зазначає, що земельні інтереси існують поза волею і свідомістю людей, але з різноманітним ступенем усвідомлюються людьми і формуються та реалізуються з урахуванням сукупності

[1] Див.: *Безсмертна Н. В.* Зазнач. праця. — С. 25.

[2] Див.: Філософія: Навч. посібник / За ред. І. Ф. Надольного. — К.: Вікар, 1997. — С. 438.

об'єктивних і суб'єктивних чинників[1]. Зокрема, земельні інтереси перебувають у постійній взаємодії із земельними потребами, які є основою перших. Проте ці філософські категорії не можна ототожнювати, оскільки потреби зорієнтовані передусім на предмет їх задоволення, а інтерес спрямований на ті соціальні відносини, інститути, установи, від яких залежить розподіл предметів, цінностей, благ, що забезпечують задоволення потреб[2]. При цьому однією з правових форм реалізації земельних інтересів у науковій літературі визнається право власності на землю[3].

Зв'язок інтересу як усвідомленої потреби і устремління до її задоволення із здійсненням суб'єктивного права полягає в тому, що інтерес є своєрідним «вмикачем» процесу реалізації суб'єктивного права[4]. Це означає, що реалізація інтересу спонукає особу до діяльності, пов'язаної з використанням можливостей суб'єктивного права. Детермінованість здійснення суб'єктивного права власності на землю земельними потребами та інтересами є характерною ознакою змісту здійснення такого права. Водночас здійснення права власності на землю потребує узгодження інтересів різних осіб, оскільки в сучасній правовій системі України характерною ознакою здійснення права є соціальна спрямованість реалізації правових норм[5].

Саме проблема розмежування і узгодження інтересів суб'єктів земельних правовідносин є ключовою в законодавчому забезпеченні здійснення права власності на землю

---

[1] *Шульга М. В.* Актуальні проблеми правого регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — С. 17.

[2] Див.: *Здравомыслов А. Г.* Потребности. Интересы. Ценности. — М.: Политиздат, 1986. – С. 74; Філософія: Навч. посібник / За ред. І. Ф. Надольного. — С. 438.

[3] Див.: *Шульга М. В.* Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. — С. 19.

[4] Див.: *Колодій А. А.* Принципи права України. — С. 99.

[5] Див.: Правові системи сучасності. Глобалізація. Демократизм. Розвиток / За заг. ред. В. С.Журавського. — К.: Юрінком Інтер, 2003. — С. 6—63, 101—151.

Українського народу. У теорії земельного права співвідношення різноманітних інтересів, пов'язаних із здійсненням права власності на землю суб'єктів земельних відносин, мало досліджені, що негативно впливає на розробку і прийняття законів щодо забезпечення соціальних потреб суспільства у використанні землі, з одного боку, і захисту недоторканності права власності — з іншого. Сучасне ж земельне право, як і в цілому неузгоджена з Основним Законом держави правова система України, не спроможне на основні наявних форм власності на землю, принципів і методів правового регулювання земельних відносин юридично забезпечити оптимальну взаємодію та баланс приватних і публічних інтересів у процесі здійснення права власності Українського народу на землю відповідно до Конституції України. Тому в соціальному вимірі здійснення права власності на землю Українського народу потребує розробки і прийняття таких правил і норм поведінки, які б забезпечували оптимальну взаємодію суперечливих за своєю суттю особистих і суспільних потреб та інтересів різних суб'єктів права у використанні землі як основного національного багатства.

Реалізація чи утримання від здійснення можливостей суб'єктивного права власності на землю цілком залежить від волевиявлення особи, оскільки реалізація інтересу передбачає активну діяльність уповноваженої особи. Якщо у власника немає інтересу до реалізації належного йому права, справедливо зазначає Н. В. Безсмертна, він може відмовитися від здійснення передбачених законом дій; він має право за власним бажанням здійснити дозволені дії в повному обсязі чи навіть частково, в порядку, найбільш вигідному для задоволення свого інтересу[1].

Вольова поведінка власника чи іншої особи щодо можливості вчинення певних дій, пов'язаних з реалізацією права власності на землю, включає дві різні за своєю юридичною природою складові: з одного боку, особа має діяти відповідно до закону, з іншого — самостійно, на свій розсуд, прий-

[1] Див.: *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності на землю. — С. 37.

має рішення — здійснювати суб'єктивне право власності на землю, чи обрати іншу форму використання землі, або ж зовсім не мати землю на відповідному правовому титулі. Приватизація землі, відчуження земельних ділянок, участь у земельних торгах, відмова від прав на земельну ділянку тощо відбуваються тоді, коли зацікавлена особа на свій розсуд виявляє волю діяти чи не діяти, з тим щоб задовольнити свої потреби та інтереси у здійснення права власності на землю.

Наявність у земельному законодавстві імперативних і диспозитивних норм допускає можливість особі діяти на свій розсуд. При цьому юридична природа і значення поведінки власника чи уповноваженої особи діяти на свій розсуд у теорії земельного права не розглядались. У науці цивільного права розсуд власника розглядається як правомірна, владна, інтелектуально-вольова діяльність з вибору найбільш оптимального варіанта реалізації наданих правомочностей щодо майнових благ, які забезпечують найбільш ефективне використання об'єкта власності, з урахуванням прав і законних інтересів третіх осіб[1]. У цілому з таким визначенням поняття «на розсуд особи (власника)» в цілому можна погодитись, оскільки воно є прийнятним для характеристики здійснення права власності на землю, хоч і потребує окремого доктринального дослідження з огляду на його практичну значущість в умовах проведення земельної реформи.

Юридична сутність здійснення права власності на землю не обмежується лише фактичною активною поведінкою (діяльністю) власника чи уповноваженої особи, пов'язаною з реалізацією уповноважуючих норм права. У теорії права аксіомою є взаємозв'язок суб'єктивного права із суб'єктивними юридичними обов'язками, закріпленими у зобов'язуючих, а також забороняючих нормах, які приписують особі утримуватися від конкретних дій, зазначених у нормі права[2]. У таких випадках здійснення права власності розгля-

---

[1] Див.: *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності на землю. — С. 24—25; *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — С. 90.

[2] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 352.

дається як встановлена юридичними нормами й забезпечена державою міра належної (або необхідної) поведінки суб'єкта, що передбачає дію чи бездіяльність власника або іншої уповноваженої особи для задоволення інтересів правомочної особи.

Проте в усіх можливих формах реалізації норм права щодо здійснення права власності на землю стає неможливим без виконання кореспондуючих обов'язків і тому відбувається у рамках правовідносин. Адже суб'єктивне право, з одного боку, є невід'ємною якістю суб'єкта правовідносин, а з іншого — поряд із суб'єктивним обов'язком, є структурою правовідносин, його правовим зв'язком, власне правовими відносинами[1]. Водночас реалізація норм права власності на землю має ту особливість, що власник та уповноважена особа в окремих випадках можуть діяти чи утримуватися від певних дій і поза правовідносинами. Так, наприклад, прийняття органом місцевого самоврядування локального нормативного акта з питань регулювання земельних відносин є однією з можливих дій уповноваженого органу на здійснення прав власника на землю від імені Українського народу і не веде до виникнення земельних правовідносин; виконання власником земельної ділянки агротехнічних, лісомеліоративних та інших заходів, спрямованих на підвищення родючості ґрунтів, запобігання їх ерозії, підтопленню, забрудненню тощо не обов'язково породжує земельні правовідносини між окремими суб'єктами. У цілому ж здійснення права власності на землю зумовлює виникнення земельних та інших правовідносин.

Резюмуючи проведене дослідження, можна зробити загальний висновок про те, що юридичну сутність здійснення права власності на землю необхідно розглядати у взаємозв'язку зі змістом права власності на землю, не ототожнюючи при цьому ці поняття.

Здійснення права власності на землю Українського народу — це правомірна, активна, вольова (владна), охоронювана державою міра можливої або необхідної поведінки власника чи уповноваженої особи, що проявляється у вчи-

---

[1] Див.: *Коссак В. М.* Здійснення та захист суб'єктивних прав // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 206.

ненні згідно із законом та на розсуд особи дій або бездіяльності, спрямованих на реалізацію норм права стосовно володіння, користування, розпорядження землею з метою задоволення потреб та інтересів суб'єктів правовідносин у використанні землі як основного національного багатства.

3.2. Суб'єкти здійснення права власності на землю

У рамках дослідження конституційної концепції права власності на землю окремого розгляду потребують питання суб'єктного складу у здійсненні права власності на землю Українського народу з огляду на існуючі теоретичні та практичні проблеми, пов'язані з неоднозначним тлумаченням норм статей 13, 14, 142 Конституції України у законотворчому процесі та правозастосуванні, а також у теорії земельного та інших галузей права. У науковій літературі питання щодо правового статусу передбачених у названих статтях Основного Закону суб'єктів права власності на землю і суб'єктів здійснення такого права залишаються недостатньо дослідженими, що негативно вливає на формування узгодженої з Конституцією України ефективної і дієвої системи земельного законодавства.

Розглядаючи суб'єктний склад у здійсненні права власності на землю Українського народу, необхідно, насамперед, погодитися з висловленою думкою вчених у галузі цивільного права про те, що не можна ототожнювати поняття «суб'єкти права власності» з поняттям «суб'єкти здійснення права власності», оскільки перше характеризує власника, якому належить на праві власності певне майно, друге — осіб, які можуть і не бути власниками, але є уповноваженими законом чи власником здійснювати його правомочності, й коло таких осіб може бути досить широким і не завжди наперед визначеним[1]. При цьому останніми мають вважа-

[1] Див.: *Пересунько С. І.* Право державної власності та його здійснення в період ринкових реформ в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Київський університет імені Тараса Шевченка. — К., 1998. — С. 58.

тися всі ті особи, яким власник доручає вчиняти щодо належного йому майна ті чи інші дії[1].

Наведені теоретичні висновки щодо співвідношення цих понять є прийнятними для теорії земельного права, а також практики законотворення і правозастосування. Але зазначені поняття не можна протиставляти одне одному, оскільки вони характеризують юридичну природу права власності на землю у його статиці й динаміці як дві сторони одного й того явища. У цьому зв'язку в науковій літературі висловлюються думки, що юридична форма приналежності природних ресурсів Українському народові як носію суверенітету і єдиному джерелу влади в Україні передбачає проведення чіткого розмежування між поняттями «суб'єкти права власності» і «суб'єкти здійснення права власності»[2].

Єдність і протилежність цих юридичних категорій полягає в тому, що в одних випадках власник землі виступає одночасно і суб'єктом здійснення права власності, в інших — виникає потреба розмежування правового становища цих суб'єктів, що зумовлено конституційними приписами в частині здійснення права власності на землю від імені Українського народу[3], а також тим, що в необхідних випадках власник може делегувати належні йому повноваження іншим особам, права яких будуть похідними[4]. Саме в такому розумінні доцільно розглядати питання суб'єктного складу у здійсненні права власності на землю Українського народу з тим, щоб не допускати юридичних відхилень від конституційних засад дворівневої конструкції права власності на землю, як це відбулося після прийняття 2001 р. ЗКУ.

---

[1] Див.: *Дзера О. В.* Становлення інституту права власності в умовах переходу України до ринкової економіки // Право власності в Україні / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 100—101.

[2] Див.: *Шульга М. В.* Стаття 13 Конституції України // Конституція України: Наук.-практ. коментар. — Харків: Право, К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — С. 69.

[3] Див.: *Носік В. В.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 459 — 460.

[4] Див.: *Пересунько С. І.* Право державної власності та його здійснення в період реформ в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. — С. 58.

Серед усіх названих у Конституції України суб'єктів здійснення права власності на землю особливе місце посідає Український народ. Незважаючи на те, що в Конституції України визначаються основі форми здійснення народом України права власності на землю, у науковій, навчальній та іншій літературі тривають дискусії щодо можливості Українського народу самостійно здійснювати право власності на землю. Як уже зазначалося, одні вчені вважають, що народ як власник землі може реалізувати правомочності власника землі як безпосередньо, так і опосередковано. Інші вчені стверджують, що не може безпосередньо здійснювати правомочності власника народ, організований в державу, оскільки для цього необхідно розробляти правовий механізм і створювати відповідні державні органи, без яких таке право не може бути реалізоване[1]. Поділяючи таку точку зору, М. В. Шульга зазначає, що народ не може повсякденно здійснювати правомочності власника, тобто володіти, користуватися і розпоряджатися природними ресурсами країни чи окремого її регіону, оскільки за своєю економічною природою власність Українського народу на землю та інші природні об'єкти є фактично державною, а народ і держава як суб'єкти права власності не можуть протиставлятися[2].

Однак важко погодитися з цими та іншими вченими, які заперечують можливість Українського народу самостійно реалізовувати норми Конституції України щодо володіння, користування і розпорядження землею. По-перше, після проголошення незалежності Український народ здійснив своє природне право на землю у межах кордонів, що історично склалися 1991 р. Відповідно до ч. 2 ст. 1 Міжнародного пакту про громадянські й політичні права (ООН, 1966 р.), усі народи для досягнення своїх цілей можуть вільно розпоряджатися своїми природними багатствами та ресурсами без шкоди для будь-яких зобов'язань, зумовлених міжнародним економічним співробітництвом, заснованим

---

[1] Див.: *Пересунько С. І.* Право державної власності та його здійснення в період реформ в Україні: Дис. ... канд. юид. наук. — С. 59.

[2] Див.: Конституція України: Наук.-практ. коментар. — Харків: Право, К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — С. 69.

на принципі взаємної вигоди, та міжнародним правом; жоден народ жодного разу не може бути позбавлений засобів існування, що йому належать.

По-друге, природне право народу на свою землю було об'єктивоване в юридичне право власності прийняттям Декларації про державний суверенітет, а згодом і Конституції України.

По-третє, у Конституції України право власності народу не ототожнюється ні з правом власності держави, ні з органами державної влади чи місцевого самоврядування, як вважають представники другої точки зору, які стверджують, що, проголошуючи землю об'єктом права власності Українського народу в особі органів державної влади і місцевого самоврядування, держава як суб'єкт права власності на землі, які їй належать, законодавчо розпоряджається землею[1].

По-четверте, названі автори чомусь не беруть до уваги науково-теоретичні висновки вчених конституційного права про місце народу у правовій системі й політичній організації суспільства, його вольову, активну поведінку і вирішальну роль у здійсненні влади[2]. Адже конституційні новели щодо статусу народу в системі безпосередньої і представницької демократії, зазначає В. Ф. Погорілко, є справді гігантським кроком у демократизації суспільства і держави[3]. Якщо народ у таких правових формах може здійснювати владу, то він не може бути позбавлений державою можливості безпосередньо здійснювати право власності на землю та інші природні ресурси, оскільки власність народу являє собою економічну основу його політичного суверенітету, тобто заснованого на природному праві повновладдя народу, яке проявляється у його повноваженні приймати, змінювати та скасовувати свою конституцію, створювати і ліквідовувати свою державу, вибирати і зміщувати її посадових осіб, а

---

[1] Див.: Конституція України: Наук.-практ. коментар. — С. 70.

[2] Див.: *Ставнійчук М. І.* Теоретичні проблеми безпосереднього народовладдя // Проблеми реалізації Конституції України: теорія і практика: Монографія / Відп. ред. В. Ф. Погорілко. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України: А.С.К., 2003. — С. 198—232.

[3] Див.: Конституційно-правові форми безпосередньої демократії в Україні: проблеми теорії і практики. До 10-річчя незалежності України. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2001. — С. 6.

також вільно здійснювати й захищати свої природні права і свободи в інтересах суспільного благополуччя[1].

По-п'яте, представники «державницької» наукової теорії права власності на землю не враховують, що Конституція України передбачає здійснення народом України права власності на землю і, зокрема, розпорядження землею шляхом реалізації норм Основного закону у формі актів народовладдя через референдум та інші форми безпосередньої демократії.

Хоч у ст. 13 Конституції України нічого не сказано про безпосереднє здійснення Українським народом права власності на землю, це не означає, що народ України не може самостійно реалізовувати своє право власності на землю. Адже для Українського народу земля як об'єкт права власності має таку суттєву ознаку, як територіальна обмеженість кордонами, що історично склалися та визнаються іншими народами і державами. Після здобуття незалежності в Україні в основному завершується процес делімітації та демаркації кордонів із сусідніми державами СНД, які визнали кордони України з існуючими лініями розмежування земле-, лісо-, водокористування, та підписали або ж готові підписати відповідні державно-правові угоди[2]. Тому після

---

[1] Див.: *Мучник А. Г.* Комментарий к Конституции Украины. Книга первая. — К.: Парламентское издательство, 2000. — С. 91.

[2] Так, наприклад, з квітня 1998 р. триває інтенсивний переговорний процес і ведуться відповідні роботи щодо делімітації, тобто нанесення лінії проходження державного кордону на карти, сухопутної і морської ділянки українсько-російського кордону; при цьому немає домовленості щодо морської ділянки кордону. На суші сторони узгодили точки стику державних кордонів України, Росії та Білорусі, в основному підготовлено проект текстуального опису проходження ліній державного кордону на Чернігівсько-Брянській та Брянсько-Сумський його ділянках. Триває робота по опису державного кордону на Сумсько-Курській та Сумсько-Бєлгородській ділянках, необхідно узгодити відповідну документацію близько 40 ділянок кордону, передбачається проведення адекватного обміну ділянками землі, визначення належності ряду островів на річках, лісосмугах / Див.: *Костенко Ю.* Кожна країна, яка поважає себе, повинна мати оформлений державний кордон // Урядовий кур'єр. — 1999. — 27 жовтня.

ратифікації парламентами сусідніх країн договорів про державний кордон у частині делімітації та виконання робіт з демаркації кордону, тобто перенесенні взаємоузгодженої його лінії з карт на місцевість, зміна державних кордонів, а відповідно і території України може бути здійснена в порядку, передбаченому чинним законодавством.

Зокрема, у ст. 73 Конституції України зазначається, що виключно Всеукраїнським референдумом вирішуються питання про зміну території України. Отже, ніхто крім народу України не може приймати рішення про зменшення або збільшення землі як об'єкта права власності Українського народу. У цьому зв'язку потребує юридичної оцінки факт обміну частинами територій, які відбулися між Україною та Молдовою 1999 р., під час делімітації державного кордону[1]. Передача частини території до Молдови і одержання взамін іншої території, що належить Молдові, з точки зору права власності, є розпорядженням землею, яке має здійснювати народ України виключно через референдум як форму народного волевиявлення. Воля народу може бути проявлена через референдум і щодо інших питань права власності на землю, якщо це буде зумовлено необхідністю задоволення потреб та інтересів усього народу. При цьому рішення про призначення Всеукраїнського референдуму, відповідно до ст. 72 Основного Закону, прийматиме Верховна Рада України або Президент України відповідно до їхніх повноважень, встановлених Конституцією України. Такий же референдум може бути проголошений за народною ініціативою на вимогу не менш як трьох мільйонів громадян України, які мають право голосу, за умови, що підписи

[1] Див.: Розпорядження Президента України від 17 серпня 1999 року № 192/99-рп «Про уповноваження Д. Ткача на парафування Договору між Україною і Республікою Молдова про державний кордон та Додаткового протоколу до Договору між Україною і Республікою Молдова про державний кордон щодо передачі у власність Україні ділянки автомобільної дороги Одеса—Рені в районі населеного пункту Паланка Республіки Молдова, а також земельної ділянки, по якій вона проходить, і режиму їх експлуатації // Комп'ютерна правова бібліотека «Ліга». Розпорядження Президента України. —1999, серпень.

стосовно проведення референдуму зібрано не менш як у двох третинах областей і не менш як по сто тисяч підписів у кожній області.

Враховуючи особливості правового становища Українського народу як суб'єкта права власності на землю, у ст. 13 Конституції України визначаються суб'єкти здійснення прав власника на землю від імені народу, а саме: органи державної влади та місцевого самоврядування. Здійснення правомочностей власника землі від імені Українського народу передбачає реалізацію органами держави й місцевого самоврядування норм Основного закону та інших законодавчих і нормативно-правових актів з метою забезпечення права Українського народу на виключне володіння землею як територією і основним національним багатством, раціонального використання і охорони землі, збереження і підвищення родючості ґрунтів, розпорядження землею в межах існуючих кордонів, регулювання земельних відносин. При цьому юридична сутність права власності на землю Українського народу не змінюється і земля народу України не переходить у державну власність, а також не відбувається переходу землі від Українського народу до територіальних громад у разі здійснення такого права органами місцевого самоврядування.

У конституційній концепції здійснення права власності на землю органи державної влади та місцевого самоврядування мають подвійний правовий статус. З одного боку, в Конституції України ці органи визнаються суб'єктами здійснення прав власника на землю від імені Українського народу, що зумовлює особливий характер правовідносин власності на землю. З іншого — виходячи зі змісту норм статей 14 і 142 Основного Закону, вказані органи мають виступати також як суб'єкти здійснення суб'єктивного права державної і комунальної власності, але при цьому земельні правовідносини матимуть дещо інший характер, ніж при здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу.

З огляду на подвійний правовий статус органів державної влади та місцевого самоврядування як суб'єктів здійснення права власності на землю від імені народу не

можна погодитися з тими вченими, які, ігноруючи конституційні положення щодо права власності Українського народу на землю, вважають, що вся земля в Україні є державною власністю, оскільки не існує механізму передачі державної власності у приналежність Українському народові, і тому «Конституція України визначила межі здійснення права власника земель державної власності лише для Кабінету Міністрів України»[1].

Передусім автори такої точки зору не враховують очевидної відмінності між юридичною природою конституційного права власності народу на землю і правом державної власності на землю. Крім того, немає жодної потреби розробляти якісь механізми передачі землі від держави до народу, оскільки первинним є природне право народу на землю, а похідним від нього є право власності інших суб'єктів, у тому числі й держави. Більше того, такий підхід до тлумачення норм Основного закону спрямований на те, щоб право власності Українського народу на землю замінити правом державної власності на землю і запровадити відповідний організаційно-правовий механізм реалізації такого права власності через інститут управління об'єктами державної власності згідно зі ст. 116 Конституції України.

На жаль, саме така точка зору на визначення правового становища суб'єктів здійснення права власності на землю Українського народу знайшла своє законодавче закріплення в ЗКУ, в результаті чого Верховна Рада України, сільські, селищні, міські ради позбавлені повноважень здійснювати права власника на землю від імені Українського народу, як це закріплено у ст. 13 Основного Закону. Правомочність розпорядження всіма землями права власності Українського народу за межами населених пунктів належить тепер лише органам виконавчої влади, які згідно з Конституцією України підпорядковані Президенту України і не наділені повноваженнями розпоряджатися землею від імені народу України. Крім того, ЗКУ обмежує правомочності органів місцевого самоврядування у здійсненні права власності на

[1] Див.: *Новаковський Л., Будзилович І.* Уроки земельного реформування. — К.: Урожай, 2002. — С. 68, 84.

землю виключно межами населеного пункту і забороняє їм приймати рішення щодо розпорядження землею на території ради подібно до того, як це було передбачено у попередньому ЗКУ. Всупереч Конституції України після прийняття ЗКУ, в нашій державі відбулася концентрація основних повноважень щодо здійснення прав власника на землю як об'єкта права власності Українського народу в органах виконавчої влади. Закріплена в ЗКУ суперечність з Конституцією України щодо визначення суб'єктів здійснення права власності на землю потребує докорінного перегляду передбачених у цьому кодексі основних засад права власності на землю з метою приведення у відповідність до Основного Закону держави всіх елементів юридичної моделі (механізму правового регулювання) здійснення права власності на землю Українського народу.

При цьому необхідно враховувати, що існуюча неузгодженість ЗКУ з Конституцією України в частині визначення правового становища органів державної влади та місцевого самоврядування як суб'єктів здійснення права власності на землю Українського народу певною мірою зумовлена загальним характером змісту норм ст. 13 Основного Закону, в якій не вказується конкретно, які органи державної влади та місцевого самоврядування мають здійснювати права власника на землю від імені народу, а також окремо не визначаються правомочності й повноваження цих органів у цій сфері. Тому цілком закономірною є поява в теорії права і у практиці законотворення згаданих вище різних поглядів на те, які органи державної влади мають здійснювати права власника на землю від імені народу.

Тут принагідно зауважити, що до прийняття Конституції України 1991 р. Законом України «Про власність» було передбачено, що від імені народу України право виключної власності народу на землю здійснюють Верховна Рада України та органи місцевого самоврядування. Однак положення цього закону не знайшли свого розвитку в ЗКУ 1992 р., в якому Верховна Рада України та органи місцевого самоврядування визнавалися суб'єктами здійснення права загальнодержавної і державної власності на землю, а не права власності народу. Хоча на момент прийняття Консти-

туції України і діяв згаданий ЗКУ, Парламент все ж таки закріпив у ст. 13 норму про те, що від імені Українського народу суб'єктами здійснення прав власника є органи державної влади та місцевого самоврядування. Отже, у цій статті Конституції України відтворюється норма закону «Про власність» в частині визнання органів місцевого самоврядування суб'єктами здійснення прав власника на землю від імені народу.

Водночас в Основному Законі по-новому визначається суб'єктний склад у здійсненні прав власника на землю від імені народу в частині органів державної влади. На основі буквального та логічного тлумачення норми ст. 13 Основного Закону можна припустити, що не лише Верхова Рада України, а й інші органи державної влади де-юре мають здійснювати права власника на землю від імені Українського народу. Тому розвиток конституційної концепції права власності на землю зумовлює до необхідності конкретно визначити й закріпити в законодавстві правове становище органів державної влади, що мають здійснювати правомочності володіння, користування і розпорядження землею від імені народу у відповідних правових формах і передбачених законом способах і межах.

У Конституції України органи державної влади визнаються не лише суб'єктами здійснення прав власника на землю від імені народу, вони є насамперед суб'єктами здійснення державної влади. Така особливість правового статусу цих органів безпосередньо впливає на обсяг повноважень у сфері реалізації прав власника на землю, а також на форми, способи, межі здійснення прав власника на землю від імені народу. Тому правове становище органів державної влади як суб'єктів здійснення прав власника на землю необхідно розглядати через призму організації і функціонування конституційної моделі державної влади в Україні.

Конституція України визначає концептуально нові організаційно-правові засади державної влади. Відповідно до ч. 2 ст. 5 Основного Закону України, носієм суверенітету і єдиним джерелом влади в Україні є народ, який здійснює владу безпосередньо і через органи державної влади та місцевого самоврядування. Подібний запис міститься у ч. 1

ст. 13 Конституції України щодо здійснення органами державної влади права власності на землю від імені Українського народу. Порівнюючи зміст вказаних норм закону найвищої юридичної сили не важко побачити, що органи державної влади уповноважені від імені народу здійснювати і державну владу в країні, і права власника на землю. При цьому в Конституції України не визначається єдине поняття «органи державної влади», як і не визначається поняття «державна влада». Не здобули належної теоретичної розробки ці питання як в теорії земельного, так і конституційного права[1].

Тому, досліджуючи проблеми здійснення права власності на землю органами державної влади, необхідно виходити із загальних засад організації та функціонування державної влади, маючи на увазі, що Основний Закон досить послідовно визначає процес закріплення державної влади народом відповідно до ст. 5 Конституції, в якій йдеться про державну владу взагалі (перша стадія), потім закріплює положення про її поділ на підставі вироблених конституційною практикою країн світу стандартів (друга стадія) і, нарешті, визначає загальну систему органів, які здійснюють державну владу[2].

У сучасних умовах Конституція України передбачає побудову системи органів державної влади, покликаних здійснювати право власності на землю від імені Українського народу, не за їх компетенцією та відповідними напрямками діяльності, а за принципом розподілу державної влади на законодавчу, виконавчу та судову. При цьому поділ влад означає не лише розосередження, розподіл, демонополізацію влади, а й дійсне, реальне взаємоурівноваження, за якого жодна з трьох влад не в змозі ущемлювати або підпорядковувати собі інші і вимушена діяти на основі взаєморозуміння та співробітництва[3]. Принцип поділу влади на три гілки полягає і в тому, що органи державної влади є

---

[1] Див.: *Фріцький О. Ф.* Теоретичні основи організації і здійснення державної влади // Конституційне право України / За ред. В. Ф. Погорілка. — К.: Наук. думка, 1999. — С. 357.

[2] Там само. — С. 385.

[3] Там само. — С. 387.

рівноправними й незалежними між собою[1]. Система та порядок створення органів законодавчої, виконавчої та судової влади, які уповноважені Конституцією України здійснювати право власності на землю від імені Українського народу, визначається на підставі Основного закону та інших законів держави[2].

Органи законодавчої, виконавчої та судової влади здійснюють свої повноваження у встановлених Конституцією межах і відповідно до законів України. Виходячи з цього, а також враховуючи юридичну сутність здійснення права власності на землю, кожен з названих органів трьох гілок державної влади зобов'язаний в межах своєї компетенції відповідно до законів України діяти від імені та в інтересах народу кожного разу, коли виникає потреба забезпечити на національному, регіональному і місцевому рівнях реалізацію норм Конституції України щодо володіння, користування і розпорядження землею як об'єктом права власності Українського народу.

Проте очевидним стає той факт, що у реальній дійсності всі названі органи державної влади не можуть вчинювати дії, пов'язані з реалізацією одночасно окремих правомочностей Українського народу як власника землі. Тому не

---

[1] Див.: *Погорілко В. Ф.* Теоретичні проблеми конституційного ладу України // Проблеми реалізації Конституції України: теорія і практика: Монографія / Відп. ред. В. Ф. Погорілко. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України: А.С.К., 2003. — С. 37.

[2] Система органів державної влади включає в себе: Верховну Раду України, Кабінет Міністрів України, міністерства та інші органи центральної виконавчої влади, Верховну Раду АР Крим, Раду Міністрів АР Крим, місцеві державні адміністрації, суди загальної юрисдикції, спеціалізовані суди. Особливе місце серед державних органів посідають Президент України та Конституційний Суд України. У сукупності вказані органи держави становлять єдину систему, що складається з підсистеми органів законодавчої, виконавчої і судової влади. При цьому єдність системи цих органів зумовлена неподільністю влади Українського народу, унітарністю держави, чітким розмежуванням сфер відання між органами державної влади і водночас наявністю тісного організаційно-правового зв'язку між цими органами.

випадково у ст. 13 Конституції України зазначається, що органи державної влади та місцевого самоврядування здійснюють не «право власності», а «права власника» від імені народу, що дає підстави стверджувати про нетотожність цих понять. В юридичній літературі співвідношення цих категорій у контексті здійснення права власності на землю органами державної влади та місцевого самоврядування від імені Українського народу не досліджувались.

З'ясування юридичної суті конституційного припису щодо здійснення «прав власника» на землю має не лише теоретичне, а й практичне значення, оскільки дозволяє у законах визначати правові форми, межі та способи можливої поведінки суб'єктів здійснення прав власника на землю від імені народу, конкретизувати у законах повноваження органів державної влади, а також місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, запобігати появі конфліктів між органами державної влади та місцевого самоврядування щодо використання землі.

Виходячи з буквального й логічного тлумачення норми ст. 13 Основного закону в частині словосполучення «прав власника» можна стверджувати, що у Конституції України використана за аналогією з цивільним правом науково-теоретична концепція «розщепленої власності», суть якої полягає у відмові від принципу неподільності права власності (володіння, користування і розпорядження) і допускає можливість здійснення окремих правомочностей не лише власником, а й іншими особами[1]. У контексті здійснення «прав власника» на землю це має означати, що Конституція України не передбачає, щоб лише якийсь один орган державної влади забезпечував від імені народу реалізацію всіх правомочностей власника землі. Саме цим можна пояснити відмову законодавця від використання у ст. 13 Конституції України терміна «право власності» і застосування поняття «права власника». Якби у Конституції України було запи-

[1] Більш детально про теорію «розщепленої власності» див.: *Майданик Р. А.* Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. — К.: Вид.-поліграф. центр «Київський університет», 2002. — С. 48—52 та ін.

сано, що органи державної влади та місцевого самоврядування здійснюють «право власності» на землю від імені народу, то це означало б реалізацію спільно цими органами всіх правомочностей власника землі, що є неможливим з практичної точки зору і суперечить конституційному принципу поділу державної влади.

Закріплюючи поняття «права власника», Конституція тим самим допускає можливість забезпечення реалізації кожної з трьох правомочностей власника землі від імені народу органами законодавчої, виконавчої і судової влади відповідно до їх повноважень. Адже в Основному Законі держави відсутні норми, в яких було б закріплено, що єдиним органом здійснення від імені народу прав власника на землю є Верховна Рада України подібно до того, як це зроблено у ст. 75 Конституції України щодо визначення правового становища парламенту як органу законодавчої влади.

Крім того, у науковій літературі справедливо вказується, що незважаючи на принципове значення конституційного визначення українського парламенту як єдиного законодавчого органу, воно має істотний недолік, оскільки не містить характеристики парламенту як єдиного загальнодержавного представницького органу Українського народу, що здійснює контрольну функцію[1]. До цього варто було б додати, що конституційне визначення поняття «Верховна Рада України» як єдиного законодавчого органу доцільно доповнити не лише ознакою представництва народу, а й вказати на те, що це єдиний орган, який здійснює не лише контрольні функції, а й правомочності володіння, користування і розпорядження землею від імені Українського народу в межах кордонів України.

Виходячи з такого конституційного поняття Верховної Ради України інші органи державної влади слід розглядати як такі, що в межах своїх повноважень беруть участь у забезпеченні реалізації норм Конституції України та законів у сфері здійснення прав власника на землю від імені

---

[1] Див.: *Кривенко Л. Т.* Законодавча влада України // Проблеми реалізації Конституції України: теорія і практика: Монографія / Відп. ред. В. Ф. Погорілко. — С. 241—242.

Українського народу. З практичної точки зору це означатиме, що за своїм конституційно-правовим статусом Верховна Рада України має здійснювати від імені народу у відповідних правових формах і визначених законом межах усі правомочності власника землі. Кабінет Міністрів України та інші органи виконавчої влади мають забезпечувати реалізацію правомочності володіння і користування землею, а у виключних випадках, передбачених законом, — і розпорядження землею. Органи судової влади у процесі правосуддя зобов'язані забезпечувати реалізацію конституційних гарантій щодо здійснення права власності Українського народу на землю. При цьому в законі обов'язково мають бути закріплені виключні повноваження Верховної Ради України щодо здійснення від імені народу права розпорядження землею в межах існуючих кордонів держави, оскільки в ЗКУ не були враховані зауваження народних депутатів України, які пропонували надати Верховній Раді України, Верховній Раді АР Крим повноваження по розпорядженню всіма землями права власності Українського народу[1].

Необхідність у законодавчому закріпленні даної концепції правового становища органу народного представництва як суб'єкта здійснення прав власника на землю від імені народу зумовлюється також триваючою практикою так званої первинної нормотворчості Президента України у сфері реформування відносин власності на землю Українського народу та пропозиціями вчених щодо включення до числа органів законодавчої влади глави держави. Подібна інтерпретація статусу Президента, слушно зауважує Л. Т. Кривенко, несумісна з принципом поділу влади, згідно з яким законодавча функція — функція першої гілки влади[2]. У цьому зв'язку варто детальніше спинитися на визначенні правового становища Президента України серед органів державної влади, що уповноважені здійснювати права власника на землю від імені Українського народу.

---

[1] Див.: *Новаковський Л., Будзилович І.* Уроки земельного реформування. — С. 84.

[2] Див.: *Кривенко Л. Т.* Законодавча влада України // Проблеми реалізації Конституції України: теорія і практика: Монографія / Відп. ред. В. Ф. Погорілко. — С. 240.

Запровадження в структуру державного механізму інституту Президента в Україні потребує наукового аналізу взаємовідносин між гілками влади при здійсненні права власності на землю від імені Українського народу. У науці конституційного права зроблено спробу комплексно дослідити правовий статус глави держави з точки зору організації і функціонування органів влади на перехідному етапі розвитку держави і суспільства[1].

У теорії земельного права України залишаються поки що недослідженими питання щодо місця та ролі Президента України в концепції здійснення права власності на землю від імені Українського народу. Наявні наукові публікації з цих питань розглядають правовий статус Президента України з точки зору державного управління земельним фондом як орган загальної компетенції, що є недостатньо обґрунтованим з позицій загальної теорії управління, а також не зовсім узгоджується з правовим статусом глави держави згідно з Конституцією України. Загалом можна сказати, що в спеціальній юридичній літературі висвітлюються лише окремі аспекти діяльності Президента у процесі проведення земельної реформи без системного й комплексного аналізу всіх функцій і повноважень Президента як глави держави. При цьому одні вчені позитивно розцінюють діяльність глави держави щодо зміни земельного ладу, інші вказують на те, що Президент України позбавлений права вирішувати практичні питання земельної реформи, оскільки це є прерогатива Верховної Ради України[2].

Юридичний аналіз конституційно-правового становища Президента України показує, що Глава держави не має

---

[1] Див. *Тодика Ю. Н., Дворукий В. Д.* Президент Україна: конституционно-правовой статус. — Харків: Факт, 1999. — 256 с.

[2] Див.: *Гайдуцький П.* Аграрна реформа: міфи й істина // Урядовий кур'єр. — 2003. — 172. — 16 вересня. — С. 7; *Дорогунцов С., Круценко В. , Гош О.* Недолуге виправдання руйнівних аграрних реформ в Україні // Голос України. — 2003. — № 198. — 21 жовтня. — С. 10; *Носік В. В.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні. — С. 468—470; *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 30—31; *Ткаченко О., Сіренко В., Махненко М.* Земля — власність Українського народу // Голос України. — 2001. — № 54. — 27 березня. — С. 6—7.

повноважень безпосередньо здійснювати право власності на землю від імені Українського народу, незважаючи на те, що обирається народом України. Однак це не означає, що Президент України не має ніякого впливу на здійснення права власності на землю органами державної влади та місцевого самоврядування, на реалізацію суб'єктивних прав на землю в державі. Згідно зі ст. 102 Конституції України, Президент є главою держави і виступає від її імені. Крім того, він є також гарантом державного суверенітету, територіальної цілісності України, додержання Конституції, прав і свобод людини і громадянина. Президент України, не входячи в законодавчу, виконавчу і судову владу, тісно пов'язаний з їх роботою, може забезпечувати з допомогою відповідних засобів взаємодію владних структур у межах конституційного принципу поділу влад[1]. При цьому Президент України має діяти лише в рамках функцій, визначених у Конституції України, і не може передавати свої повноваження іншим особам або органам, що є важливою гарантією конституційного ладу в країні. Зокрема, до таких функцій належать представницька, нормотворча, установча, призначення референдуму за народною ініціативою, прийняття та припинення громадянства України, підписання і оприлюднення законів, прийнятих Верховною Радою України, використання права вето тощо.

Реалізуючи закріплені в Конституції України основні функції і повноваження у чітко визначених правових формах (указах, розпорядженнях), Президент України може безпосередньо чи опосередковано впливати на процеси реформування земельних відносин, реалізацію права власності на землю, державне і самоврядне регулювання відносин власності та користування землею, вживати заходів щодо забезпечення охорони землі як найціннішого національного багатства Українського народу. При цьому ступінь безпосереднього впливу Президента України на процеси здійснення права власності на землю від імені Українського народу протягом трьох років після прийняття Конституції України став визначальним, оскільки Президент Ук-

[1] Див.: *Рогожин А., Цвік В.* Правовий статус глави держави // Право України. — 2000. — № 7. — С. 134—135.

раїни був наділений повноваженнями видавати Укази, які набували силу закону в порядку, передбаченому Перехідними положеннями Конституції України.

Зокрема, в п. 4 розділу XV «Перехідні положення» Основного закону було закріплено, що Президент України протягом трьох років після набуття чинності Конституцією України має право видавати схвалені Кабінетом Міністрів України і скріплені підписом Прем'єр-міністра України укази з економічних питань, не врегульованих законами, з одночасним поданням відповідного законопроекту до Верховної Ради України в порядку, встановленому ст. 93 цієї Конституції. Такий указ Президента України вступав у дію, якщо протягом тридцяти календарних днів з дня подання законопроекту (за винятком днів міжсесійного періоду) Верховна Рада України не приймала закон або не відхилювала поданий законопроект більшістю від її конституційного складу, і діяв до набрання чинності законом, прийнятим Верховною Радою України з цих питань.

Аналізуючи тенденції, напрями і форми здійснення права власності на землю у законодавстві України, не можна не сказати про те, що значну частину законодавчих актів у цій сфері складають не закони, а видані Президентом України Укази, легітимність яких піддається сумніву окремими політиками, народними депутатами України, органами місцевого самоврядування, правозастосовчими органами, вченими-юристами та іншими особами, оскільки, на їхню думку, за своєю юридичною силою Укази не є законами, суперечать Земельному кодексу України і головне — були видані до прийняття Конституції України[1]. У науковій літературі висловлюються й інші думки про те, що Укази Президента України щодо права власності Українського народу на землю є чинними і тому мають регулювати земельні відносини[2].

---

[1] Див.: *Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). — С. 48—49.

[2] Див.: *Кулініч П. Ф.* Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні // Аграрне законодавство України: проблеми ефективності. — К.: Наук. думка, 1998. — С. 89—90; *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 30.

Аналіз змісту названих Указів Президента України, ретроспективна оцінка об'єктивних умов, які спричинили появу цих нормативно-правових актів, дозволяє стверджувати, що видані до прийняття Конституції України Укази були чинними в частині права власності громадян, юридичних осіб України набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення і обов'язковими до виконання на території України, оскільки: на момент видання вони мали силу закону згідно з попередньою Конституцією України 1978 р. (із змінами та доповненнями) та Конституційним договором між Верховною Радою України та Президентом України «Про основні засади організації та функціонування державної влади і місцевого самоврядування на період до прийняття нової Конституції України» від 8 червня 1995 р. (ст. 25); на них не було накладено вето Верховної Ради України, яка мала таке право за чинними на той час конституційними законами; за своїм змістом вказані Укази Президента України щодо набуття права власності на землю юридичними особами повністю узгоджуються із ст. 14 Конституції України та п. 1 Розділу XV «Перехідні положення», згідно з якими закони та інші нормативні акти, прийняті до набуття чинності Конституцією України, є чинними в частині, що не суперечить Конституції України; Президент України не скасував видані Укази повністю або частково як такі, що не узгоджуються з Конституцією України; не було прийнято рішення Конституційного суду України щодо невідповідності названих Указів Президента України Конституції України. З прийняттям 2001 р. Земельного кодексу України більшість з цих Указів Президента України втратили чинність.

Проте наведені аргументи щодо легітимності президентських указів не можуть бути застосовані до юридичної оцінки Указів Президента України щодо паювання земель сільськогосподарського призначення, оскільки на момент їх видання діяв ЗКУ 1992 р. як основний закон, в якому було закріплено інші, ніж в Указах, юридичні засади реалізації громадянами права власності на сільськогосподарські землі у межах території ради. Закріплений у Конституції України принцип верховенства права не допускає будь-яких

відступів від положень Основного Закону, згідно з яким правовий режим власності на землю і використання землі має здійснюватися виключно до законів, прийнятих Верховною Радою України. Тому практика реформування земельних відносин у сільському господарстві на підставі Указів Президента України, а не законодавчих актів, суперечила Конституції України[1].

Аналіз змісту виданих після 1996 р. указів Президента України, відповідно до п. 4 Перехідних положень Конституції України, дозволяє стверджувати про те, що Президент України шляхом реалізації нормотворчої функції всупереч ст. 13 Основного Закону здійснював право власності на землю Українського народу, запровадивши інший, аніж у ЗКУ 1992 р., організаційно-правовий механізм приватизації землі та зміни форм права власності на землю. Закріплені в Указах Президента України напрями реформування земельних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення втілюються на практиці: проведено реформування права колективної власності на землю на основі паювання землі, реструктуризації колективних сільськогосподарських підприємств у господарства ринкового типу, реалізується право на земельну частку (пай) у право власності на земельну ділянку тощо.

Оцінюючи з точки зору конституційного принципу верховенства права видані протягом трьох років після прийняття Конституції Укази з питань реформування відносин власності на землі сільськогосподарського призначення, необхідно враховувати, що практика реалізації Основного Закону виявила колізії, суть яких у тому, що зазначена нормотворчість Глави держави допускала недодержання Основного Закону[2]. Крім того, Верховна Рада України була бездіяльною щодо прийняття відповідних законів, як це було передбачено п. 4 Перехідних положень.

Починаючи з 28 червня 1996 р. глава держави покликаний реалізовувати свої функції, щоб забезпечити узго-

---

[1] Див.: *Новаковський Л., Будзилович І.* Уроки земельного реформування. — С. 61.

[2] Див.: *Погорілко В. Ф.* Теоретичні проблеми конституційного статусу Президента України // Проблеми реалізації Конституції України. — С. 325.

дженість дій органів законодавчої, виконавчої і судової влади у процесі здійснення права власності на землю від імені Українського народу. Нині Президент України не вправі своїми Указами визначати підстави набуття і реалізації права власності на землю, регулювати право землекористування, визначати правила охорони земель тощо. Підписуючи міжнародні договори, в яких вирішуються питання права на землю, Президент України не може самостійно вирішити питання про розміщення на території України тих чи інших об'єктів іноземних держав, про зміну кордонів, про право власності на землю України інших держав чи право власності на землю України за кордоном тощо без ратифікації таких угод Верховною Радою України.

Сказане не означає, що нині Президент України взагалі не може видавати Укази і розпорядження, спрямовані на забезпечення земельної реформи і регулювання земельних відносин. Адже, згідно з ч. 3 ст. 106 Основного Закону, Глава держави на основі й на виконання Конституції і законів України видає укази і розпорядження, які є обов'язковими до виконання на території України. Маючи такі повноваження, Президент України видав кілька указів, спрямованих на прискорення реформування аграрного сектора економіки на основі паювання землі і майна, реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств, розвитку особистих підсобних господарств, створення нових організаційно-правових форм підприємницької діяльності у сільському господарстві, а також формування ринку земель населених пунктів та іншого несільськогосподарського призначення, виконання яких призвело до занепаду колективних форм використання землі у сільському господарстві, розвалу соціальної інфраструктури села, безробіття та інших негативних наслідків[1].

---

[1] Спроби скасувати, визнати неконституційним указ щодо реформування аграрного сектора економіки з боку багатьох депутатів Верховної Ради України не мали успіху і завершилися тим, що Верховна Рада України визнала за необхідне розробити нову редакцію Земельного кодексу та вжити ряд інших заходів. Однак Президент України Указ не скасував, а органи виконавчої владі в центрі і на місцях реалізували приписи Указу на практиці. У ре-

Ситуація, що виникла в державі у зв'язку з виданням Указу Президента України від 3 грудня 1999 року показує, що у чинному законодавстві України поки що відсутні організаційно-правові механізми здійснення права власності на землю від імені Українського народу органами державної влади, немає узгодженості дій між різними гілками влади з цих питань. Одна з основних причин такого стану полягає в тому, що Конституція насамперед відкриває поле для первинної нормотворчості Президента, яке створюється шляхом втілення Основним Законом доктрини абсолютно обмеженої компетенції вищого представницького органу Українського народу[1].

Реалізація Президентом України своїх функцій повинна мати опосередковане відношення до питання здійснення права власності на землю від імені Українського народу, оскільки безпосередньо здійснювати таке право має не глава держави, а органи державної влади та місцевого самоврядування. Завдання Президента України полягає в тому, щоб не допустити порушення норми Конституції про те, що земля є об'єктом права власності Українського народу, запобігти намаганням органів державної влади підмінити вказане право правом виключної державної власності, а та-

---

зультаті проведених урядом організаційних і практичних заходів до кінця травня 2000 року була практично завершена реорганізація всіх 10,7 тисячі КСП, що налічувалися до виходу президентського указу від 3 грудня 1999 року. Натомість зареєстровано 12,8 тисячі нових юридичних осіб приватного типу, або 99,9 відсотка тих, що підлягають реформуванню: із них — господарські товариства — 46 відсотків, сільськогосподарські кооперативи — 25, приватно-орендні підприємства — 21, фермерські господарства — 7, інші види підприємств становлять 1 відсоток. Уряд: позитивні тенденції в економіці набирають обертів. З 6,3 мільйона громадян, яким видано сертифікати на право на земельну частку (пай), 5,5 мільйона, або 87 відсотків, передали свої земельні частки (паї) та ділянки в оренду новоствореним підприємствам; водночас видано 303 тисячі державних актів на право приватної власності на землю // Урядовий кур'єр. — 2000. — 25 травня.

[1] Див.: *Погорілко В. Ф.* Теоретичні проблеми конституційного статусу Президента України // Проблеми реалізації Конституції України. — С. 327.

кож обмежити права територіальних громад щодо розпорядження землею. Повноваження і межі превентивного впливу Президента України на процеси здійснення права власності на землю визначені в Основному законі держави[1].

Використовуючи право законодавчої ініціативи глава держави може вносити до Верховної Ради України законопроекти з питань здійснення та реалізації права власності на землю в Україні[2]. Законопроекти, визначені Президентом як невідкладні, мають розглядатися Верховною Радою позачергово. Керуючись ст. 94 Основного Закону, Президент України може використовувати на завершальній стадії законодавчого процесу (підписання і оприлюднення законів) право вето, якщо на його думку прийнятий закон не узгоджується з Конституцією України чи іншими законодавчими актами, норми яких забезпечують реалізацію суб'єктивних прав на землю, здійснення права власності на землю

[1] Зокрема, Президент України може у своєму зверненні до народу та у щорічному посланні до Верховної Ради України про внутрішнє і зовнішнє становище України назвати основні проблемні питання, пов'язані із здійсненням права власності на землю в Україні, запропонувати можливі шляхи їх вирішення. Президент має право проголосити всеукраїнський референдум за народною ініціативою з окремих питань права власності Українського народу на землю.

[2] Так, наприклад, Президент України 1997 року подав до Верховної Ради України проект закону «Про внесення змін та доповнень до Земельного кодексу України», норми якого були приведені у відповідність з Основним законом держави щодо здійснення права власності на землю від імені Українського народу та підстав набуття і реалізації права власності, права землекористування та інших речових прав на землю. Крім того, Президент України вніс на розгляд Верховної Ради України й низку інших законопроектів, спрямованих на регулювання земельних відносин в нових умовах, а саме: про оренду землі, про іпотеку, про фіксований сільськогосподарський податок, про внесення змін та доповнень до Закону України «Про плату за землю», про реєстрацію прав на землю, про планування та забудову територій тощо. Деякі з цих проектів були прийняті парламентом, інші відхилені або ж розглянуті в першому читанні і передані на доопрацювання до відповідних комітетів Верховної Ради.

від імені Українського народу, охорону землі як основного національного багатства[1].

Крім права вето Президент України, згідно зі статтями 150, 151 Основного Закону, наділений повноваженнями звернення до Конституційного суду з питань конституційності законів та інших правових актів Верховної Ради, актів Кабінету Міністрів, правових актів Верховної Ради АР Крим, а також звертатися до цього суду за висновком про відповідність Конституції України чинним міжнародним договорам України або тим міжнародним договорам, що вносяться до Верховної Ради для надання згоди на їх обов'язковість.

Ефективність здійснення права власності на землю від імені Українського народу органами державної влади значною мірою залежить від того, як саме Президент України, згідно зі ст. 106 Конституції України, реалізує свої конституційні повноваження в рамках установчої функції щодо формування органів виконавчої влади: Кабінету Міністрів України, міністерств, інших центральних органів виконавчої влади та місцевих державних адміністрацій. Оскільки виконавча влада є самостійною складовою у механізмі державної влади, то виходячи зі змісту ст. 13 Основного Закону органи цієї гілки влади слід розглядати як можливих суб'єктів здійснення прав власника на землю від імені народу у межах їх повноважень.

У теорії земельного права України питання здійснення прав власника на землю від імені Українського народу Ка-

---

[1] Лише упродовж чотирьох років законодавчої діяльності Верховної Ради тринадцятого скликання Президент України скористався цим правом шістдесят разів; і лише в кількох випадках президентське вето було подолано парламентом України (Див.: Конституційне право України / За ред. В. Я. Тація, В. Ф. Погорілка, Ю. М. Тодики. — К.: Український центр правничих студій, 1999. — С. 233). Зокрема, Президент України шість разів повертав до Верховної Ради України прийнятий закон «Про оренду землі», оскільки не погоджувався з багатьма положеннями закону, головним серед яких було те, хто має бути орендодавцями земельних ділянок, не переданих у колективну чи приватну власність — місцеві державні адміністрації чи органи місцевого самоврядування.

бінетом Міністрів, а також іншими центральними й місцевими органами державної виконавчої влади не досліджувались. У Конституції України держави відсутні норми, які визначали б конкретно права власника, що мав би здійснювати від імені Українського народу Уряд та інші центральні й місцеві органи виконавчої влади. Нічого про це не сказано і в проекті закону України «Про Кабінет Міністрів України». Не дає відповіді на це запитання і ЗКУ, в якому й не згадується про те, що вищий, центральні та місцеві органи державної виконавчої влади мають здійснювати чи зобов'язані забезпечувати реалізацію прав власника на землю від імені Українського народу. Водночас, як уже зазначалося, ЗКУ, перекручуючи зміст Конституції України, визнає землю Українського народу об'єктом права власності держави і тому здійснення такого права власності покладає на Кабінет Міністрів України, Раду міністрів АР Крим, обласні та районні державні адміністрації. При цьому така концепція реалізації права власності на землю в Україні вважається, на думку окремих учених, такою, що відповідає Конституції України, оскільки остання у ст. 116 визначає межі здійснення права державної власності Кабінетом Міністрів України і ці повноваження можуть бути поділені між іншими органами державної виконавчої влади[1].

Проте такий підхід до тлумачення норм Основного Закону є одностороннім і, певною мірою спрощеним, оскільки не враховує всіх елементів конституційної концепції права власності на землю Українського народу, і крім того, порушує права інших гілок влади у здійсненні права державної власності на землю. Насамперед така точка зору авторів згаданої концепції залишає поза увагою юридичну сутність природного права власності Українського народу на землю та можливих форм і способів здійснення такого права, не враховується також гарантована у ст. 6 Конституції України самостійність усіх гілок влади у здійсненні своїх повноважень у сфері земельних відносин. Крім того, у ст. 116 Конституції України, на яку посилаються вказані

[1] Див.: *Новаковський Л., Будзилович І.* Уроки земельного реформування. — С. 84.

автори, йдеться про управління об'єктами державної власності, що, з точки зору теорії права державної власності і загальної теорії управління, не може ототожнюватися з реалізацією правомочностей володіння, користування і розпорядження землею, оскільки ще в науці радянського земельного права було науково доведено, що державне управління не охоплює всіх правомочностей держави як власника землі, а може бути лише однією із складових правомочностей держави як виключного власника землі[1].

Однак ці теоретичні засади не враховані у процесі розробки і прийняття ЗКУ, в результаті чого лише Кабінет Міністрів України та інші органи виконавчої влади мають повноваження розпоряджатися землею як об'єктом права державної власності, а не об'єктом права власності Українського народу, і в такий спосіб інші органи влади позбавляються можливості здійснювати права власника на землю від імені народу. У даному випадку в ЗКУ не враховується норма ст. 14 Конституції України в частині набуття і реалізації державою суб'єктивного права власності на землю виключно відповідно до закону на рівні з громадянами й юридичними особами, оскільки в цьому Кодексі тотожними визнаються дві різні за своєю юридичною природою категорії — «здійснення прав власника на землю від імені народу» і «здійснення суб'єктивного права власності держави на землю».

Наведені вище аргументи щодо неконституційності норм ЗКУ в частині здійснення права власності на землю в Україні лише органами виконавчої влади мають не стільки науково-теоретичне, скільки практичне значення, тому що Український народ позбавлений права через референдум вирішувати питання про зміну території, а також інші питання права власності на землю; Верховна Рада України також не має права розпоряджатися землею від імені народу в межах кордонів, бо це прерогатива КМ України, обласних і районних адміністрацій; органи місцевого самоврядування позбавлені права розпорядження землею в межах своїх територій, що були визначені на місцевості відповід-

[1] Див.: *Краснов Н. И.* Общая характеристика государственного управления земельным фондом в СССР // Общая теория советского земельного права. — М.: Наука, 1983. — С. 209—227.

но до ЗКУ 1992 р., і таке право передане головам районних і обласних адміністрацій, оскільки на думку окремих авторів такої концепції при розробці проекту чинного ЗКУ було визнано некоректною постановку питання про можливість управління землями державної власності з боку сільських, селищних, міських, районних і обласних рад[1]. При цьому не береться до уваги, що така «некоректність» успішно функціонувала у радянському земельному праві, ефективно діяла у незалежній Україні до моменту прийняття у жовтні 2001 р. ЗКУ.

Унаслідок закріплення в ЗКУ не узгодженої з Конституцією України концепції здійснення права власності на землю в суспільстві і державі втілюються у життя не обґрунтовані з точки зору економічної, політичної, соціальної, правової, адміністративно-територіального устрою тощо потреби у межуванні земель держави й територіальних громад; обмежуються права територіальних громад у реалізації прав власника на землю, що призводить до зменшення надходжень до місцевих бюджетів від використання землі в межах території ради; запроваджується централізована адміністративно-бюрократична, складна за процедурою система розпорядження землею і регулювання земельних відносин з боку органів виконавчої влади, підпорядкованих Президентові України; парламент не може ефективно впливати на прийняті Урядом рішення у сфері розпорядження землею, оскільки лише Президент України вправі скасовувати акти Кабінету Міністрів України та Ради Міністрів АР Крим, місцевих державних адміністрацій, настають також інші не правові, не демократичні, не соціальні наслідки. Реалізація такої концепції в сучасних умовах є відступом від основних конституційних засад здійснення прав власника на землю від імені Українського народу і призводить до спроби, всупереч тій же ст. 116 Конституції України щодо забезпечення Кабінетом Міністрів України рівних умов розвитку всіх форм власності, законодавчо закріпити пріоритет права державної власності на землю перед правом влас-

[1] Див.: *Новаковський Л., Будзилович І.* Уроки земельного реформування. — С. 84.

ності народу, до порушення гарантованого Основним Законом суб'єктивного права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад.

Юридичні передумови для заміни існуючих в суспільстві й державі стереотипів щодо ролі й місця органів державної виконавчої влади у здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу закріплені в Конституції України і тому мають бути адекватно відображені в Концепції здійснення адміністративної реформи і в земельному законодавстві, оскільки утворення нової структури органів виконавчої влади ще не означає зміни форм і методів їх діяльності.

В сучасних умовах органи державної виконавчої влади насамперед мають діяти, як вимагає Основний Закон, від імені народу, реалізуючи повноваження у сфері здійснення прав власника на землю. При цьому не можуть не враховуватися також об'єктивні реалії, пов'язані з наслідками здійснення земельної реформи, зміною суті й характеру відносин власності на землю, появою нових рівноправних суб'єктів земельних правовідносин, розподілом державної влади, конституційними гарантіями місцевого самоврядування тощо. Адже формування нового демократичного політико-правового режиму (верховенства права), який спирається на принципи поділу влади, народовладдя, на пріоритет прав і свобод людини передбачає відмову від анахронічних командно-адміністративних форм і методів державного управління та переходу до нових за своєю сутністю правових форм і методів діяльності, що мають бути притаманні виконавчим органам[1].

Незважаючи на те, що у Конституції України не міститься припису стосовно реалізації органами виконавчої влади правомочностей володіння, користування і розпорядження землею від імені народу, це зовсім не виключає Кабінет Міністрів України, інші органи виконавчої влади із системи інституційно-функціонального забезпечення здійснення прав власника на землю від імені народу, а також з механізму правового регулювання відносин власності на зем-

[1] Див.: Конституційне право України / За ред. В. Я. Тація, В. Ф. Погорілка, Ю. М. Тодики. — К.: Український центр правничих студій, 1999. — С. 238.

лю. Адже в Основному Законі держави передбачається, що в законах України можуть бути визначені й інші повноваження Уряду. Тому доцільно було б у Законі України «Про Кабінет Міністрів України» або інших законах передбачити можливість і механізм здійснення органами виконавчої влади окремих правомочностей власника землі від імені народу.

Всебічний і повний аналіз конституційної концепції права власності Українського народу на землю потребує науково-теоретичного дослідження питань щодо можливості здійснення прав власника на землю від імені Українського народу органами судової влади, оскільки в Основному Законі держави судова влада є рівноправною і самостійною поряд із законодавчою та виконавчою. У Конституції України та в інших законодавчих актах не йдеться про те, які все ж таки органи судової влади виступають як суб'єкти здійснення прав власника на землю від імені Українського народу. Так само в Основному Законі конкретно не визначені права власника на землю, які можуть здійснювати органи судової влади від імені Українського народу. Не дослідженими залишаються ці питання і в теорії земельного права.

У чинному земельному законодавстві України роль і значення органів судової влади полягає лише у вирішенні земельних спорів. Здобувши незалежність, наша держава успадкувала від радянського земельного права таку систему та порядок розгляду земельних спорів, яка спрямована була на забезпечення виключного права державної власності на землю. Тому не випадково в Земельному кодексі України та інших законодавчих актах закріплено два способи розгляду земельних спорів — адміністративний і судовий. Земельні спори розглядаються місцевими радами, судом, арбітражним судом або третейським судом в порядку, передбаченому Земельним кодексом України та іншими законодавчими актами. По окремих спорах передбачається обов'язкове досудове їх вирішення. Майнові спори, пов'язані із земельними відносинами, включаючи спори про відшкодування збитків і визначення їх розмірів вирішуються в судовому порядку. Згідно зі ст. 106 Земельного кодексу України, спори з приводу розмежування території сіл, селищ, міст, районів, областей вирішуються вищестоящою

радою народних депутатів. Вказаний порядок розгляду земельних спорів підтверджує той факт, що чинний Земельний кодекс України та інші законодавчі акти закріплюють за органами судової влади лише функцію розгляду земельних спорів виходячи із теорії державного управління земельним фондом[1].

Тому діяльність судів у розглядуваній сфері спрямована на реалізацію концепції права виключної власності держави на землю. У радянській юридичній науці вирішення земельних спорів визнавалося не лише як один із способів захисту суб'єктивних прав землекористувачів, а й як своєрідна форма охорони права державної власності на землю, оскільки порушення суб'єктивного права землекористувача органічно поєднувалося з порушенням права державної власності. Поновлюючи порушене суб'єктивне право при вирішенні земельних спорів, держава одночасно відновлює і законне право одного єдиного власника — держави[2]. З цієї точки зору, в науковій літературі радянського періоду традиційно визнавалося, що основним завданням органів по вирішенню земельних спорів є захист земельних прав і законних інтересів землекористувачів, а також інших осіб з метою подальшого зміцнення правопорядку в земельних відносинах, що базується на праві виключної державної власності на землю і забезпечення раціонального використання землі в інтересах соціалістичної держави і водночас в інтересах усього народу[3].

У сучасних умовах, коли в Україні конституційно закріплений принцип розподілу влади, відбувається зміна суті й характеру відносин власності на землю, провадиться судова реформа, роль і завдання органів судової влади не зводяться до захисту лише права власності держави на землю чи суб'єктивних прав фізичних і юридичних осіб у процесі вирішення земельних спорів. Український народ як

---

[1] Общая теория советского земельного права. — С. 248—255.

[2] *Сыродоев Н. А.* Рец. на книгу: *Иконицкая И. А.* Разрешение земельных споров // Сов. юстиция. — 1974. — № 5. — С. 31.

[3] Див.: *Балезин В. П.* Правовой режим сельских населенных пунктов. — М.: Моск. ун-т., 1972. — С. 117.

власник землі, громадяни та юридичні особи, держава і територіальні громади зацікавлені в тому, щоб їх право власності на землю було захищено з боку держави.

У рамках охоронної функції держави судова влада має забезпечувати передусім державне регулювання земельних відносин у процесі здійснення права власності на землю громадянами та юридичними особами України, а також органами законодавчої та виконавчої влади від імені Українського народу. Тому серед органів державної влади, конституційно уповноважених здійснювати від імені Українського народу права власника на землю, суди посідають особливе місце з огляду на незалежність і самостійність судової влади, а також виключність функцій правосуддя та конституційного контролю, які не можуть передаватися органам державної влади та місцевого самоврядування[1].

Адже згідно зі ст. 55 Конституції України, права і свободи людини й громадянина захищаються судом. Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб. Виключність правосуддя означає, що ніякі інші органи державної влади, крім судів, не можуть виконувати функції в рамках конституційного, адміністративного, цивільного, арбітражного та кримінального судочинства. У цьому зв'язку важко погодитися з висловленими в земельно-правовій літературі думками щодо збереження адміністративного порядку розгляду земельних спорів як одного із способів захисту прав громадян та юридичних осіб[2]. Так само не можна погодитися з положеннями Земельного кодексу України про те, що крім суду земельні спори з питань здійснення прав на землю і регулювання земельних відносин мають розглядатись органами місцевого самоврядування, спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Зокрема, передбачається, що спеціально уповнова-

---

[1] Див.: Конституційне право України / За ред. В. Я. Тація, В. Ф. Погорілка, Ю. М. Тодики. — С. 288.

[2] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 186.

женим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів розглядаються земельні спори щодо відновлення меж земельної ділянки; відновлення обмежень щодо використання земель і земельних сервітутів; відшкодування збитків землевласників і землекористувачів або втрат сільськогосподарських і лісових угідь; правового режиму використання земельних ділянок, які перебувають у спільній власності; розмежування земель населених пунктів; самовільного зайняття земельної ділянки. І лише в разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а також органів місцевого самоврядування спір вирішується судом.

Указані норми Земельного кодексу не узгоджуються з Основним Законом держави, оскільки органи державної виконавчої влади мають свої повноваження в межах визначених Законом для них функцій здійснювати право власності на землю від імені Українського народу. Відповідно до ст. 124 Конституції України, правосуддя здійснюється виключно судами. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускається. Поєднання в особі органів державної виконавчої влади функцій правосуддя з власними повноваженнями цих органів призведе до порушення конституційного принципу поділу влади на законодавчу, виконавчу та судову, надання судовим органам статусу вторинної стадії у процесі здійснення права власності від імені Українського народу органами державної влади та місцевого самоврядування, реалізації права власності на землю громадянами України, юридичними особами, державою, а також територіальними громадами.

Оскільки судова влада є незалежною від інших гілок влади, судові органи прийняттям рішень та ухвал мають здійснювати право власності на землю від імені Українського народу через правосуддя виключно відповідно до Конституції, законів інших законодавчих актів у визначених чинним законодавством України процесуальних формах. При цьому суд зобов'язаний виходити з того, що норми Основного Закону мають вищу юридичну силу і є нормами

прямої дії, а прийняті закони та інші правові акти не повинні суперечити Конституції України. Саме в процесі правосуддя органи судової влади у законодавчо закріпленому процесуальному порядку визначають відповідність законів та інших законодавчих і нормативно правових актів Конституції України, вирішують земельні спори, розглядають справи окремого провадження щодо права на землю, здійснюють провадження по справах, що виникають з адміністративно-правових відносин, які органічно поєднуються із земельними відносинами.

Крім органів судової, виконавчої і законодавчої влади як суб'єктів здійснення прав власника на землю від імені народу у ст. 13 Конституції України вказуються також органи місцевого самоврядування, правове становище яких у системі суб'єктів реалізації правомочностей власника землі від імені народу потребує науково-теоретичного дослідження.

Подібно до того, як Основний Закон держави не визначає органів державної влади, що мають здійснювати права власника на землю від імені Українського народу, в Конституції України також нічого не сказано про те, які ж конкретно органи місцевого самоврядування мають забезпечувати від імені народу України реалізацію на практиці правомочностей власника землі, а також не визначаються правомочності власника на землю, що делегуються органам місцевого самоврядування. Крім того, у Конституції України не вказується, на яку землю мають поширюватися повноваження органів місцевого самоврядування щодо здійснення прав власника на землю від імені Українського народу. Немає чіткої відповіді на ці та поєднані з ними інші запитання і в Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р.[1]

Земельний кодекс України не визнає органи місцевого самоврядування суб'єктами здійснення прав власника на землю від імені Українського народу, оскільки, всупереч Конституції України, закріплює іншу юридичну концепцію здійснення права власності на землю, відповідно до якої сільські, селищні та міські Ради є лише суб'єктами реалі-

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 24. — Ст. 170.

зації права комунальної власності на землю, а районні й обласні ради як представницькі органи місцевих рад взагалі позбавлені права здійснювати права власника на землю від імені народу. За цими радами ЗКУ закріплює лише можливість управління землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад, але при цьому не передбачається правова природа такого управління.

Питання здійснення прав власника на землю від імені Українського народу органами місцевого самоврядування не досліджувалися в юридичній науці ні на концептуальному рівні, ні в окремих публікаціях. У науковій, навчальній літературі та інших публікаціях правовий статус цих органів у сфері земельних відносин і природокористування традиційно розглядається з точки зору концепції «управління в галузі раціонального використання і охорони земель», або ж висвітлюється в рамках реалізації права комунальної власності на землю, передбаченої у ЗКУ та Цивільному кодексі України[1].

У конституційній концепції права власності на землю здійснення місцевими радами правомочностей власника на землю від імені народу поєднується з реалізацією повноважень у сфері місцевого самоврядування, гарантованого Конституцією України, в окремому розділі якої вміщено норми, що визначають поняття, принципи, порядок, особливості, форми та гарантії здійснення місцевого самоврядування. Основні засади, на яких має базуватися система територіальної організації влади, закріплені у Законі України «Про ратифікацію Європейської хартії місцевого самоврядування» від 15 липня 1997 р.[2].

Проведені у червні 2003 р. Парламентські слухання з питань законодавчих аспектів регіональної політики та місцевого самоврядування показали, що наявні недоліки у застосуванні на практиці вказаного Закону і реформуванні системи територіальної організації влади негативно впли-

---

[1] Див.: *Дзера О. В.* Право державної та комунальної власності // Цивільне право України / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 367—383; *Каракаш І. І.* Право власності на землю // Земельне право України / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 76—78.

[2] Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 38. — Ст. 249.

вають на вирішення питань, пов'язаних з реалізацією права на землю та регулюванням земельних відносин. Законодавча невизначеність щодо чіткого розмежування повноважень між органами місцевої державної виконавчої влади та місцевого самоврядування, велика кількість так званих делегованих повноважень позбавляє суб'єкти місцевого самоврядування організаційно-правової самостійності, призводить до обмеження дії їх повноважень на території сіл, селищ і міст[1].

Місцеве самоврядування за Основним Законом держави є правом територіальної громади — жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста — самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. При цьому таке самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи. Крім того, органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ і міст, є районні й обласні ради.

Названі в Конституції України місцеві ради та їх виконавчі органи є складовою частиною передбаченої у ст. 5 Закону України «Про місцеве самоврядування» системи місцевого самоврядування, яка включає також територіальну громаду, сільського, селищного чи міського голову, органи самоорганізації населення.

Закріплена в чинному законодавстві України система місцевого самоврядування має забезпечувати для жителів сіл, селищ, міст, інших адміністративно-територіальних одиниць можливості вирішувати згідно з Конституцією і законами України всі земельні та інші питання місцевого значення, а також реалізовувати делеговані органами державної виконавчої влади повноваження щодо державного регулювання у сфері земельних відносин.

---

[1] Див.: Постанова Верховної Ради України «Про рекомендації парламентських слухань про законодавчі аспекти регіональної політики та місцевого самоврядування» від 5 червня 2003 р. // Голос України. — 2003. — 4 липня.

Оскільки в Конституції України безпосередньо вказується на те, що від імені Українського народу права власника на землю мають здійснювати лише органи місцевого самоврядування, то, провівши буквальне тлумачення норми ст. 13 Основного Закону, можна стверджувати, що територіальні громади, сільський, селищний, міський голова, органи самоорганізації населення не наділені повноваженнями здійснювати від імені народу України права власника на землю. Тому права власника на землю від імені Українського народу можуть здійснювати лише органи місцевого самоврядування — сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також районні і обласні ради.

У виключних випадках, передбачених законом, правомочності власника на землю від імені Українського народу в межах територіальної громади може здійснювати сільський голова. Зокрема, відповідно до п. 3 ст. 11 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», у сільських радах, що представляють територіальні громади, які нараховують до 500 жителів, за рішенням відповідної територіальної громади або сільської ради виконавчий орган ради може не створюватися. У цьому випадку функції виконавчого органу ради (крім розпорядження земельними та природними ресурсами) здійснює сільський голова одноособово.

Основною формою діяльності рад є сесії, які скликаються періодично в установленому законом порядку. При цьому сесійний характер роботи місцевих рад на практиці перешкоджає оперативно вирішувати питання здійснення прав власника на землю та реалізації суб'єктивних прав на землю громадянами, юридичними та іншими особами. Тому місцеві ради делегують свої повноваження органам виконавчої влади, але органи прокуратури опротестовують такі рішення, мотивуючи свої дії тим, що ЗКУ не передбачає делегування радами своїх повноважень виконавчим органам чи органам державної виконавчої влади.

Аналіз норм ЗКУ, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» дозволяє стверджувати, що територіальні громади чи їх представницькі органи як суб'єкти права комунальної власності мають право самостійно визначати правові форми розпорядження землею в межах села, селища,

міста, оскільки Кодекс не забороняє радам вчинювати такі дії і, крім того, не виключає можливості застосування Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», в якому визначаються не лише повноваження представницьких і виконавчих органів місцевого самоврядування, а й передбачається механізм регулювання земельних відносин у межах територіальної громади. Відповідно до п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин.

З правової точки зору, регулювання земельних відносин передбачає визначення радами відповідно до чинного законодавства правил і порядку розпорядження землями територіальної громади прийняттям відповідних рішень на пленарних засіданнях. При цьому рада вправі самостійно визначати, який орган місцевого самоврядування здійснюватиме повноваження щодо розпорядження землею територіальної громади. Приймаючи на пленарному засіданні рішення про делегування повноважень розпорядження землею виконавчому органу, рада в такий спосіб врегульовує земельні відносини, що виникають між територіальною громадою та фізичними й юридичними особами, а також органами державної влади щодо реалізації прав на землю з урахуванням особливостей розпорядження землею в межах і за межами територіальних громад.

У цьому зв'язку безпідставними слід вважати вимоги різних контролюючих державних органів, окремих місцевих органів державної влади та місцевого самоврядування розглядати й вирішувати питання про надання, передачу, вилучення, викуп земельних ділянок виключно на пленарних засіданнях ради. Такий висновок підтверджується також і тим, що, згідно із ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать власні (самоврядні) повноваження щодо надання земельних ділянок під забудову та для інших потреб, вилучення (викуп) земель, а також здійснення широкого кола делегованих повноважень. Виходячи з цього суб'єктами здійснення прав власника на землю від імені народу в межах територіальної гро-

мади можуть бути також виконавчі органи місцевого самоврядування в разі делегування радою повноважень з цих питань.

Органи місцевого самоврядування, державної влади та Український народ визнаються в Основному Законі суб'єктами здійснення права власності на землю на вищому рівні у дворівневій конституційній концепції права власності на землю. На нижчому рівні до суб'єктів здійснення права власності на землю Конституція України відносить тих осіб, яким гарантуються рівні перед законом можливості набуття і реалізації права власності на земельні ділянки. Перелік таких суб'єктів визначений у ст. 14 Основного Закону: громадяни, юридичні особи та держава. При цьому зі змісту цієї норми Конституції України очевидним є, що названі суб'єкти можуть набувати у власність землю й реалізовувати це право безпосередньо як власники землі. При цьому Конституція України не виключає можливості закріплення у законі й інших допустимих форм здійснення права власності на землю через осіб, які хоч і не мають у власності земельні ділянки, але, відповідно до закону, договору чи адміністративного акта або судового рішення чи на підставі інших правочинів, уповноважені вчинювати дії щодо набуття і реалізації суб'єктивного права власності.

У цивільному законодавстві правовими формами вираження таких правовідносин визнаються представництво і довірча власність. У земельному праві ці інститути поки що не розвинуті, за виключенням права власності на земельну ділянку при укладенні договору на довічне утримання. Відсутність законодавчого закріплення у земельних законах правового становища суб'єктів у цих правовідносинах породжує проблеми, пов'язані з оформленням права власності на землю неповнолітніх дітей, недієздатних осіб, спадщини, реалізації права забудови земельних ділянок, забезпеченням упровадження фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла і управління в операціях з нерухомості, перешкоджає розвитку іпотеки тощо.

Підсумовуючи вищевикладене, можна констатувати, що закріплена в ЗКУ система суб'єктів здійснення права

власності на землю Українського народу не узгоджується з Конституцією України, оскільки в цьому законі не визначається правове становище Українського народу як суб'єкта здійснення права власності на землю; не закріплено механізм реалізації правомочностей власника на землю від імені народу; право власності Українського народу на землю замінено переважним правом державної власності на землю і обмеженим правом комунальної власності; здійснення прав власника на землю від імені Українського народу поєднується з реалізацією суб'єктивного права власності держави і територіальних громад; Верховна Рада України через ототожнення у Кодексі права власності Українського народу з правом державної власності, всупереч Основному Закону держави, позбавлена конституційних повноважень здійснювати від імені народу права власника на землю; повноваження щодо розпорядження землею у межах території держави здійснює Кабінет Міністрів України як вищий орган виконавчої влади, що діє від імені держави, а не Українського народу. Тому назріла потреба привести норми ЗКУ у відповідність до Конституції України.

Завершальною частиною розгляду цього питання може бути запропонована класифікація, відповідно до якої передбачені у Конституції України суб'єкти здійснення права власності на землю можуть бути умовно поділені на три групи: а) Український народ; б) органи державної влади та місцевого самоврядування; в) громадяни, юридичні особи, які від свого імені набувають і реалізують право власності на землю відповідно до закону.

Згідно зі ст. 14 Конституції України, суб'єктами здійснення права власності на землю виступають громадяни, юридичні особи та держава, які можуть набувати у власність земельні ділянки й реалізовувати правомочності власника самостійно від власного імені. Водночас в Основному Законі України не виключається можливість здійснення від імені власника земельної ділянки правомочностей володіння, користування і розпорядження землею уповноваженими особами за умови, що таке право для останніх буде передбачено в законі, або ж такі особи будуть визна-

чені на підставі цивільних правочинів, адміністративних актів чи судових рішень. У цьому зв'язку в земельному законодавстві доцільно визначити правове становище уповноважених осіб як суб'єктів здійснення прав власника на землю, які можна розглядати у запропонованій вище класифікації як четверту групу суб'єктів здіснення права власності на землю.

3.3. Форми здійснення права власності на землю

З 1990 р. й дотепер практика законотворення і правозастосування у сфері регулювання відносин власності виходить з того, що право власності на землю, а також на майно може здійснюватися лише у трьох економічних формах власності, які мають бути обов'язково закріплені у законах, в рамках котрих дозволяється реалізація суб'єктивних земельних і майнових прав. Так, наприклад, у перших Законах незалежної України «Про економічну самостійність» та «Про власність» було передбачено державну, колективну та індивідуальну власність; у Законі України «Про форми власності на землю», а також ЗКУ 1992 р. закріплювалися державна, колективна та приватна форми власності; у ЗКУ 2001 р. та Цивільному кодексі України 2003 р. закріплені приватна, державна і комунальна форми власності на землю та майно.

При цьому заміна у законах одних форм власності на інші провадилася без будь-якого науково-теоретичного і практичного обґрунтування необхідності відмови від однієї форми і запровадження іншої, зокрема індивідуальної, приватної, колективної, комунальної. Проголошений у Законах України «Про власність», «Про форми власності на землю» принцип рівноправності державної, колективної і приватної форм власності на землю насправді залишився політико-правовим гаслом, яке використовують там і тоді, де і коли це було вигідним для захисту політичних інтересів. У реальній же дійсності юридичної рівності названих форм власності не було, оскільки пріоритетне значення мала дер-

жавна власність. Немає такої рівності між державною, приватною та комунальною формами власності після прийняття нового ЗКУ.

Розглядаючи позитивні й негативні аспекти ЗКУ, Н. І. Титова зазначає, що справедливість принципу «рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави викликає деякий сумнів, бо важко уявити фактичну «рівноправність» селянина без коня і плуга на власній землі поруч з «рівноправними» з ним іншими названими власниками земель, хоч саме людина вважається у нас найвищою соціальною цінністю, а утвердження і забезпечення її прав є «головним обов'язком держави»[1]. Законодавче закріплення трьох економічних форм власності на землю не вирішує існуючих практичних проблем здійснення права власності на землю згідно з Конституцією України, оскільки за формами права власності (причому в кожному окремому випадку) стоять інтереси конкретних людей, конкретних соціальних груп і верств, котрі відстоюють ті форми власності, які, на їхню думку, є для них прийнятними, і всіма доступними методами, засобами і способами ігнорують інші, а то й прямо виступають проти них[2].

Сказане вище пояснюється тим, що українська правова система, з одного боку, успадкувала від радянського права окремі ідеологічні й адекватні їм юридичні постулати щодо форм права власності, які закріплюються у законодавстві та реалізуються на практиці, а з іншого — запроваджує елементи англосаксонської, континентальної та інших правових систем світу з питань права власності на землю. У результаті в Україні більшість реформаційних перетворень у сфері відносин власності на землю і регулювання земельних відносин не мають системної і логічної завершеності. Доказом цьому може бути практика теоретичного обґрунтування і зако-

---

[1] Див.: *Титова Н. І.* Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти // Право України. — 2002. — № 4. — С. 74.

[2] Див.: Право собственности в Украине / Под ред. Я. Н. Шевченко. — С. 15.

нодавчого запровадження в Україні права приватної власності на землю[1]; поспішна відмова законодавця від права колективної власності на землю тоді, коли ще така власність де-факто існує і де-юре посвідчена Державними актами на право колективної власності; судова практика вирішення земельних спорів щодо права на земельну частку (пай) і виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості)[2]; закріп-

---

[1] *Андрейцев В. І.* Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина / За ред. В. І. Андрейцева. — С. 225—267; *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: Нариси з історії, філософії, теорії і практики регулювання відносин власності в Україні. — С. 516—548; *Святоцький О., Семчик В.* Про концепцію аграрної і земельної реформи в Україні // Право України. — 1997. — № 11. — С. 24—26; *Будзилович І., Юрченко А.* Фактори негативного впливу на правове забезпечення земельної реформи в Україні // Право України. — 1998. — № 7. — С. 23—29; *Янчук В. З.* Право власності на землю: Проблеми теорії і практики // Адвокат. — 1997. — № 1. — С. 9—14; *Носік В. В.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні. — С. 432—499; *Носік В. В.* Суб'єкти права власності на землю в Україні // Вісн. Акад. правових наук України. — 2000. — № 3. — С. 135—144; *Ткаченко О., Сіренко В., Дорогунцов С.* Заява (нар. депутатів України) щодо конституційних вимог до права власності на землю та інші природні ресурси // Голос України. — 2001. — 16 жовт. — С. 4—5; *Шепотько Л. О.* Власність на землю в Україні (наук. прогноз) // Українське село: вихід із кризи: Зб. наук. пр. — К.: Ін-т економіки АН України, 1994. — С. 30—41; Трансформація форм власності в сільському господарстві (матеріали круглого столу) // Право України. — 1998. — № 6. — С. 6—14; *Ващишин М. Я.* Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарств: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — 18 с.; *Зайчук О. В., Оніщенко Н. М.* Особливості становлення та розвитку правової системи України // Правові системи сучасності. Глобалізація. Демократизм. Розвиток / За заг. ред. В. С. Журавського. — С. 132.

[2] Див.: Практика вирішення справ, пов'язаних із застосуванням Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки // Вісник Верховного Суду України. — 2001. — № 6. — С. 19—29; Практика розгляду судами земельних спорів // Вісник Верховного Суду України. — 2003. — № 3; Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних прав» // Право України. — 2004. — № 9. — С. 153—160.

лення у ЗКУ норми щодо розмежування земель державної і комунальної власності[1], обмеження правомочностей органів місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин[2], виникнення соціальних конфліктів між різними верствами населення, групами людей, органами державної влади та місцевого самоврядування у сфері розподілу і перерозподілу землі[3].

У сучасній земельно-правовій науці, а також у доктрині цивільного права України, дослідження юридичної природи здійснення права власності на землю поки що обмежується теоретичним і практично-прикладним аналізом тих форм власності на землю, які закріплені у законодавстві. При цьому в науковій юридичній літературі вченими висловлюються різні погляди, думки, точки зору, пропозиції щодо необхідності законодавчого закріплення форм власності на землю і на майно з огляду на власність як явище суто економічне. Більшість авторів підтримують ідею правового оформлення економічних відносин власності на землю шляхом законодавчого визначення множинності форм права власності на землю, а саме: приватної, колективної, державної, комунальної, або ж встановлення у законодавстві лише приватної і публічної форми власності на землю.

Зокрема, В. І. Семчик, В. З. Янчук, М. В. Шульга, О. А. Вівчаренко та інші вчені відстоюють думку про необхідність збереження в законодавстві існуючих трьох форм власності

---

[1] Див.: *Карась А.* Земля — не яблуко розбрату // Голос України. — 2003. — 3 липня. — С. 3.

[2] Див.: *Безпалий Б.* Земля і влада // Голос України. — 2003. — 11 квітня. — С. 10.

[3] Див.: *Семена М.* Купи собі кусочок Криму... Причина «міжнаціональних» конфліктів в Криму — нелегальний ринок Кримської землі і нерухомості // Дзеркало тижня. — 2003. — 8—14 лютого; *Сас С.* Не засівайте землю кров'ю // Голос України. — 2002. — 17 січня. — С. 7; *Журавель В.* Білоусівка: війна за землю // Сільські вісті. — 2001. — 20 вересня; *Хоменко В.* Кому землю та «хатинку» біля моря? // Голос України. — 2003. — 19 серпня.

на землю[1]. Водночас О. В. Дзера[2], М. В. Домашенко і В. Є. Рубаник[3], О. А. Підопригора[4], Я. М. Шевченко[5], П. Ф. Кулініч[6] та інші вчені, поділяючи точку зору згаданих вчених щодо закріплення у законі форм власності на землю, висловлюються проти збереження у законодавстві поняття «колективна форма власності», в тому числі й на землю.

Водночас В. В. Луць, В. Л. Мунтян, І. М. Миронець, В. І. Семчик, Г. В. Пронська та інші вчені вважають за доцільне зберегти на майбутнє у законодавстві конструкцію права колективної власності[7]. У науковій літературі пропонується

---

[1] Див.: *Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). — С. 107—109; *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 101—109; *Його ж.* Правовые вопросы возникновения форм собственности на землю // Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украины и других странах СНГ, государствах Балтии: Тезисы докладов Международного конгресса. Минск, 9—10 сентября 1999 г. — Минск.: БГЭУ, 1999. — С. 34—36; Кооперативне право: Підручник для кооперат., сільськогосп., економ, юрид. вищих навч. закладів і фак. / За ред. В. І. Семчика. — К.: Ін Юре, 1998. — С. 124—129, 139—142; *Семчик В. І.* Право власності за Конституцією України. — К.: Ін Юре, 1997. — С. 26—27; *Його ж.* Соціально-правові гарантії земельної власності і землекористування // Землевпорядний вісник. — 1997. — № 1. — С. 23—5.

[2] Див.: *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні. — С. 271.

[3] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: нариси з історії, філософії і практики регулювання відносин власності в Україні. — С. 541.

[4] Див.: Правові проблеми колективної власності в Україні // Право України. — 1996. — № 1. — С. 5—30.

[5] Див.: *Шевченко Я. М.* Поняття колективної власності (розвиток і подальша доля) // Право України. — 1996. — № 1. — С. 6—7.

[6] Див.: *Кулініч П. Ф.* Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні // Аграрне законодавство України: Проблеми ефективності. — С. 96.

[7] Див.: *Луць В.В.* До врегулювання відносин власності у новому Цивільному кодексі України // Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України: Тези доповідей і наук. повідомлень наук.-практ. конф. — К., 1993. — С. 53—58; *Семчик В. І.* Право власності з Конституцією Україною. — С. 27; *Пронська Г. В.* Право колективної власності у підприємницькій діяльності в Україні // Матер. наук.-практ. конф. «Концепція розвитку законодавства України». — К., 1996. — С. 272—273.

поряд з приватною і державною формами власності запровадити комунальну або ж визначити лише дві форми власності на землю — приватну та публічну[1]. Після прийняття Конституції України деякі автори роблять спробу розглядати суть права власності Українського народу на землю через призму права державної власності на землю[2].

Можна було б погодитися з авторами першої точки зору й залишити існуючу систему правового регулювання земельних відносин в рамках вказаних трьох форм власності, якби не було закріплено в Основному Законі право власності Українського народу на землю, право власності територіальних громад на свою землю, а також громадян і всіх юридичних осіб України. За таких обставин збереження в законодавстві виключно трьох форм власності на землю призведе до порушення конституційних прав інших суб'єктів права власності на землю, позбавить Український народ можливості безпосереднього здійснення свого права власності на землю, правова система буде спрямована на забез-

---

[1] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 110—111 та ін.

[2] Так, наприклад, В. І. Семчик зазначає, що у ст. 13 Конституції України перераховані об'єкти права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. З цього можна зробити висновок, що право власності українського народу за своїм змістом є правом державної і комунальної власності, про які йдеться і в ст. 41 Конституції України // Див.: Кооперативне право. — К.: Ін Юре, 1998. — С. 128. Подібні думки висловлюють також й інші дослідники та вчені-правознавці. (Див.: *Янчук В. З.* Теоретические проблемы аграрного права Украины // Правовые проблемы земельной и аграрной реформы...: Тезисы докладов Международного конгресса. — Минск, 1999. — С. 101; *Шульга М. В.* Правовые вопросы возникновения форм собственности на землю // Там само. — С. 35—36; *Кулініч П. Ф.* Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні // Аграрне законодавство України: Проблеми ефективності. — С. 96; *Червоний В. С.* Методологічні проблеми регулювання відносин власності в законодавстві України // Економіко-правові проблеми трансформації відносин власності в Україні: Зб. наук. праць. — К.: Манускрипт, 1997. — С. 42—49.

печення пріоритету права власності держави на землю Українського народу. Тому такий підхід до визначення форм власності на землю буде кроком назад на шляху земельних перетворень. До таких же наслідків може призвести пропозиція авторів другої точки зору, якщо відмовитися лише від колективної форми власності на землю й залишити приватну, державну та комунальну. У цьому зв'язку В. Ф. Сіренко цілком обґрунтовано стверджує про те, що деякі цивілісти виводять поняття власності із закону, тоді як власність — природне породження, і обмежити форми власності — означає обмежити права людини. Тому не можна відкидати таку форму власності, як колективна[1].

Привабливою з наукової точки зору є пропозиція авторів щодо збільшення кількості форм власності на землю до чотирьох. Проте при цьому варто зазначити, що такий підхід розширює можливості реалізації суб'єктами права власності на землю, водночас зміст кожної з цих форм обмежуватиме суб'єктивні права власності на землю. Не можна погодитись і з тими авторами, які ототожнюють право власності Українського народу на землю з правом державної власності на землю, оскільки реалізація таких ідей призведе до перекручення концептуальних засад регулювання земельних відносин, закріплених у Конституції України, до втрати громадянами України можливості безпосередньо вирішувати земельні питання для задоволення інтересів усього народу у здійсненні народовладдя, у національній безпеці, збереженні територіальної цілісності держави, охороні землі як об'єкта природи тощо. Підміна права власності Українського народу на землю правом власності держави на цю землю, як це має місце у ЗКУ, означає по суті запровадження пріоритету права державної власності на землю, ліквідацію демократичних засад у регулюванні земельних відносин і відсторонення народу не лише від розпорядження і використання землі в національних інтересах, а й від володіння нею, повернення до адміністративно-командних методів управління земельним фондом у системі органів

[1] Див.: *Сіренко В. Ф.* Правові проблеми колективної власності в Україні. Круглий стіл // Право України. — 1996. — № 1. — С. 28.

виконавчої влади, втрати реальної влади народу, право власності якого залишиться лише конституційною декларацією. У цьому зв'язку Я. М. Шевченко справедливо зазначає, що забезпечення інтересів людини складає головну мету громадянського суспільства, тому треба рішуче відмовитися від догми радянського права, яке підпорядковує інтереси людини інтересам держави, і необхідно діяти у зворотному напрямку — забезпечити належним чином інтереси людини й тим самим забезпечити інтереси держави, яка, власне, існує для людей, а не навпаки — людина для держави[1].

Заслуговує на увагу запропонований в науковій літературі підхід до класифікації і визначення форм власності на землю відповідно до Основного Закону держави. Зокрема, В. І. Семчик вважає, що згідно з Конституцією України, простежуються такі позиції стосовно форм власності на землю: власність на землю та інші природні ресурси Українського народу (ст. 13); власність громадян (ст. 14), що ототожнюється з приватною власністю (ст. 41); власність на землю юридичних осіб (ст. 14); власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах (ст. 142), що ототожнюється з комунальною власністю (ст. 143); державна власність (статті 14, 16); майно, що належить АР Крим (ст. 138 Конституції України, п. 1 ст. 18 Конституції АР Крим); власність АР Крим на землі й природні ресурси в межах автономії, за винятком земель і природних ресурсів, віднесених до загальнодержавної власності, власності місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб (п. 2 ст. 18 Конституції АР Крим)[2]. Розглядаючи землю як об'єкт господарської діяльності держави, юридичних осіб і громадян, В. І. Семчик пропонує такі форми власності на землі (земельні угіддя і земельні ділянки): власність громадян; власність юридичних осіб; власність територіальних громад сіл, селищ і

---

[1] *Шевченко Я. Н.* Правоотношения собственности в украинском законодательстве // Право собственности в Украине. — С. 12.

[2] Див.: *Семчик В. І.* Право власності на землю. Форми власності на землю в Україні // Земельне право / За ред. В. І. Семчика, В. І. Кулинича. — С. 136.

міст; власність держави[1]. Саме з таких позицій автор цієї точки зору вважає за необхідне розглядати форми власності на землю. Незважаючи на зовнішню привабливість наведеної класифікації, такий підхід до визначення форм власності на землю в земельному та цивільному законодавстві не охоплює всіх інших форм реалізації суб'єктивних прав на землю і знову ж таки спрямований на закріплення у законодавстві чотирьох економічних форм власності.

Своєрідне бачення форм власності на землю відповідно до Конституції України подає О. Г. Бондар, вважаючи, що право власності на землю Українського народу повинно здійснюватись у двох формах — приватній і публічній, причому останню слід розділяти на загальнонародну й державну, котра має подвійну конструкцію, в якій вирізняється суто державна й комунальна форми власності на землю[2]. Науковий аналіз таких суджень автора цієї точки зору показує, що в теоретичному плані запропонована ним юридична модель права власності на землю може бути втілена у практику регулювання земельних відносин в Україні подібно до інших країн, які закріплюють право власності держави на землю. Але за Конституцією України державна власність на землю має інше юридичну природу, і власність держави на землю може виникати і здійснюватися за іншою концепцією, ніж пропонується цим автором.

Наведений неповний спектр думок, поглядів, точок зору вчених на проблему здійснення права власності на землю шляхом законодавчого закріплення економічних форм власності свідчить про незавершеність наукових дискусій з цих питань і необхідність поглибленого дослідження та подальшого обговорення означеної проблеми в контексті конституційної концепції права власності на землю Українського народу. Адже всі наукові ідеї та концепції названих вище вчених зводяться по суті до того, щоб у законодавстві закріпити економічні форми власності на землю у вигляді

---

[1] Див.: *Семчик В. І.* Право власності на землю. Форми власності на землю в Україні // Земельне право / За ред. В. І. Семчика, В. І. Кулинича. — С. 137.

[2] Див.: *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: Дис. ... канд. юрид. наук. — С. 191—192.

права власності, як це було зроблено, наприклад, у радянському праві й відтворено у земельному і цивільному законодавстві незалежної України, а вже потім розробляти моделі законодавчого регулювання земельних відносин, у тому числі відносин власності на землю.

Такі пропозиції ґрунтуються не на основі аналізу сучасного стану взаємодії і суперечливості приватних, громадських, державних і суспільних інтересів у процесі здійснення права власності на землю, а базуються на усвідомленні того, що для правового регулювання відносин власності на землю первинною має бути законодавчо закріплена економічна форма власності, відповідно до якої законодавець визначає зміст права власності на землю. Проте для здійснення права власності на землю важливим є не закріплена у законі економічна форма власності в її статичному виразі, а форма реалізації норм права тими суб'єктами, що визначені у Конституції України, з метою задоволення потреб і законних інтересів у використанні землі на титулі права власності.

У цьому зв'язку заслуговують на увагу висловлені в науці цивільного права точки зору про недоцільність поділу і закріплення у законодавстві форм власності[1]. Зокрема, Я. М. Шевченко цілком обґрунтовано вважає, що поняття «форми власності» є суто економічною, а не правовою категорією і тому зайвим є сам поділ форм власності, оскільки єдино можливою формою існування для правових відносин власності є саме право власності, яке може проявлятися як індивідуальне, коли є один суб'єкт, і загальне — коли наявна множинність суб'єктів[2]. Таку ж думку висловлюють Є. О. Суханов і Л. В. Щеннікова, котрі вважають, що юридично існує одне право власності з єдиним, однаковим для всіх власників набором повноважень, тобто змістом, в якого можуть бути

---

[1] Так, наприклад, Я. М. Шевченко зазначає, що зайвим є сам поділ на форми власності і що єдино можливою формою існування для правових відносин власності є саме право власності, яке може проявлятись як індивідуальне — коли є один суб'єкт, і загальне — коли є множинність суб'єктів // Див.: *Шевченко Я. Н.* Павоотношения собственности в Украинском законодательстве // Право собственности в Украине. — С. 20.

[2] Там само. — С. 10, 20.

лише різні суб'єкти, і тому зникає необхідність у виділенні різновидів права власності, наприклад права приватної власності, що протистоїть праву публічної власності[1].

Поділяючи такі підходи до вирішення питання форм власності на землю у праві й законодавстві, варто зазначити, що виходячи із змісту норм статті 13 і 14 Конституції України доцільним буде сьогодні говорити не про закріплену раз і назавжди форму права власності на землю, а про можливість здійснення суб'єктивного права власності на землю через всі прийнятні форми реалізації норм права з метою задоволення приватних, суспільних, громадських, державних, колективних, спільних інтересів громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад, забезпечення оптимальної взаємодії цих інтересів.

Тому важко погодитися з тими авторами, які вважають, що Конституція України закріплює форми власності на землю. Так, наприклад, М. В. Шульга робить висновок про те, що аналіз положень, зафіксованих Конституцією України, дає підстави вважати, що в Україні конституційно закріплені дві форми земельної власності, а саме: публічна власність, яка охоплює державну й комунальну, і приватна власність, до складу якої входять власність фізичних осіб і власність недержавних юридичних осіб[2].

У цьому зв'язку обґрунтованою вбачається думка В. І. Семчика, який стверджує, що в Конституції України право власності розглядається не шляхом визначення її форм і розмежування їх правового режиму, а крізь призму прав людини; відповідно ж до ст. 13 Конституції, держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності, тобто Основний Закон передбачає захист не форм, а прав суб'єктів права власності[3].

---

[1] Див.: Гражданское право: В 2 т. / Под ред. Е. А. Суханова. — М.: БЕК, 1998. — Т. 1. — С. 482; *Щенникова Л. В.* Вещные права в гражданском праве России. — М.: БЕК, 1996. — С. 24.

[2] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 219.

[3] Див.: *Семчик В. І.* Право власності: проблеми розвитку // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. — 1998. — № 2. — С. 64.

Погоджуючись з цим, варто лише зазначити, що в законі найвищої юридичної сили закріплюються не форми власності на землю, а шляхи і способи здійснення права власності на землю зазначеними суб'єктами, що з науково-теоретичної і практичної точки зору не одне й те саме. Як показує практика реалізації норм чинного законодавства України, встановлена законом форма права власності детермінує поведінку суб'єкта і не дозволяє йому за певних обставин скористатись іншою, ніж передбачено в законі, формою реалізації свого права на землю. Законодавчо закріплена форма власності на землю є тим «жупелом», який обмежує суб'єктів права власності та інших речових прав на землю шляхом визначення таких правил поведінки, які є притаманними лише даній формі, імперативного закріплення підстав виникнення і припинення права власності на землю, визначення кола суб'єктів і об'єктів права для даної форми власності на землю, й не надає можливості суб'єктам правовідносин самостійно визначатися з тим, яким чином у рамках законодавства реалізувати гарантоване Конституцією України право власності на землю з метою задоволення приватних чи суспільних інтересів.

З урахуванням наведених аргументів доцільно на законодавчому рівні розробити такі правила поведінки, які б визначали суб'єктам основні засади вільного волевиявлення у виборі шляхів і способів здійснення, набуття і реалізації права власності на землю без обмежень закріпленими формами. Тому немає практичної потреби в законодавчому закріпленні поділу власності на різноманітні форми, оскільки це буде суперечити Конституції України, в якій економічні відносини власності, у тому числі й на землю, розглядаються з позицій забезпечення прав людини, а не форм власності. В Основному Законі держави йдеться про форми реалізації правових норм щодо власності на землю Українського народу. При цьому форми реалізації норм права щодо володіння, користування і розпорядження землею визначаються залежно від виду й характеру норм права, правового становища суб'єкта, а також правового режиму землі (земельної ділянки) та інших чинників об'єктивного та суб'єктивного характеру.

Зокрема, у загальній теорії права визнається, що в механізмі реалізації права одним з важливих елементів є матеріальні норми права, які за характером передбачуваних ними правил поведінки поділяються на зобов'язуючі, забороняючи, уповноважуючи[1]. Крім того, у земельно-правовій науці обґрунтовано стверджується, що самостійним елементом реалізації прав на землю є також норми процесуального права як норми дії, якими регулюються відносини у сфері здійснення їх суб'єктами своїх прав і обов'язків, визначаються процедура, регламент, процесуальний порядок реалізації належних особі матеріальних прав, забезпечується діяльність органів виконавчої влади і місцевого самоврядування, органів державного нагляду і контролю, а також правосуддя[2]. Здійснення права власності на землю передбачає реалізацію цих норм у відповідних правових формах, класифікація яких провадиться у правовій науці за різними критеріями. Залежно від складності й характеру дій суб'єкта в теорії права визначаються дві форми реалізації правових норм: а) проста, безпосередня, яка включає додержання, виконання і використання; б) складна, опосередкована (за участю держави), яка передбачає застосування[3].

У контексті здійснення права власності на землю суть додержання права полягає в утриманні від дій, заборонених юридичними нормами, наприклад, погіршувати якість ґрунтів, самочинно займати земельну ділянку чи змінювати її цільове призначення тощо. Виконання — це така форма реалізації права, яка передбачає обов'язкові активні дії, визначені нормами земельного права, а також виконання обов'язків, покладених на суб'єктів земельно-правовими приписами. Використання як форма реалізації права власності на землю полягає у практичній реалізації можливостей, наданих земельно-правовими та іншими нормами, у

---

[1] Див.: *Котюк О. В.* Теорія права: Курс лекцій. — К.: Вентурі, 1996. — С. 131.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Набуття права на землю громадянами та юридичними особами // Земельний кодекс: Науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. — С. 373.

[3] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 388.

здійсненні суб'єктивного права власності для задоволення власного інтересу: придбання земельної ділянки у власність, забудова ділянки, використання корисних властивостей земельної ділянки тощо. Застосування передбачає здійснення діяльності органами державної влади та місцевого самоврядування, пов'язаної з прийняттям нормативних та індивідуальних правових актів у сфері регулювання відносин власності на землю. Зазначений поділ форм здійснення права є не лише прийнятним для земельного права, й дозволяє визначити особливості їх прояву стосовно здійснення права власності на землю Українського народу згідно з Основним законом держави.

Характерна особливість здійснення права власності на землю від імені Українського народу полягає в тому, що органи державної влади та місцевого самоврядування реалізують правомочності володіння, користування і розпорядження землею шляхом правотворчості у поєднанні з правозастосуванням. Зумовлено це тим, що вказані органи за своїм правовим становищем забезпечують також регулювання земельних відносин прийняттям нормативних актів і актів застосування права.

У теорії права правотворчість розглядається як форма владно-вольової діяльності держави, формального нормативного закріплення міри свободи і справедливості, яка включає дослідження, узагальнення і систематизацію типових конкретних правовідносин, котрі виникають у громадянському суспільстві, і спрямована на створення нормативно-правового акта[1]. Оскільки органи державної влади й місцевого самоврядування Основним законом держави уповноважуються здійснювати владні повноваження і права власника на землю, то є всі підстави розглядати правотворчість як особливу форму реалізації органами державної влади та місцевого самоврядування правомочностей володіння, користування і розпорядження землею від імені Українського народу. Відповідно до статей 13, 14, 92 Конституції України, виключно законами визначається право-

[1] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 294.

вий режим власності, територіального устрою, державного кордону, засади місцевого самоврядування, використання землі, набуття і реалізація права власності на землю. На виконання законів органи державної влади та місцевого самоврядування можуть розробляти і приймати законодавчі та інші нормативно-правові акти з питань реалізації прав власника на землю від імені Українського народу, якщо такі повноваження цих органів закріплені в Конституції України. Приймаючи ті чи інші акти правотворчості з питань використання землі як об'єкта права власності Українського народу, органи державної влади та місцевого самоврядування водночас забезпечують реалізацію правомочностей власника землі від імені народу закріпленням у правових нормах правил поведінки суб'єктів земельних правовідносин.

На основі Конституції України та актів правотворчості органи державної влади реалізують права власника на землю від імені Українського народу шляхом правозастосування. У загальній теорії права правозастосування розглядається як здійснювана в процедурно-процесуальному порядку владно-організуюча діяльність компетентних органів і посадових осіб, що полягає в індивідуалізації юридичних норм стосовно конкретних суб'єктів і конкретних життєвих випадків в акті застосування норм права[1]. Суть правозастосування полягає у наділенні одних учасників правовідносин суб'єктивними юридичними правами і покладенні на інших суб'єктивних юридичних обов'язків; вирішенні спору про право — про наявність або міру суб'єктивних юридичних прав і суб'єктивних юридичних обов'язків; визначення міри юридичної відповідальності правопорушників[2]. Доктринальне визначення сутності застосування права є прийнятним для розгляду теоретичних і практичних аспектів здійснення прав власника на землі від імені Українського народу, оскільки реалізація суб'єктивних прав на землю з необхідністю передбачає участь держави в регулюванні земельних відносин з метою врівноваження суспільних і приватних інтересів у використанні землі.

[1] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 388—389.

[2] Див.: *Скакун О. Ф.* Там само. — С. 390.

Реалізація конституційних положень щодо здійснення прав власника на землю через правозастосування має свої особливості, зумовлені об'єктивними властивостями землі й суб'єктивними чинниками. Насамперед, здійснення прав власника на землю від імені Українського народу має публічний характер, оскільки Конституція України зобов'язує виключно органи державної влади та місцевого самоврядування реалізовувати правомочності народу як власника землі. На відміну від приватних землевласників, які володіють, користуються і розпоряджаються землею у своїх інтересах, органи державної влади та місцевого самоврядування мають реалізовувати ці правомочності через акти застосування права, керуючись при цьому інтересами всього народу в ефективному, раціональному використанні землі як основного національного багатства, збереженні цілісності й неподільності території держави, присвоєнні абсолютної ренти, збереженні родючості ґрунтів, здоровому навколишньому природному середовищі.

Об'єктивна детермінованість правозастосування зумовлена специфічними ознаками землі як об'єкта права власності, особливостями реалізації суб'єктивного права власності на землю, а також закріпленим у Конституції України владновольовим характером діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування. З урахуванням цих чинників в Україні перехід прав на земельні ділянки не може поки що відбуватися без правозастосовчих актів органів держави чи місцевого самоврядування. Так, наприклад, згідно із ЗКУ, приватизація земельних ділянок громадянами та юридичними особами передбачає прийняття рішень сільськими, селищними, міськими радами, або органами державної влади; вилучення чи викуп особливо цінних земель має проводитися за згодою Верховною Ради України, яка діє від імені Українського народу; права власника на землю реєструють органи державної влади; здійснення прав власника на землю від імені Українського народу через правозастосування передбачає необхідність оформлення суб'єктивного права власності на землю шляхом видачі Державних актів на право власності на землю.

Здійснення прав власника на землю від імені Українського народу зобов'язує органи державної влади та місцево-

го самоврядування в межах конституційних повноважень забезпечувати не лише виключність володіння землею, а й право використання землі й розпорядження землею як у внутрішніх, так і у зовнішніх земельних відносинах.

Зокрема, реалізація права на використання землі в інтересах народу передбачає застосування норм права щодо присвоєння і розподілу абсолютної і додаткової вартості від використання сільськогосподарської і несільськогосподарської землі для задоволення суспільних потреб, створення умов для еквівалентного обміну між промисловістю та сільським господарством, впровадження ефективної системи оподаткування власників землі й землекористувачів, сприяння розвитку всіх можливих організаційно-правових форм господарювання на землі, підтримки сільськогосподарських товаровиробників впровадженням системи дотацій для ефективних власників землі, проведення оптимізації використання землі з метою недопущення мініфундій і латифундій на сільськогосподарських землях, проведення зовнішньої політики в інтересах національних сільськогосподарських товаровиробників тощо.

Право розпоряджатися землею від імені Українського народу органи державної влади та місцевого самоврядування реалізують у межах своїх повноважень прийняттям владних рішень щодо адміністративно-територіального поділу, приватизації, колективізації, роздержавлення землі, вилучення чи примусового викупу земельних ділянок для суспільних потреб, консервації земель, припинення права власності чи права користування земельними ділянками з підстав і в порядку, передбачених законом. Здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу шляхом правозастосування реалізується у випадках виникнення спору про право на землю, у разі правопорушення у сфері земельних відносин, у разі необхідності офіційного встановлення наявності чи відсутності юридичних фактів, з якими закон пов'язує настання, виникнення чи припинення права власності на землю, у процесі реалізації суб'єктивного права власності на земельні ділянки тощо.

Здійснення права власності Українського народу на землю у тій чи іншій формі значною мірою залежатиме від того,

як саме у чинному законодавстві визначатиметься міра можливої поведінки суб'єктів щодо набуття і реалізації права власності на землю відповідно до ст. 14 Конституції України. Адже характерна особливість здійснення суб'єктивного права власності на землю Українського народу полягає в тому, що гарантоване Конституцією України право власності на земельні ділянки громадян, юридичних осіб і держави передбачає поєднання безпосередньої і опосередкованої форми реалізації конституційних норм і появи змішаної форми реалізації норм права. Пояснюється це не лише тим, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Важливим у цьому є наявність приписів норм Основного Закону про те, що земля є об'єктом права власності Українського народу, тобто всіх громадян нашої держави. Водночас у ст. 14 Конституції України передбачено, що громадяни, юридичні особи та держава набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону. Крім того, у ст. 8 Основного Закону передбачається, що норми Конституції є нормами прямої дії.

Використовуючи можливості, надані конституційними нормами, названі вище суб'єкти можуть здійснити, тобто втілити у життя суб'єктивне право власності на землю для задоволення своїх інтересів у використанні земельної ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом. При цьому здійснення суб'єктивного права власності на землю згідно зі ст. 14 Конституції України має відбуватись у формі набуття та реалізації права власності на земельні ділянки. У загальнотеоретичному розумінні набуття права власності є по суті юридичним виразом економічних відносин, пов'язаних з присвоєнням і виробництвом матеріальних благ. Водночас реалізація права власності відображає економічні відносини, пов'язані з виробництвом, розподілом і використанням в суспільстві абсолютної і додаткової ренти.

З правової точки зору набуття права на земельні ділянки має свої особливості, оскільки за чинним законодавством значною мірою пов'язується з розпорядчою діяльністю органів державної влади та місцевого самоврядування і передбачає прийняття відповідного управлінського рішення,

що й відрізняє цей процес від купівлі-продажу та інших форм відчуження земельних ділянок з диспозитивністю суб'єктів зазначених правовідносин[1]. Тому набуття суб'єктивного права власності на земельні ділянки необхідно розглядати через призму використання конституційних норм щодо права власності на землю Українського народу. При цьому здійснення суб'єктивного права власності на землю передбачає вольову й активну поведінку того чи іншого суб'єкта, оскільки без вчинення передбаченого законом комплексу дій, пов'язаних із застосуванням правових норм органами державної влади чи місцевого самоврядування, громадяни, юридичні особи, держава не зможуть стати суб'єктами права власності на земельні ділянки і здійснювати свої правомочності відповідно до закону.

Проведений науково-теоретичний аналіз форм здійснення права власності на землю дозволяє зробити висновок про те, що за Конституцією України не передбачається обов'язкове законодавче закріплення економічних форм власності на землю, оскільки право власності на землю Українського народу може здійснюватись у трьох формах реалізації правових норм: простій, опосередкованій, змішаній.

Науково-практичне значення такої класифікації полягає в тому, що вона дозволяє у процесі законотворчої діяльності врахувати й законодавчо забезпечити баланс особистих, громадських, суспільних, спільних інтересів усіх суб'єктів земельних правовідносин в Україні, які здійснюють право власності на землю, а також визначити методи, які можуть бути застосовані у практиці правового регулювання земельних відносин. Для окремо взятого суб'єкта не є суттєвим, в якій формі буде здійснено його право на землю, а головним є можливість, здатність і реальність набуття та реалізації права власності на землю з метою задоволення приватних, публічних, колективних, спільних інтересів. Тому цілком обґрунтованою вважається позиція законодавця, який у Конституції України не закріплює кон-

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина. — С. 254—255.

кретні форми права власності на землю, а називає об'єкти і суб'єкти такого права і визначає, в який спосіб ці суб'єкти можуть здійснити своє право по відношенню до об'єкта.

Особливою формою здійснення права власності Українського народу на землю є референдум, порядок проведення і юридичні наслідки якого визначені Конституцією України.

Зміст простої форми здійснення права власності на землю складають самостійні дії власника чи уповноваженої особи, пов'язані з додержанням, виконанням і використанням правових норм щодо набуття землі у власність, реалізації правомочностей володіння, користування і розпорядження землею. Опосередкована форма здійснення права власності на землю закріплена у ст. 13 Конституції України і передбачає вчинення органами держави та місцевого самоврядування дій, спрямованих на забезпечення реалізації правомочностей Українського народу щодо володіння, користування і розпорядження землею шляхом правотворчості, а також застосування норм Конституції України та законів України. Змішана форма здійснення права власності на землю Українського народу включає дії власника чи уповноваженої особи, пов'язані з додержанням, виконанням і використанням правових норм щодо набуття землі у власність, реалізації правомочностей володіння, користування і розпорядження землею, а також дії органів державної влади та місцевого самоврядування, пов'язані із застосуванням норм чинного законодавства з питань набуття, реалізації суб'єктивного права власності на землю, а також регулювання земельних відносин.

3.4. Межі здійснення права власності на землю

Суб'єктивне право власності на землю як міра можливої і необхідної поведінки власника чи уповноваженої особи має здійснюватись у певних межах з огляду на соціальну функцію права власності на землю з метою забезпечення оптимальної взаємодії публічних і приватних інтересів у використанні землі.

Історико-правові дослідження питань власності[1] підтверджують, що починаючи з часів Римського права й до сьогоднішнього дня проблеми, пов'язані з визначенням меж здійснення права власності на землю, були і залишаються актуальними для громадян, держави і суспільства, оскільки основною причиною їх постійного існування є об'єктивна необхідність у використанні землі та її природних ресурсів для задоволення життєвих потреб і суперечливих приватних, державних, громадських, суспільних інтересів. У новітній історії, зазначає П. М. Рабінович, боротьба за права людини — це боротьба за межі здійснення прав людини, особливо за юридичне закріплення та інтерпретацію цих меж[2]. При цьому безпосередній вплив на вирішення цих питань має правова система, політичний режим і державний устрій тієї чи іншої країни, моральні засади суспільства, природні умови та інші чинники.

У цьому зв'язку В. П. Камишанський слушно зауважує, що межі зовнішньої свободи власника визначаються лінією між добром і злом як моральних критеріїв будь-якого суспільства, а міра такої свободи не є беззмінною і постійною не лише з точки зору позитивного, а й природного права, оскільки вона (свобода) змінюється залежно від рівня розвитку суспільства, особливостей становлення національної самосвідомості, рівня правової культури громадян та ряду інших умов[3].

Межі здійснення права власності на землю перебувають у прямій залежності від того, як у державі на конституційному чи іншому законодавчому рівні закріплюються свободи та обов'язки людини і громадянина. Як відомо, вперше

---

[1] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: нариси з історії, філософії і практики регулювання відносин власності в Україні. — С. 13—548; *Блага І.* Обмеження права власності (з історії проблеми) // Право України. — 2000. — № 1. — С. 121.

[2] Див.: *Рабінович П. М.* Межі здійснення прав людини (загальнотеоретичний аспект) // Вісник Академії правових наук України. — 1996. — № 6. — С. 8.

[3] Див.: *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — С. 63.

юридичне визначення свободи було сформульовано у ст. 4 французької Декларації прав людини і громадянина 1789 р., у якій зазначалося, що свобода полягає в можливості робити все, що не шкодить іншому; отже, здійснення природних прав кожного обмежено лише тими рамками, які забезпечують іншим членам суспільства такі самі права[1].

Згодом ці положення були визнані міжнародним співтовариством і відображені у ст. 29 Загальної декларації прав людини, відповідно до якої кожна людина, здійснюючи свої права і свободи, повинна зазнавати тільки таких обмежень, які встановлені законом виключно з метою забезпечення належного визнання й поваги прав і свобод інших з метою задоволення справедливих вимог, моралі, громадського порядку та загального добробуту в демократичному суспільстві[2]. Заборона на знищення чи обмеження прав з боку держави, групи осіб чи окремої особи передбачені у Міжнародному Пакті про громадянські та політичні права[3]. У ст. 4 Міжнародного пакту про економічні, соціальні й культурні права передбачено, що держава може встановлювати тільки такі обмеження прав, які визначаються законом, і лише остільки, оскільки це є сумісним з природою зазначених прав, виключно з метою сприяння загального добробуту в демократичному суспільстві[4].

У Конституції України також є норми, якими закріплюються положення загальноприйнятих міжнародних стандартів щодо здійснення прав і свобод людини і громадянина. При цьому аналіз змісту Основного Закону з цих питань дозволяє визначити дві групи норм, які встановлюють юридичні гарантії реалізації права власності на землю. Перша — поширюється на всі основні права і свободи громадян. Зок-

---

[1] Див.: Конституции зарубежных государств. Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Франция, Германия, Италия, Япония, Канада. — М.: БЕК, 1996. — С. 135.

[2] Див.: *Рабінович П. М.* Межі здійснення прав людини (загальнотеоретичний аспект) // Вісник Академії правових наук України. — 1996. — № 6. — С. 5.

[3] Див.: Права человека. Основные международные документы: Сб. документов. — М.: Междунар. отношения, 1989. — С. 38.

[4] Там само. — С. 22.

рема, згідно зі ст. 64 Конституції України, конституційні права і свободи людини і громадянина не можуть бути обмежені, крім випадків, передбачених Конституцією України. Друга — встановлює загальні засади до визначення меж здійснення права власності на землю Українського народу.

Відповідно до ст. 13 Основного Закону, межі здійснення права власності на землю від імені Українського народу органами державної влади та місцевого самоврядування визначаються лише Конституцією України; ст. 14 передбачає, що межі здійснення права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави визначаються виключно відповідно до закону; ст. 41 встановлює гарантії здійснення суб'єктивного права власності, у тому числі й на землю.

Проте не всі конституційні положення щодо прав і свобод у здійсненні права власності на землю знайшли розвиток у ЗКУ та інших прийнятих законах. Так, у ЗКУ відсутні норми щодо меж, форм і способів здійснення прав власника на землю від імені Українського народу. Крім того, у цьому Кодексі не закріплюються основні юридичні засади щодо меж здійснення права власності на землю подібно до того, як це зроблено у Цивільному кодексі України. Тому без будь-якого системного підходу до юридичної сутності меж реалізації права власності на землю у ЗК України визначаються сфера дії суб'єктивного права власності лише на земельні ділянки громадян і юридичних осіб, закріплюються положення щодо обмеження прав на земельні ділянки, добросусідства, права земельного сервітуту тощо.

Пояснюється це тим, що до прийняття цього Кодексу, проблеми меж здійснення права власності на землю Українського народу не були предметом спеціального дослідження в сучасній науці земельного, цивільного права. Незважаючи на те, що в Конституції України вказується на необхідність додержання меж здійснення права власності на землю у процесі реалізації норм права щодо володіння, користування і розпорядження землею, в законодавстві і в теорії земельного права не розкривається юридична сутність понять «межі здійснення права власності» на землю від імені народу, а також «межі здійснення» суб'єктивного права власності громадян, юридичних осіб, держави та територіальних громад.

Філологічне тлумачення слів «межа», «межі», що вживаються у тексті Основного Закону, розкриває суть цього поняття як обсяг, ступінь чого-небудь; допустима норма чого-небудь дозволеного[1]. У сучасній науковій і навчальній літературі із земельного права немає визначення цього поняття як земельно-правової категорії. Водночас у цивільно-правовій науці України зроблено спроби розкрити юридичну сутність меж здійснення права приватної власності, під якими розуміються законодавчо визначені та встановлені системою правових принципів рамки діяльності громадян—власників з реалізації правомочностей володіння, користування та розпорядження, що складають зміст суб'єктивного права[2].

Погоджуючись з окремими ознаками такого формулювання меж здійснення права, водночас не можна не вказати на певне звуження правової природи цього поняття рамками діяльності громадян щодо реалізації правомочностей власника. Крім того, у цьому визначенні відсутні ознаки, що характеризують взаємозв'язок і співвідношення прав і свобод особи, а також не відображають змісту самого поняття «здійснення права власності», і тому більше розкривають межі суб'єктивного права приватної власності, а не його реалізацію через виконання, додержання, використання правових норм. Як зазначає Р. А. Майданик, історія розвитку права власності свідчить, що воно ніколи не існувало у вигляді нічим необмеженої влади на річ; необхідність забезпечення прав і законних інтересів інших осіб, у тому числі й держави, завжди примушувало право ставити свободу власника в певні визначені межі[3].

Органічна єдність прав, свобод і обов'язків є характерною ознакою соціальної сутності будь-якого права, в тому числі й власності на землю. В юридичній літературі з цього приводу справедливо зазначається, що суб'єктивне право —

---

[1] Див.: Великий тлумачний словник сучасної української мови. — С. 517.

[2] Див.: *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності. — С. 93.

[3] Див.: *Майданик Р. А.* Проблеми довірчих відносин в цивільному прав. — С. 150.

це не свобода в рамках закону, а законом гарантована свобода[1]. При цьому свобода в її традиційному розумінні виражається не тільки в можливості діяти відповідно до пізнаної необхідності, а й усупереч їй, затверджуючи своїм поводженням автономний характер і незалежність особистості[2]. Але визнана правом свобода обмежує суверенітет власника чи уповноваженої особи у спроможності й можливості вибору допустимих варіантів своєї поведінки, пов'язаної з реалізацією суб'єктивного права.

Це означає, що здійснення права власності на землю, як і будь-якого іншого права, також має свої рамки, або ж по-іншому, зовнішні межі чи певний обсяг свободи, вихід за які поєднується з юридичною відповідальністю. Тому власник землі чи уповноважена особа, з одного боку, має діяти в межах своїх правомочностей, з іншого — не посягати на правову свободу інших власників, третіх осіб і не заподіювати шкоди державі й народу. Для забезпечення такої поведінки суб'єктів виникає потреба в державному регулюванні відносин власності й контролі за діями власника не допускаючи при цьому незаконного втручання у допустимі межі реалізації права власності. Недодержання названих вимог щодо меж здійснення права власності призводить до появи таких негативних правових явищ, як зловживання правом і правопорушення[3].

---

[1] Див.: *Коссак В. М.* Здійснення і захист цивільних прав // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 // За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 206.

[2] Див.: *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: нариси з історії, філософії і практики регулювання відносин власності в Україні. — С. 37.

[3] При цьому необхідно зазначити, що проблема зловживання правом власності на землю залишається не дослідженою в українській науці земельного права, не дивлячись на її практичну значимість в умовах зростання питомої ваги права приватної власності за наслідками приватизації, юридичної невизначеності суб'єктивного права власності держави на землю, закріплення у Конституції основних засад і меж здійснення права власності на землю від імені Українського народу тощо. Водночас у цивільно-правовій науці ці питання розглядаються під кутом зору законо-

Гарантована Конституцією України свобода вибору можливої і допустимої поведінки власника чи іншої особи передбачає певні зовнішні межі, в яких відбувається реалізація правомочностей власника або обсяг повноважень, набір прав і обов'язків, які дозволяють вчинювати певні дії чи зобов'язують утримуватися від тих чи інших дій, або ж повністю забороняють діяти у тому чи іншому напрямі.

Межі здійснення права власності можна розглядати як окреме правове поле, на якому відбувається «гра» за встановленими у нормах закону правилами з додержанням принципів моральності, тобто виникають, змінюються і припиняються правовідносини між різними суб'єктами щодо землі. Свобода поведінки суб'єктів на такому полі визначається встановленими правовими обмеженнями, а також обмеженнями права власності, та закріпленими обов'язками учасників земельних правовідносин. При цьому необхідно розмежовувати як різні за своїм змістом поняття «правові обмеження» і «обмеження права», суть яких не досліджувалась вченими в галузі земельного права.

У наукових працях з цивільного права під правовим обмеженням розуміється сукупність елементів правового регулювання, спрямованих на встановлення рамок (меж) дозволеної поведінки суб'єктів, що окреслюють сферу, всередині якої особа може вільно реалізовувати свою правоздатність за наявності певних юридичних фактів[1]. Поділяючи в цілому таку точку зору, Н. В. Безсмертна водночас не погоджується з тим, що поряд із заборонами й обов'язками

давчого забезпечення неприпустимості зловживання правом як одного з принципів регулювання цивільних правовідносин // Див.: *Майданик Р. А.* Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. — С. 81—94; *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності в Україні. — С. 74—85. Оскільки дворівнева конституційна конструкція права власності на землю в Україні передбачає здійснення права власності на вищому рівні від імені народу і реалізацію норм права щодо власності на рівні суб'єктивного права, то теоретичний аналіз зловживання правом у цій сфері має стати предметом самостійного наукового дослідження.

[1] Див.: *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — С. 110—111.

до правових обмежень належить і обмеження права, оскільки правові обмеження, на її думку, це засоби, з допомогою яких відбувається обмеження права[1].

Аналіз наведених вище наукових підходів до визначення суті правового обмеження показує, що більш логічною і обґрунтованою є перша точка зору, оскільки базується на правильному співвідношенні таких філософських категорій, як загальне й окреме. Правові обмеження здійснення права власності на землю не зводяться лише до норм, закріплених у законі, а є більш широким поняттям, що включає насамперед загальні принципи права, на основі яких базується забезпечена законом свобода поведінки особи і з урахуванням яких в законодавстві допускається вибір дозволених чи заборонених дій суб'єктів.

У Конституції України закріплені загальні засади права власності, котрі водночас слід розглядати як правові обмеження здійснення права власності на землю Українського народу. Загальні принципи як основа обмеження права є зовнішньою оболонкою, юридичними рамками правового поля, вихід за які характеризує будь-яку дію такою, що порушує права інших осіб, або ж припиняє правовідносини. Характерною ознакою правового обмеження є те, що всередині такого поля його дія поширюється як на всі елементи відносин власності на землю, так і на всі правомочності власника чи уповноваженої особи. Інша особливість правового обмеження полягає в тому, що зміст його включає також конкретні принципи й норми, які визначають свободу дій у процесі реалізації суб'єктивного права власності. Так, наприклад, межі здійснення права власності на землю від імені Українського народу крім загальних конституційних засад мають поєднуватися з додержанням принципів реалізації владних повноважень органами державної влади та місцевого самоврядування.

Внутрішню основу, або зміст правових обмежень, складають не лише принципи й конкретні норми права, а й передбачені законом, адміністративним актом, договором чи

---

[1] Див.: *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності в Україні. — С. 71.

судовим рішенням обмеження права власності, суть яких, як було доведено у попередньому розділі цієї роботи, полягає в тому, що вони є внутрішньо присутньою властивістю (ознакою) будь-якого суб'єктивного права власності. Характерною рисою обмежень права власності, що дозволяє проводити лінію між правовим обмеженням, є те, що встановлені законом обмеження поширюються лише на правомочності власників землі та інших суб'єктів здійснення права власності на землю. Крім того, обмеження права є обтяжливими для суб'єктів власності і стримують від активної поведінки, тоді як правові обмеження спонукують їх до позитивних дій щодо вибору варіантів своєї поведінки.

В юридичній літературі виділяють прямі й опосередковані обмеження у здійсненні права власності залежно від підстав їх встановлення та спрямованості: передбачені законодавством у вигляді прямих заборон; загально-правового характеру, які випливають з недопустимості зловживання правом і недопустимості дій, за які законом передбачена відповідальність; пов'язані з необхідністю для власника дотримуватися «моральних засад суспільства»; добровільні обмеження, які приймає на себе власник за договором, а також ті, що випливають з певних юридичних фактів; процедурні, зумовлені встановленням спеціальних правил щодо умов і порядку реалізації правомочностей власника[1].

Наведений перелік обмежень може бути конкретизований щодо землі подібно до того, як це зроблено у ст. 111 ЗКУ, відповідно до якої серед обмежень права власності на земельну ділянку названі: а) заборони — на продаж або інше відчуження певним особам протягом установленого строку, на передачу земельної ділянки в оренду (суборенду), на зміну цільового призначення ділянки, ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна; б) умови — прийняття спадщини лише визначеним спадкоємцям; початку і завершення забудови або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; в) зобов'язання — проведення буді-

[1] Див. *Майданик Р. А.* Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. — С. 150—151.

вництва, ремонту або утримання дороги, ділянки дороги; додержання природоохоронних вимог; надання права полювання, вилову риби, збирання дикорастучих рослин на своїй ділянці в установлений час і в установленому порядку тощо. Суть цих обмежень розкривається в інших законах і нормативно-правових актах[1]. Особливим способом обмеження здійснення права власності є рішення судових, слідчих органів про накладення арешту на майно[2].

Правові обмеження та обмеження права, а також обов'язки власника у єдності своїй розкривають юридичну природу меж здійснення права власності на землю. При цьому встановлення меж можливих дій власника чи уповноваженої особи в реалізації права власності на землю безпосередньо залежить від наявності чи відсутності правових норм, які визначають правовий статус власника чи іншого суб'єкта здійснення права, сферу дії права власності на землю, способи реалізації права тощо. Аналізуючи обмеження права з точки зору меж здійснення права власності на землю необхідно підкреслити, що в даному разі йдеться виключно про суб'єктивне право власності. Водночас природне та юридичне право власності Українського народу не може бути обмежене законами, але воно може мати межі здійснення, передбачені Конституцією України і міжнародно-правовими актами.

З огляду на особливий правовий статус органів державної влади та місцевого самоврядування, Конституція України визначає правові рамки, в яких можуть діяти вказані суб'єкти у процесі реалізації правомочностей власника землі від імені Українського народу. Вони, їх посадові особи, згідно зі ст. 19 Конституції України, зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією й законами України. При цьому не допускається розширення чи звуження вказаних повноважень підзаконними актами чи актами застосування права.

---

[1] Докладніше див.: *Погрібний О. О.* Обмеження прав на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — С. 335—349.

[2] Див.: *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні: Монографія. — С. 198—199.

Виходячи з цього можна стверджувати, що межі здійснення права власності та реалізації влади визначаються за принципом: дозволено все, що передбачено законом. У таких рамках при визначенні правових обмежень у виборі варіантів поведінки у процесі реалізації прав власника від його імені мають бути лише законні підстави, повноваження і способи дій цих суб'єктів, а також принципи прийняття актів застосування права, серед яких можна назвати: законність, обґрунтованість, ініціативність, доцільність, справедливість, суть яких у найбільш загальному викладі полягає у такому.

Додержання принципу законності у здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу є важливою гарантією реалізації суб'єктивних прав на землю. Аналіз практики застосування норм чинного земельного законодавства України у процесі приватизації землі, паювання сільськогосподарських угідь, відчуження земельних ділянок несільськогосподарського призначення, вирішення земельних спорів показує, що перевищення повноважень органами державної влади чи місцевого самоврядування призводить до визнання недійсними їх рішень і розпоряджень, скасування правовстановлюючих документів з негативними для громадян, юридичних осіб наслідками. Особливої гостроти набувають питання реалізації прав власника на землю від імені Українського народу після прийняття Земельного кодексу України, спрямованого на розмежування земель державної і комунальної власності, що призводить до конфлікту інтересів у процесі розподілу землі між державою й територіальними громадами, до перевищення повноважень і прийняття незаконних рішень органами як державної влади, так і місцевого самоврядування[1].

Здійснення прав власника на землю від імені народу зобов'язує зазначені вище органи приймати не лише законні, а й обґрунтовані рішення щодо забезпечення реалізації пра-

[1] У цьому зв'язку достатньо лише вказати на Розпорядження КМ України про відчуження 22 га землі у Пущі-Водиці для ФК «Динамо Київ» або ж справу за позовом КМ України до Київської міської ради про визнання недійсним рішення Ради «Про створення міського управління земельних ресурсів».

вомочностей володіння, користування і розпорядження землею. Обґрунтованість правозастосовчих актів центральних і місцевих органів державної влади та сільських, селищних, міських рад передбачає з'ясування достовірності всіх фактів і обставин, пов'язаних із землею чи конкретною земельною ділянкою, з особами, які набувають і реалізують право власності на землю, з правами та інтересами третіх осіб на земельні ділянки. У цьому зв'язку органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані провадити моніторинг земель, вести державний земельний кадастр, впроваджувати реєстрацію підстав на земельні ділянки, провадити паспортизацію земель тощо.

Оскільки названі суб'єкти реалізують не лише права власника на землю, а й владні повноваження від імені Українського народу, то в кожному конкретному випадку ці органи можуть діяти ініціативно, застосовувати ті чи інші норми, чи утримуватися від їх застосування, обирати найбільш оптимальні шляхи реалізації правомочностей власника землі від імені народу, приймати рішення, які найповніше відображають зміст норм Конституції України чи закону і є доцільними для забезпечення раціонального використання та охорони землі, збереження цілісності території, захисту національних інтересів у взаємовідносинах із сусідніми державами, створення безпечного екологічного середовища, залучення інвестицій у розвиток територій пріоритетного розвитку та вільних економічних зон, спорудження транснаціональних автомобільних магістралей та інших лінійних об'єктів через територію держави тощо.

Доцільність прийняття рішень з питань здійснення прав власника на землю від імені Українського народу передбачає додержання принципу справедливості у задоволенні суперечливих суспільних, приватних, державних, громадських інтересів у процесі використання землі як основного національного багатства. Справедливість правозастосовчих актів зумовлює до необхідності врахування історичних, соціальних, моральних, демографічних та інших факторів суспільного розвитку на території держави. При цьому справедливим можна визнати той чи інший акт застосування норм права у здійсненні правомочностей власни-

ка землі від імені Українського народу, якщо його прийняття не породжує конфлікту інтересів. Проте досвід реформування земельних відносин в Україні показав, що органи державної влади та місцевого самоврядування не завжди можуть забезпечити справедливість у вирішенні питань розподілу й перерозподілу землі на основі паювання сільськогосподарських угідь, у процесі створення нових організаційно-правових форм господарювання в селі, при вирішенні земельних спорів[1]. Забезпечення справедливості у здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу зобов'язує органи державної влади та місцевого самоврядування розробляти прозорі й доступні для кожного громадянина чи зацікавленої особи організаційно-правові механізми набуття та реалізації суб'єктивних прав на землю, одержання необхідної земельно-кадастрової інформації про кількісний і якісний стан землі та земельних ділянок, враховувати висновки громадської експертизи програм, проектів, планів використання і охорони землі. Правовими способами забезпечення принципу справедливості при вирішенні земельних питань можуть стати конкурентні способи набуття права власності на земельні ділянки, організація громадських слухань та інших акцій, запровадження відкритості реєстрації прав на землю, поширення земельно-кадастрової інформації тощо.

---

[1] Див.: Виступ Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини Н. Карпачової на представленні у Верховній Раді України щорічної доповіді про стан дотримання та захисту прав і свобод людини в Україні (18 квітня 2003 року, м. Київ) // Голос України. — 2003. — 10 червня; Практика розгляду судами земельних спорів // Вісник Верховного Суду України. — 2003. — № 3; *Григоренко С.* Троецинскую землю запретили давать посторонним // Деловая столица. — 2003. — 3 ноября. — С. 29; *Марчук Л.* Мужчина поджег себя из-за земли // Комсомольская правда. — 2003. — 7 октября. — С. 4; *Мороз О.* Земля і майно належать селянам. І лише селянам // Сільські Вісті. — 2003. — 3 жовтня; *Буджурова Л.* Генпрокуратура зачистила курортный Крым // Деловая столица. — 2003. — 10 октября. — С. 1, 6; *Дивак М.* Нова реформа в реп'яхах старих химер // Голос України. — 2003. — 9 жовтня. — С. 16—17.

У цілому розглянуті принципи реалізації органами влади й місцевого самоврядування владних повноважень у поєднанні з правомочностями власника землі характеризують особливості меж здійснення права власності на землю Українського народу у конституційній концепції права власності на землю Українського народу. Водночас головним обов'язком держави й визначальними чинниками змісту та спрямованості її діяльності за Конституцією України є утвердження і забезпечення прав, свобод і гарантій людини.

Оскільки у ст. 14 Основного Закону межі здійснення права власності на землю громадянами, юридичними особами та державою визначаються виключно законами, то останні мають забезпечувати цим суб'єктам можливість вибору своєї поведінки в рамках передбачених у Конституції України прав, свобод і обов'язків людини і громадянина. Хоча Конституція України і закріплює рівність перед законом усіх цих суб'єктів права власності, проте обсяг чи межі здійснення цього права в законі можуть не збігатися з огляду на особливості правового статусу таких суб'єктів, потреб та інтересів у використанні землі, способів і форм реалізації норм щодо права власності на землю. Так, наприклад, держава може набувати й реалізовувати суб'єктивне право власності на землю виключно через свої центральні чи місцеві органи влади, зовнішні рамки діяльності яких у земельних правовідносинах власності базуються на принципі «дозволено все, що передбачено законом» і тому окреслюються компетенцією цих органів. Так само мають діяти й органи місцевого самоврядування у цій сфері.

Але для громадян і юридичних осіб Конституція України по-іншому визначає рамки свободи здійснення права приватної власності на землю, які базуються на принципі «дозволено все, що не заборонено законом». Виходячи з цього фізичні та юридичні особи у рамках правових обмежень і обмежень права та заборон є вільними у виборі форм і способів своїх дій щодо набуття та реалізації права приватної власності, додержуючись при цьому конституційних засад здійснення права власності на землю, закріплених у

законах спеціальних принципів реалізації права на земельні ділянки, обмежень здійснення такого права, обов'язків власників землі, а також моральності, що в цілому охоплюється поняттям «межі здійснення суб'єктивного права приватної власності на землю».

Такі самі ознаки характеризують юридичну сутність меж здійснення суб'єктивного права власності держави й територіальних громад з тією лише особливістю, що органи державної влади та місцевого самоврядування мають діяти виключно в рамках своїх повноважень, враховуючи особливі потреби та інтереси держави чи територіальних громад у використанні земельних ділянок. При цьому закріплені у законі норми, в яких встановлюються правові обмеження щодо здійснення права власності на землю, повинні бути однаковими для громадян, юридичних осіб, держави та територіальних громад і застосовуватись у практиці законотворення та правозастосування як основоположні начала, відповідно до яких мають визначатись обмеження, заборони, обов'язки для власників землі.

Питання правових обмежень суб'єктивного права власності на землю залишаються мало дослідженими у теорії земельного й цивільного права, в результаті чого у законодавстві немає єдиного системного підходу до їх вирішення. З огляду на об'єктивність соціальної функції права власності на землю, а також виходячи з аналізу норм чинної Конституції України, практики регулювання земельних відносин в Україні можна визначити такі основі засади правових обмежень суб'єктивного права власності на землю: використання землі на основі планувальної документації; урахування зонінгових обмежень; нормування; функціональне використання земельних ділянок; обов'язковість юридичного оформлення права власності на землю; державна реєстрація права власності на земельні ділянки; запобігання негативному впливу господарської діяльності на клімат; забезпечення охорони ґрунтів; додержання законних правил добросусідства і моральності; неприпустимість незаконного втручання органів державної влади та місцевого самоврядування у межі здійснення суб'єктивного права приватної власності.

За виключенням окремих дисертацій і публікацій[1], юридична природа цих принципів залишається мало дослідженою у земельно-правовій науці в цілому і з точки зору меж здійснення права власності на землю зокрема. У результаті законодавче забезпечення реалізації цих засад характеризується насамперед відсутністю необхідних законів, неузгодженістю між собою та з іншими нормативно-правовими актами, а також їх низькою ефективністю. Зокрема, існують нерозв'язані колізії між законодавством у сфері планування та забудови територій із ЗКУ та прийнятим на його розвиток Законом України «Про землеустрій», законом про охорону земель; недосконалим є закон про державну реєстрацію прав на землю; на місцях практично не розробляються і не застосовуються місцеві правила планування і забудови територій через відсутність організаційно-правових і фінансових механізмів їх розробки і прийняття; більшість населених пунктів України не мають необхідної планувальної документації як основи для регулювання земельних відносин і розвитку територій; відбувається посилення адміністративного втручання з боку органів державної влади у здійснення права власності на землю органами місцевого самоврядування і окремими громадянами[2].

Межі здійснення права власності на землю визначаються не лише правовими обмеженнями чи встановленими

---

[1] Див.: *Гусаков В., Валетта У., Нудельман В., Вашкулат О.* Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (Зонінг) / Зміст та методика. — К., 1996. — С. 9—24; *Мірошниченко А. М.* Розвиток нормування як засобу правового регулювання земельних правовідносин // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. — 2003. — Вип. 51. — С. 136—142; *Його ж.* Правові проблеми оформлення прав на земельні ділянки в Україні // Там само. — Вип. 40. — С. 35—42; Правовое зонирование: Опыт разработки «Правил землепользования и застройки» в городах России / Под ред. А. Высоковского и У. Валлетты. — М.: Русская панорама, 1999. — С. 15—199.

[2] Див.: *Кукоба А.* Земля у містах: власність реальна чи віртуальна? // Голос України. — 2003. — № 215. — 13 листопада. — С. 16; *Хоменко В.* Самоврядування — не самообминання // Голос України. — 2003. — 13 листопада. — С. 16.

обмеженнями реалізації такого права, а й залежать також від інших чинників, серед яких важливе значення мають правове становище суб'єктів здійснення права власності і правовий режим землі як об'єкта права власності.

У цьому зв'язку теоретичний і практичній інтерес викликає питання щодо меж здійснення права власності Українського народу на землю, оскільки в науці земельного права ці проблеми не досліджувались, а у чинному законодавстві конституційні положення не конкретизовані. Згідно зі ст. 13 Основного Закону держави, Український народ здійснює своє право власності на землю в межах території України, що визначається лінією державного кордону. Крім того, на основі буквального та логічного тлумачення змісту цієї конституційної норми можна стверджувати, що межі здійснення права власності Українського народу на землю не окреслюються лише зовнішньою лінією сухопутної та водної поверхні території держави, а поширюються також на всю глибину надр і на повітряний простір над територією, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони.

Тому, порівняно з чинним ЗКУ, цілком обґрунтованими з точки зору відповідності Конституції України є норми Водного кодексу України про те, що водні об'єкти перебувають у виключній власності Українського народу, а також приписи Кодексу законів України про надра в частині права власності Українського народу на надра. Водночас, подібно до чинного ЗКУ, в Лісовому кодексі України ліси належать до державної власності, що суперечить Конституції, оскільки в Основному Законі держави йдеться не лише про зазначені та про інші природні ресурси як об'єкти права власності Українського народу.

Окремо слід сказати про межі здійснення права власності на землю Українського народу над територією держави, оскільки у ст. 9 Закону України «Про власність» серед об'єктів права виключної власності народу зазначається повітряний простір, а ст. 13 Основного Закону до об'єктів права власності Українського народу відносить атмосферне повітря. В еколого-правовій літературі атмосферне повітря розглядається як міжнародний універсальний, загальнолюдський природний ресурс усіх країн і народів, що на-

лежить до споживчих об'єктів природи, слугує для задоволення найрізноманітніших побутових і господарських потреб, перебуває в русі, постійно змінюється[1]. Зважаючи на свою універсальність і єдність у глобальному вимірі, атмосферне повітря не належить до національних природних ресурсів, хоча й використовується всіма державами[2].

З огляду на специфіку атмосферного повітря як об'єкта правової охорони, не можна не погодитися з думкою Г. І. Балюк про те, що хоча Конституція України відносить атмосферне повітря до об'єкта права власності Українського народу, але воно не може бути об'єктом права власності й тому неможливо практично здійснювати повноваження володіння і розпорядження цим природним ресурсом та вирішувати неіснуючі проблеми охорони права власності на цей природний об'єкт[3]. У цьому зв'язку О. В. Дзера зазначає, що ст. 13 Конституції України в частині визнання атмосферного повітря об'єктом права власності є юридично некоректною через відсутність в атмосферного повітря у природному стані достатніх ознак індивідуалізації, притаманних об'єктам права власності, тому поняття «повітряний простір» краще відповідає вимогам інституту права власності[4].

Поділяючи в цілому наведені точки зору щодо атмосферного повітря як об'єкта права власності Українського народу, варто зазначити, що у контексті ст. 13 Основного Закону атмосферне повітря необхідно розглядати через призму меж здійснення Українським народом чи від його імені органами державної влади й місцевого самоврядування права власності на землю. Враховуючи складність внесення змін до цієї статті Конституції України, доцільно було б Кон-

---

[1] Див.: *Муntян В. Л.* Правова охорона природи УРСР. — К.: Вища шк., 1982. — С. 84—85.

[2] Див.: *Бринчук М. М.* Атмосферный воздух как объект правовой охраны // Советское государство и право. — 1983. — № 5. — С. 68—73.

[3] Див.: *Балюк Г. І.* Правова охорона атмосферного повітря // Екологічне право: Особлива частина / За ред. В. І. Андрейцева. — С. 435—436.

[4] Див.: *Дзера О. В.* Право державної та комунальної власності // Цивільне право України / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 369.

ституційному Суду України в установленому порядку дати офіційне роз'яснення юридичної природи поняття «атмосферне повітря» як об'єкта права власності Українського народу, вказавши, що під цим поняттям слід розуміти повітряний простір над територією держави, на який поширюються межі здійснення права власності Українського народу на землю і відповідно право територіального верховенства та державний суверенітет України, а використання повітряного простору провадиться з урахуванням обмежень, передбачених законами України та міжнародно-правовими актами.

Межі здійснення суб'єктивного права власності фізичними та юридичними особами, державою і територіальними громадами на земельні ділянки мають інші кількісні і якісні параметри, ніж розглянуті вище ознаки меж права власності Українського народу на землю: площа ділянки, якість ґрунтів, окремі види природних ресурсів, висота у повітряному просторі, глибина тощо.

Так, наприклад, у ст. 79 ЗКУ передбачено, що право власності на земельні ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси й багаторічні насадження на ній і поширюється на простір, що знаходиться над поверхнею ділянки та під нею на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Закріплені в законі оцінні критерії окреслюють рамки можливої і дозволеної поведінки суб'єкта щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою. При цьому конституційні засади права власності на землю Українського народу не виключають можливості у законодавчому закріпленні спеціальних обмежень щодо окремих правомочностей власника земельної ділянки або окремих земельних ділянок.

У зв'язку з цим варто погодитися з висловленою в літературі думкою, що обмеження права власності є гнучким інструментом у механізмі правового регулювання, який дозволяє без зміни змісту права власності внести корективи у поведінку власника з метою забезпечення прав третіх осіб[1].

---

[1] Див.: *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — С. 193, 197.

Проте підстави, види, порядок закріплення обмежень свободи здійснення права власності на землю мають бути визначені в законі з урахуванням дії об'єктивної закономірності переходу кількості в якість: чим більше обмежень здійснення суб'єктивного права власності, тим менше вільного вибору варіантів поведінки в суб'єкта права власності. У тих випадках, справедливо зазначає Н. В. Безсмертна, коли обмеження суб'єктивного права доходить до такого ступеня, що воно вже не здатне задовольнити певні потреби й забезпечити конкретні інтереси уповноваженої особи, дане право втрачає своє першочергове значення[1].

Законні обмеження здійснення суб'єктивного права власності на землю мають подвійну правову природу, поєднуючи в собі елементи публічного та приватного права, що зумовлює особливості правового регулювання земельних відносин власності в сучасних умовах. Адже механізм забезпечення прав і свобод особи виступає єдиним, цілісним і якісно самостійним явищем правової системи; це комплекс взаємопов'язаних, взаємодіючих юридичних передумов, нормативних засобів і загально-соціальних умов, що створюють належні юридичні й фактичні можливості для повноцінного здійснення людиною прав і свобод[2].

На основі проведеного дослідження теоретичних і практичних питань щодо меж здійснення права власності на землю Українського народу можна сформулювати дефініції окремих понять і категорій, а також зробити такі висновки і рекомендації.

Межі здійснення права власності на землю Українського народу — це гарантована правом свобода поведінки власника чи уповноваженої особи, яка передбачає спроможність і можливість вибору всіх допустимих варіантів реалізації норм права щодо володіння, користування і розпорядження землею з метою задоволення особистих потреб у використанні землі й запобігання порушення прав третіх осіб, нега-

---

[1] Див.: *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності. — С. 69.

[2] Див.: *Зайчук О. В.* Правова система демократичної України // Правові системи сучасності. Глобалізація. Демократизм. Розвиток / За заг. ред. В .С. Журавського. — С. 107.

тивному впливу на ґрунти та навколишнє середовище, а також забезпечення оптимальної взаємодії приватних, державних, суспільних інтересів у сфері земельних відносин.

Межі здійснення права власності на землю від імені Українського народу зумовлені багатьма об'єктивними та суб'єктивними чинниками, які мають бути враховані кожного разу, коли розробляється той чи інший закон з питань регулювання земельних відносин чи приймаються акти застосування права.

Основними засобами визначення меж здійснення права власності на землю Українського народу є правові обмеження, обмеження права, заборони, і обов'язки власників землі. Правові обмеження — це закріплені у Конституції України та інших законах загальні принципи, обмеження і обов'язки щодо свободи вибору поведінки особи у процесі реалізації норм у сфері відносин власності на землю. Правові обмеження поширюються на всіх суб'єктів права власності й на землю як об'єкт власності. Обмеження права — це передбачені законом, адміністративним актом чи судовим рішенням або договором дозволи й заборони, що визначають рамки необхідної поведінки власників землі чи уповноважених осіб. Особливість здійснення прав власника на землю від імені Українського народу полягає в тому, що органи державної влади та місцевого самоврядування мають реалізовувати правові норми у сфері здійснення права власності та регулювання земельних відносин за принципом: дозволено все, що передбачено законом. Крім загальних конституційних принципів здійснення права власності на землю межі поведінки вказаних суб'єктів здійснення прав власника на землю від імені народу визначаються такими правовими засадами як законність, обґрунтованість, справедливість, доцільність, активність дій.

Межі здійснення суб'єктивного права власності на землю громадянами, юридичними особами та державою передбачають вибір можливої поведінки власника за принципом «дозволено все, що не заборонено законом» і визначаються на основі загальних конституційних засад реалізації прав і свобод. При цьому має бути забезпечена рівність прав, свобод і обов'язків перед законом для всіх суб'єктів права власності.

3.5. Юридична природа здійснення «від імені Українського народу» прав власника на землю

«Від імені Українського народу»[1] — саме так Основний Закон держави визначає одну з можливих форм здійснення правомочностей народу України як власника землі.

Юридична модель здійснення суб'єктивного права «від імені» не є новою як для теорії права, так і для національної правової системи й законодавства, оскільки широко застосовується у конституційному, цивільному, господарському, процесуальному, міжнародному та інших галузях права України. Форми прояву цієї конструкції (моделі) залежать від специфіки правовідносин, що виникають у процесі реалізації суб'єктивних прав, свобод і закріплюються у законах як представництво, довіреність, довірча власність, довірче управління, уповноважена особа, адвокат, доручення тощо.

Оскільки в Конституції України також використовується категорія «від імені» щодо здійснення права власності Українського народу на землю, то з науково-теоретичної і практичної точки зору виникає потреба у з'ясуванні її юридичної природи з огляду на триваючі наукові дискусії навколо ст. 13 Конституції України, а також існуючу практику законотворення і правозастосування, що ігнорує пряму дію норм Основного закону і не застосовує до регулювання земельних відносин і захисту земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад.

За змістом здійснення прав власника на землю зобов'язує органи державної влади та місцевого самоврядування до активної поведінки, пов'язаної з реалізацією норм Конституції України та інших законів з питань права власності Українського народу на землю, спрямованої на задоволення суспільних потреб та інтересів в утвердженні стабільного земельного ладу, в раціональному й ефективному використанні та охороні землі, а також на вирішення інших соціально-економічних завдань і захист національної безпеки України. Дії органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері здійснення прав власника на землю від імені

[1] Далі за текстом «від імені народу».

народу є юридичними фактами, на підставі яких виникають, змінюються і припиняються земельні та поєднані з ними інші правовідносини. При цьому характер правовідносин, пов'язаних із здійсненням прав власника на землю «від імені Українського народу», залишається не визначеним у теорії земельного права, в результаті чого ці суспільні відносини залишаються поза сферою регулювання нормами ЗКУ та інших законів України.

На перший погляд складається враження, що конституційна концепція здійснення прав власника на землю від імені народу є подібною до дворівневої конструкції права власності на землю окремих країн англосаксонської правової системи (загального права), які використовують відомий інститут довірчої власності (трасту) як формальну оболонку для характеристики правосуб'єктності держави щодо об'єктів суспільного надбання[1]. За законодавством цих країн земля, що належить Нації, передається у довірчу власність президента країни (уряду, іншого державного органу), який розпоряджається нею на благо всіх жителів країни, тобто у ролі засновника трасту (довірителя) щодо суспільного надбання виступає нація (народ) як бенефіціант, а в ролі довірчого власника — держава в особі визначеного у законодавчому акті органу[2]. Розглядаючи правову суть цієї концепції, С. А. Сосна зазначає, що при всій привабливості політико-економічної моделі довірчого управління суспільним надбанням з боку держави, в чисто юридичному аспекті вона є дуже далекою від реальних відносин трасту і має, швидше за все, символічний характер[3].

---

[1] Така схема використовується у Великобританії, окремих штатах США (Пенсильванії, Флориді), Канаді, Австралії, Нігерії, Мексиці // Див.: *Кириленко І. С.* Правове регулювання державної власності у різних країнах // Право України. — № 11. — 1997. — С. 27—31; *Галятин М. Ю.* США: правовое регулирование использования земель. — М.: Наука, 1991. — 252 с.; *Козырь О. М.* Понятие и система прав на недвижимое имущество по английскому праву // Вестник Моск. ун-та. Серия 11. Право. — № 5. — 1987. — С. 72—78.

[2] Див.: *Сосна С. А.* О концепции общественного достояния // Государство и право. — 1996. — № 2. — С. 62.

[3] Там само. — С. 63.

Водночас в юридичній науці України була висловлена думка, що правовий інститут довірчої власності охоплює також і земельні відносини у сфері управління та розпорядження землею як об'єктом права державної власності відповідно до ЗКУ в редакції 1992 р. Зокрема, Р. А. Майданик зазначає, що місцеві ради як суб'єкти державної власності, а не власники, фактично мають і здійснюють повноваження щодо реалізації державної власності, а у деяких випадках також колективної і приватної, які є багато в чому ідентичними з повноваженнями довірчого власника у конструкції довірчої власності[1].

Такий підхід до розуміння сутності відносин власності на землю відображає лише цивілістичний аспект довірчої власності й може бути застосований до набуття і реалізації суб'єктивного права власності у контексті ст. 14 Основного Закону держави. Адже в широкому розумінні довірчими визнаються цивільні правовідносини, які передбачають передачу права власності або окремо функціонуючих повноважень на майно чи результати творчої діяльності в інтересах іншої особи, обтяжених обов'язком нового володаря (власника, управителя тощо) вчинити зустрічне надання шляхом передачі довіреного майна або виконанням певних дій в інтересах відчужувача чи визначених ним третіх осіб, направлених на захист інтересів вигодонабувачів від неправомірного збагачення довірених осіб[2].

Але в конституційній конструкції норми щодо здійснення прав власника на землю від імені Українського народу говорити про довірчу власність можна лише умовно, оскільки на вищому рівні відносини власності на землю Українського народу мають публічний характер. Від імені народу органи державної влади зобов'язані реалізовувати його права власності у поєднанні із здійсненням владних повноважень. Тому у відносинах між Українським народом і орга-

---

[1] Див.: *Майданик Р. А.* Траст: Собственность и управление капиталами (природа прав, рецепция в право Украины). — К.: Наук. думка, 1995. — С. 134—135.

[2] Див.: *Майданик Р. А.* Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. — С. 39.

нами державної влади відсутні юридичні ознаки цивільно-правових відносин довірчої власності в сучасному їх розумінні.

Зазначені у ст. 13 Основного Закону держави суб'єкти здійснення прав власника на землю від імені народу є по суті уповноваженими особами, які зобов'язані виражати передусім інтереси народу перед іншими суб'єктами земельних правовідносин у процесі реалізації правомочностей власника землі. Тому юридична форма здійснення прав власника на землю від імені народу за зовнішніми ознаками схожа до цивільно-правового інституту представництва, суть якого полягає в діяльності одної сторони (представника) щодо вчинення правочинів чи виконання інших юридичних дій в інтересах, від імені і за рахунок другої сторони, яку вона представляє[1].

Але в дійсності між Українським народом та органами державної влади і місцевого самоврядування відсутні цивільно-правові відносини представництва у здійсненні прав власника на землю від імені народу, оскільки ці органи зобов'язані Конституцією України забезпечувати реалізацію інтересів народу і тому мають публічний характер. Цим же пояснюється відсутність цивільно-правового представництва у відносинах, що виникають між органами державної влади та місцевого самоврядування з іншими особами при здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу. Проте це не виключає цивільно-правового характеру земельних правовідносин при здійсненні згаданими органами прав власника на землю від імені народу з третіми особами, які набувають і реалізують суб'єктивні права на земельні ділянки.

Враховуючи правове становище органів державної влади та місцевого самоврядування конструкція здійснення прав власника «від імені народу» має ознаки публічного представництва, але не охоплюється повністю цим інститутом конституційного права, оскільки відносини у сфері здійснення прав власника на землю від імені народу є склад-

---

[1] Див.: *Притика Ю. Д.* Представництво і довіреність // Цивільне право України / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 196—202.

ними за суб'єктно-об'єктною структурою і за змістом мають комплексний характер, включають елементи механізму публічного та приватного правового регулювання.

Юридична природа конструкції «здійснення прав власника на землю від імені народу» є подібною до юридичної моделі реалізації права виключної державної власності на землю, що була успішно впроваджена у практику регулювання земельних відносин на всій території СРСР у рамках радянської теорії «державного управління земельним фондом»[1]. Суть цієї концепції полягала в тому, що від імені союзної держави центральні та місцеві органи державної влади здійснювали правомочності володіння, користування, розпорядження і управління земельним фондом[2], а також здійснювали інші функції щодо забезпечення інтересів держави як одного єдиного власника землі[3]. При цьому об'єктом такого управління визнавався єдиний земельний фонд. Суб'єктами були органи державної влади загальної, відомчої і спеціальної компетенції, які надавали у користування і вилучали земельні ділянки, забезпечували ведення державного земельного кадастру, організацію землеустрою, вирішували земельні спори, притягували винних осіб до відповідальності тощо.

Порівнюючи наведені вище юридичні моделі здійснення права власності на землю у конструкції «від імені народу», не важко побачити суттєві розбіжності між ними в частині суб'єктного складу цих правовідносин, змісту останніх, меж здійснення права власності тощо. При цьому варто зазначити, що основні елементи радянської моделі здійснення права виключної державної власності були закріплені у ЗКУ 1992 р., незважаючи на визначений у За-

---

[1] Див.: *Краснов Н. И.* Общая характеристика государственного управления земельным фондом в СССР // Общая теория советского земельного права. — С. 209—227.

[2] Див.: *Козырь М. И.* Право исключительной государственной собственности в СССР // Общая теория советского земельного права. — С. 199—204.

[3] Див.: *Забелышенский А. А.* Функции государственного управления земельным фондом // Общая теория советского земельного права. — С. 227—258.

коні України «Про власність» (1991 р.) механізм здійснення права власності на землю Українського народу. У ЗКУ 2001 р. концепція здійснення права державної і комунальної власності також базується на радянській теорії державного управління земельним фондом у її сучасній інтерпретації як «управління об'єктами державної власності», яка на думку деяких вчених, виключає потребу в розробці і законодавчому закріпленні та реалізації на практиці конституційної концепції здійснення прав власника на землю від імені Українського народу[1].

Такий підхід до тлумачення норм Основного закону в частині здійснення прав власника на землю від імені народу означає, що зміст управління об'єктами державної власності, у тому числі й землею, з боку Кабінету Міністрів України включає також реалізацію правомочностей володіння, користування і розпорядження землею як об'єктом державної власності, тому на думку прихильників такої точки зору це взагалі знімає проблему здійснення прав власника на землю від імені народу. Хоча така теоретична концепція і реалізована в ЗКУ, однак з правової точки зору немає підстав поєднувати два різні за змістом і юридично природою поняття «здійснення прав власника від імені народу» і «здійснення управління землею».

Незважаючи на те, що в Конституції України та інших законодавчих актах не вживається поняття «державне управління земельним фондом», а використовується згадане вище поняття «управління об'єктами державної власності», в теорії земельного права України та в інших галузях науки продовжують оперувати поняттям «державне управління земельним фондом»[2], «державне управління земельними ресурсами»[3], які були домінуючими в науці земельного

---

[1] Див.: *Новаковський Л., Будзилович І.* Уроки земельного реформування. — С. 84—85.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Екологічне і земельне право України: Практикум для студ. юрид. вузів і фак. — К.: Юрінком Інтер, 1998. — С. 184.

[3] Див.: *Третяк А. М.* Інституційні механізми системи реєстрації земельних ділянок та прав на них // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 2. — С. 3—4.

права радянського періоду[1], а також пропонується замість державного управління застосовувати «державне регулювання земельних відносин»[2]. Термінологічна невизначеність цих понять у законодавстві і в юридичній науці призводить до того, що при застосуванні норм чинного законодавства або під час прийняття нових законодавчих актів виникають проблеми, пов'язані з реалізацією повноважень органів держави та місцевого самоврядування щодо володіння, користування і розпорядження землею, надання, передачі у власність, вилучення, викупу земель, здійсненням заходів з охорони цінних продуктивних земель тощо.

У сучасній науці земельного права України питання щодо юридичної суті та співвідношення понять «здійснення права власності», «управління земельним фондом», «управління землею» залишаються не дослідженими. У той же час у спеціальній економічній, землевпорядній літературі розглядаються як загальнотеоретичні, так і практичні аспекти управління земельними ресурсами. На думку А. М. Третяка, одне з головних місць у проблемі регулювання земельних відносин посідають питання управління земельними ресурсами, оскільки досвід реформи в Україні та інших державах свідчить про те, що найбільш серйозною помилкою є недооцінка державного регулювання земельних відносин[3]. Поєднуючи «державне управління земельними ресурсами» з «державним регулюванням земельних відносин», вказаний автор визначає управління земельними ресурсами через ті функції, які пов'язані з регулюванням розвитку й використанням земельних ресурсів, із збором доходів від землі (у процесі оподаткування її використання, продажу земельних ділянок, їх здачі в оренду і т. п.) і вирішенням конфліктів щодо власності на землю та її використання[4]. На

---

[1] Див.: Общая теория советского земельного права. — С. 209—248.

[2] Див.: *Ерофеев Б. В.* Земельное право России: Учебник. — 8-е изд., перераб. — М.: Юрайт-Издат, 2004. — С. 308—358.

[3] Див.: *Третяк А. М.* Шляхи розвитку земельного законодавства в Україні // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 2. — С. 7.

[4] *Третяк А. М.* Інституційні механізми системи реєстрації земельних ділянок і права власності на них // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 1. — С. 3—4.

думку цього вченого, це стосується всіх земель, незалежно у чиїй власності вони перебувають, і включає перерозподіл земельних ресурсів, освоєння та поліпшення земель, землевпорядкування територій, оцінку вартості та якості земель, моніторинг і контроль за землекористуванням і управління ним, реєстрацію землі та управління інфраструктурою[1].

Спроби висвітлити суть цих понять і розмежувати державне управління земельним фондом і державне регулювання земельних відносин було зроблено також вченими з Російської Федерації на основі аналізу нового земельного законодавства цієї країни. Так, наприклад, одні автори не безпідставно вважають, що з ліквідацією монополії державної власності на землю виникає необхідність певної корекції поняття «державне управління земельним фондом» з використанням водночас тих його ознак, які були названі в земельно-правовій літературі до початку проведення в Росії земельної реформи[2].

Розглядаючи це поняття як синонім іншого поняття «державне управління використанням і охороною земель», І. О. Іконіцкая зазначає, що державне управління земельним фондом — це організуюча діяльність державних органів виконавчої влади, спрямована на створення умов для раціонального використання і охорони земель усіма суб'єктами, які мають права на земельні ділянки, в різних сферах соціально-економічного життя суспільства[3]. При цьому автор розмежовує поняття «державне управління земельним фондом» і «державне регулювання земельних відносин» і вважає останнє частиною першого, ототожнюючи державне регулювання лише з нормотворчістю, тобто встановленням у правових нормах відповідної поведінки всіх суб'єктів земельних відносин[4]. Проте І. О. Іконіцкая не відмовляється від застосування поняття «державного

---

[1] Там само. — С. 3—4.

[2] Див.: *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Учебник. — М.: Юристъ, 1999. — С. 159.

[3] Див.: *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Теория и тенденции развития.

[4] Там само. — С. 105—106.

регулювання», коли йдеться про регулювання обігу земельних ділянок на ринку нерухомості з метою забезпечення раціонального перерозподілу земель між різними суб'єктами та галузями економіки та соціальної сфери, охорони прав і законних інтересів від необґрунтованого державного втручання в ринкові земельні відносини, а також запобігання негативним соціально-економічним і екологічним наслідкам здійснення угод із земельними ділянками[1].

Інші російські автори двояко розглядають державне управління в галузі використання і охорони земель: з точки зору держави — власника землі як об'єкта нерухомого майна (господарське управління), а також з точки зору держави—органа влади, тобто суверена, який має територіальне верховенство щодо всіх земель, незалежно від форми власності[2]. Деякі вчені в поняття «державне регулювання земельних відносин» включали цілеспрямовану діяльність державних органів щодо організації раціонального використання земель і їх охорони прийняттям економіко-правових заходів[3].

Виходячи з науково-системного аналізу наведених вище суджень вчених з РФ висловлені думки з приводу поняття «державного управління земельним фондом» (земельними ресурсами) не можуть бути використані стосовно України, оскільки базуються на Конституції РФ, відповідно до якої земля є власністю держави, а не народу, і відображають односторонній підхід до розуміння цих понять з точки зору охорони й раціонального використання землі, або ж підмінюють державне регулювання земельними відносинами державним управління земельним фондом, чи обмежуються державним регулюванням ринкового обігу земельних ділянок з одночасним застосуванням методів державного управління земельними ресурсами. При цьому поза увагою залишаються питання здійснення права власності народу

---

[1] *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Теория и тенденции развития. — С. 83—87.

[2] Див.: Земля и право: Пособие для российских землевладельцев / Отв. ред. С. А. Боголюбов. — М.: Изд. группа ИНФРА-М-НОРМА, 1997. — 360 с.

[3] Див.: *Ерофеев Б. В.* Земельное право: Учебник для ВУЗов. — М.: Новый юрист, 1998. — С. 254.

на землю, регулювання земельних відносин органами територіального самоврядування. Для української правової моделі здійснення права власності на землю більш прийнятною є думка А. М. Третяка, який, хоч і говорить про управління земельними ресурсами, до переліку функцій такого управління відносить лише ті, що характеризують державне й самоврядне регулювання земельних відносин і прав на землю у країнах з розвинутою ринковою економікою.

У сучасних умовах зміни суті й характеру відносин власності на землю в Україні, а також суспільних відносин «особа — держава» поняття державного управління земельним фондом (земельними ресурсами) не може застосовуватись у тому розумінні, як це було за радянських часів, оскільки регулюючий вплив держави та місцевого самоврядування має поширюватися не лише на охорону й раціональне використання землі, а й в цілому на правовий режим землі як об'єкт права власності Українського народу та поведінку суб'єктів земельних правовідносин. Крім того, використання поняття «управління земельним фондом» є недостатньо обґрунтованим насамперед з точки зору загальної теорії управління.

Адже в самому загальному вигляді «управління може бути визначено як впорядкування системи, тобто приведення її у відповідність з об'єктивною закономірністю, що діє в даному середовищі»[1]. Отже сутність управління полягає в необхідності приведення системи (підсистеми) відповідно до об'єктивних закономірностей, що діють у тій чи іншій сфері (природа, суспільство, держава, право тощо).

З точки зору системно-структурного аналізу «управління земельним фондом» як юридична категорія розглядається в земельно-правовій літературі як підсистема певної системи суспільних відносин, тобто як «необхідний елемент цілісної системи земельних відносин (власність на землю, управління використанням і охороною земель, землекористування, правова охорона землі)»[2]. Погоджуючись в цілo-

[1] Див.: *Новик И. Б.* Кибернетика: Философские и социологические проблемы. — М.: Госполитиздат, 1963. — С. 25.

[2] Див.: Общая теория советского земельного права. — С. 215—216.

му з таким розумінням суті управління, зазначимо, що об'єктом управління мають бути суспільні земельні відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією права на землю, використанням і охороною землі. Адже управляти можна не землею, не земельними ресурсами як об'єктом матеріального світу чи права власності Українського народу, а суспільними відносинами, що виникають між суб'єктами.

Тому важко погодитися з тими вченими, які ототожнюють землю й земельні відносини як один об'єкт управління, стверджуючи, що «коли ми говоримо про управління земельним фондом, то з буквального смислу цього виразу слідує, що об'єктом управління є земля (юридично-земельний фонд); однак очевидним є той факт, що мова йде про суспільні земельні відносини, шляхом регулювання яких досягаються цілі управління земельним фондом; ... тому управління земельним фондом (річчю) — управління суспільними земельними відносинами»[1]. Земля є самостійним об'єктом земельних правовідносин як цілісної підсистеми в системі права, на впорядкування якої спрямована дія органів влади та місцевого самоврядування з метою забезпечення її відповідності об'єктивним суспільним явищам у процесі здійснення тими чи іншими суб'єктами права на землю, використання та охорони землі.

При розгляді поняття «управління земельним фондом» на основі системно-структурного аналізу важливо також мати на увазі і той факт, що будь-яка управлінська система не може функціонувати без інформаційного зв'язку між тим суб'єктом, який управляє, і тим, яким управляють з приводу того чи іншого об'єкта (керуючий вплив). На цю обставину в науці земельного права не зверталася належна увага, оскільки сама по собі інформація в теорії права взагалі не визнавалась об'єктом правового регулювання. Але здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування права власності Українського народу з необхідністю передбачає формування, доступ, одержання, фіксацію, поновлення і використання інформації щодо землі як об'єк-

[1] Див.: Общая теория советского земельного права. — С. 217—218; *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Учебник. — С. 161.

та правовідносин, суб'єктів прав на землю, якісного стану земель, кількісних показників та інших необхідних даних. У сучасних умовах в системі земельних правовідносин формується самостійна підсистема суспільних відносин, що виникають у зв'язку з формуванням, обробкою, використанням, захистом інформації про землю Українського народу і земельні ділянки інших суб'єктів, створенням земельно-інформаційних систем (ЗІС). У цьому зв'язку можна стверджувати, що предметом земельного права як цілісної підсистеми національної правової системи мають бути також суспільні інформаційні відносини, що виникають з приводу землі. Тому управляючі суб'єкти можуть управляти не землею, не земельним фондом, не земельними ресурсами, а регулювати земельні відносини через створювані земельно-інформаційні системи, які є важливим інструментом прийняття юридичних, адміністративних і економічних рішень, а також допоміжним засобом планування і розвитку територій[1].

Управління інформаційними земельними відносинами передбачає: визначення потреби держави і населення в інформації про земельні ділянки та їх власників; аналіз використання інформації на даний момент у процесі прийняття рішень, надходження від одного виробника до іншого і усунення перешкод на шляху потоку інформації; розробку політики щодо визначення пріоритетних завдань, розподілу і перерозподілу земель; удосконалення існуючої земельно-кадастрової інформації і впровадження реєстраційної системи; оцінку і розробку нових механізмів і методів створення інформації про землю, забезпечення її конфіденційності та збереження[2].

Виходячи з таких міркувань можна стверджувати про необґрунтованість вживання виразу «управління земельним фондом» так само, як і управління інформацією[3] в науковій, навчальній літературі, а також в законодавстві. Тому

---

[1] Див.: *Третяк А. М.* Інституційні механізми системи реєстрації земельних ділянок і права власності на них // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 2. — С. 4.

[2] Там само.

[3] Там само.

немає теоретичних підстав для ототожнення поняття «управління землею як об'єктом державної власності» з поняттям «здійснення прав власника на землю від імені народу».

Відмовляючись від застосування категорії управління землею до розкриття юридичної конструкції здійснення прав власника на землю від імені народу, ми не можемо не враховувати того, що органи державної влади та місцевого самоврядування є особливими суб'єктами реалізації правомочностей власника землі — Українського народу, оскільки наділені владними повноваженнями і тому зобов'язані забезпечувати також регулювання земельних відносин через систему організаційних, економічних, фінансових, правових та інших інститутів. Тому важливим для теорії земельного права, нормотворчості і правозастосування є з'ясування і визначення суті поняття «регулювання земельних відносин», яке вживається в Земельному кодексі, п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування» та інших законодавчих актах. Офіційного тлумачення вказаних норм названих законів немає. Відсутні визначення такого поняття і в теорії земельного права.

Етимологія слів «регулювання», «регулювати» (від лат. Regulare — приводити в порядок) — впорядковувати щонебудь, керувати чимось, підкоряючи його відповідним правилам, певній системі[1]. Таке визначення є найбільш узагальненим і може розглядатись у багатьох аспектах: економічному, фінансовому, соціальному, організаційному, землевпорядному, планувальному, містобудівельному, юридичному тощо.

У правовому розумінні регулювання суспільних відносин необхідно розглядати через призму основних елементів механізму правового регулювання, серед яких можна назвати нормативне визначення правил поведінки, реалізацію права, діяльність органів держави та місцевого самоврядування з метою забезпечення здійснення першого та другого елементів.

---

[1] Див.: Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. — К.: Ірпінь: ВТФ «Перун», 2001. — С. 1021.

Наведене загальне визначення поняття «регулювання» є цілком прийнятним для розкриття суті регулювання земельних відносин стосовно концепції здійснення права власності на землю від імені Українського народу. Адже держава в особі її органів є зобов'язаною перед громадянами, Українським народом у процесі здійснення права власності на землю запровадити такі загальнообов'язкові правила поведінки, які б забезпечували стабільність земельного ладу, гарантованість прав на землю, охорону землі. Тому не можна погодитися з тими вченими, які вважають, що державне регулювання може застосовуватися лише до ринкового обігу земельних ділянок[1] чи раціонального використання і охорони земель[2].

Регулюючий вплив держави та органів місцевого самоврядування має поширюватися на всю систему земельних відносин. При цьому необхідно зазначити, що в українській юридичній науці теорія державного регулювання земельних відносин залишається не дослідженою на належному рівні, що негативно вливає на формування сучасного стану й перспектив розвитку права власності та інших інститутів земельного права. Адже державна регуляторна політика не враховує особливостей земельних правовідносин, що виникають на теренах безсистемно й непослідовно здійснюваних земельних і аграрних перетворень, внаслідок чого не розроблені організаційно-правові, фінансові, податкові механізми запобігання таким негативним для народу явищам, як спекуляція землею, скупка земель у великих розмірах, незаконне збагачення окремих осіб за рахунок безоплатно приватизованих земельних ділянок, антиконкурентні дії органів державної виконавчої влади у сфері земельних відносин, обмеження громадян у доступі до реалізації гарантованого Конституцією України права власності на земельні ділянки тощо.

У цьому плані варто було б використати досвід державного регулювання земельних відносин у країнах зі стали-

---

[1] Див.: *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Теория и тенденции развития. — С. 83—85.

[2] Див.: *Ерофеев Б. В.* Земельное право: Учебник для ВУЗов. — М.: Новый юрист, 1998. — С. 254.

ми ринковими земельними відносинами, оскільки інститут права приватної власності лише формується в Україні і тому немає потреби долати традиції права власності, що склались і забезпечують оптимальну взаємодію суспільних і приватних інтересів. Якщо у загальному плані уявити собі мету, яку хоче досягти держава в регулюванні земельних відносин, зазначає І. О. Іконіцкая, то тут можна визначити п'ять таких складових: а) запобігання створенню великих латифундій; б) поєднання власника земельної ділянки і сільськогосподарського виробника в одній особі; в) забезпечення виконання екологічних вимог при господарському використанні землі як унікального дару природи; г) забезпечення цільового використання земельних ділянок залежно від їх якісних характеристик згідно з даними земельного кадастру; ґ) регулювання ринку землі з метою мінімізації негативних соціально-економічних наслідків[1].

Погоджуючись з такою думкою, варто додати, що множинність завдань, які зобов'язані виконувати органи державної влади та місцевого самоврядування у процесі здійснення права власності на землю від імені Українського народу, визначають сферу та зміст державного і самоврядного регулювання земельних відносин. Здійснюючи право власності на землю від імені Українського народу, органи державної влади забезпечують регулювання земельних відносин на національному, регіональному та місцевому рівнях. У свою чергу, органи місцевого самоврядування регулюють земельні відносини на місцевому рівні в межах своїх територіальних громад, адміністративно-територіальних одиниць відповідно до чинного законодавства України. При цьому здійснення регулювання земельних відносин має бути спрямоване на забезпечення планування і розвитку територій і на цій основі проведення розподілу й перерозподілу земель у визначених законом правових формах, організація кадастрового забезпечення земельних відносин, створення державної системи реєстрації прав на землю, встановлення плати за землю, запобігання спекуляції зем-

[1] Див.: *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Учебник. — С. 61.

лею в ринкових умовах, вирішення земельних спорів, притягнення винних у земельних правопорушеннях до юридичної відповідальності, створення дієвих гарантій захисту права власності на землю тощо.

З наведеного переліку функцій, що характеризують зміст регулювання у сфері земельних відносин органами державної влади та місцевого самоврядування, стає очевидним, що це є самостійний вид діяльності згаданих органів, який не включає здійснення правомочностей володіння, користування та розпорядження землею від імені народу. Водночас така діяльність суб'єктів здійснення прав власника на землю створює необхідне правове середовище для забезпечення реалізації прав власника на землю від імені народу. Враховуючи, що в ЗКУ та прийнятих на усунення наявних у ньому прогалин і суперечностей законах відсутні положення щодо забезпечення державного регулювання земельних відносин, тому доцільно було б відповідно до Конституції України розробити і прийняти закон «Про державне регулювання земельних відносин», у якому визначити мету, завдання, принципи, форми та механізм організаційно-правового регулювання відносин власності і користування землею в сучасних умовах і на перспективу. Прийняття такого закону має бути спрямоване на забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів, суверенітету, територіальної цілісності й недоторканності України, створення гарантій реалізації прав на землю і виконання власниками і землекористувачами обов'язків щодо охорони землі як основного національного багатства, використання землі без шкоди для природи, людини, суспільства.

Розглянувши всі згадані теоретичні конструкції здійснення права власності в юридичній конструкції «від імені народу», — довірчої власності (трасту), представництва, управління землею, регулювання земельних відносин, можна дійти висновку, що жодна з них не охоплює юридичної сутності конституційної концепції «здійснення прав власника на землю від імені Українського народу» як самостійного, особливого правового явища у національній правовій системі.

На основі аналізу чинного законодавства України та наукових джерел можна визначити загальні ознаки, що ха-

рактеризують сутність поняття «від імені народу» у правовому значенні: детермінованість поведінки суб'єкта здійснення права потребами та інтересами іншої особи; залежність правового становища суб'єкта здійснення права від основного права іншої особи; неможливість суб'єкта здійснення права вчинювати дії у власних інтересах; обмеженість свободи поведінки суб'єкта здійснення права потребами, інтересами і правами іншої особи; відповідальність суб'єкта здійснення права перед особою, від імені якої вчиняються певні дії.

Екстраполюючи ці ознаки на конституційне поняття «від імені Українського народу», можна сформулювати визначення категорії «здійснення прав власника на землю від імені Українського народу» як обумовлену потребами та інтересами народу, залежну від його правового становища як суб'єкта права власності на землю, обмежену закріпленими у законі повноваженнями, відповідальну перед народом діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування щодо забезпечення реалізації правомочностей народу на володіння, користування і розпорядження землею.

Юридична природа здійснення прав власника на землю від імені Українського народу характеризується особливим видом правовідносин. Специфічними ознаками цих правовідносин є особливий суб'єктний склад: Український народ; органи державної влади та місцевого самоврядування; громадяни, юридичні особи, держава і територіальні громади. Відповідно об'єктом цих правовідносин є земля у межах кордонів держави, а також земля у межах відповідних територіальних громад, а також окремі земельні ділянки. Зміст цих правовідносин складають права і обов'язки органів державної влади щодо здійснення правомочностей володіння, користування і розпорядження землею від імені народу. Ці правовідносини мають комплексний характер, оскільки поєднуються з правовідносинами, пов'язаними із здійсненням владних і самоврядних повноважень цими органами, з іншого боку перелітаються з цивільно-правовими відносинами при здійсненні розпорядження землею від імені народу. Комплексність цих правовідносин полягає також і в тому, що здійснення правомочностей від імені

народу поєднується з реалізацією основних функцій у сфері регулювання земельних відносин та здійсненням управління у механізмі державної влади. Такі правовідносини виникають на підставі Конституції України, мають постійний характер і не можуть бути змінені чи припинені на підставі іншого закону без внесення відповідних змін до Основного Закону. Названі ознаки є достатніми для того, щоб стверджувати про формування у системі земельного права самостійного комплексного під-інституту «Здійснення прав власника на землю від імені Українського народу» як складової загального інституту права власності на землю Українського народу. При цьому основними елементами такого інституту є норми Конституції України та інших законів, в яких закріплюються підстави, принципи, форми, межі, механізм здійснення прав власника на землю від імені Українського народу.

3.6. Здійснення суб'єктивного права власності на землю

Гарантоване у ст. 14 Конституції України право власності на землю може набуватися і реалізовуватися громадянами, юридичними особами і державою виключно відповідно до закону. Закріплені у цій нормі Основного Закону категорії «набуття» і «реалізація» права власності на землю є характерними ознаками здійснення суб'єктивного права власності на землю у визначених законом межах, формах та способах і їх необхідно розглядати як дві сторони одного й того ж правового явища. При цьому кожне з цих понять має самостійне значення у визначенні юридичної природи здійснення права власності на землю фізичними та юридичними особами, а також державою.

У теорії права, а також у законодавстві термін «набуття» застосовується тоді, коли йдеться про виникнення права, у тому числі і власності на землю, тобто коли відбувається процес перетворення об'єктивного права власності на землю на суб'єктивне. Водночас реалізація права власності на землю розглядається через призму діяльності відповідних суб'єктів, пов'язаної з володінням, користуванням і розпо-

рядженням землею. Єдність цих правових категорій полягає в тому, що без набуття права власності на землю не може бути здійснена і його реалізація.

Тому набуття і реалізацію суб'єктивного права власності на земельні ділянки необхідно розглядати через призму використання конституційних норм як одну з форм здійснення права власності на землю Українського народу. При цьому така реалізація суб'єктивного права власності на землю передбачає вольову і активну поведінку того чи іншого суб'єкта, оскільки без вчинення передбаченого законом комплексу дій у поєднанні із застосуванням правових норм органами державної влади чи місцевого самоврядування громадяни, юридичні особи, держава не зможуть стати суб'єктами права власності на земельні ділянки і здійснювати свої правомочності відповідно до закону. Виходячи з юридичної природи здійснення права власності на землю набуття і реалізація права власності на землю являє собою законодавчо забезпечену міру можливої і необхідної поведінки відповідних суб'єктів, що передбачає вчинення певних дій (чи утримання від них), спрямованих на виникнення права власності на землю, а також на забезпечення володіння, користування і розпорядження землею.

Здійснення суб'єктивного права власності на землю залежить від багатьох чинників історичного, соціально-економічного, політичного, географічного, правового характеру, які зумовлюють особливості набуття і реалізації права власності на землю. При цьому безпосередній вплив на визначення підстав, умов, способів набуття права власності на землю, на межі, форми і способи реалізації права власності на землю мають закріплені у законі юридичні моделі земельної реформи чи земельного устрою, а також правова система тієї чи іншої держави.

В Україні реалізація суб'єктивного права власності на землю має свої особливості, зумовлені об'єктивними потребами реформування земельних відносин, а також конституційними засадами здійснення права власності на землю Українського народу. При цьому на кожному етапі реформування земельних відносин у земельному законодавстві по-різному визначалися підстави набуття права власності

на землю громадянами та юридичними особами, правові способи реалізації суб'єктивного права власності на земельні ділянки. Пояснюється це тим, що в умовах проведення земельної реформи у законодавстві визначаються підстави набуття суб'єктивного права власності на землю, які мають разовий характер і спрямовані на зміну суб'єктного складу у відносинах власності на землю.

Так, наприклад, у ЗКУ 1992 р., а також у чинному ЗКУ передбачено, що громадяни України можуть приватизувати безоплатно земельні ділянки один раз за цільовим призначенням, передбаченим у законі (ведення особистого селянського (підсобного) господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку, індивідуального дачного і гаражного будівництва тощо). У перехідний період реформування земельних відносин передумовою набуття і реалізації такого права є обов'язкова участь органів державної влади та місцевого самоврядування у формі нормотворення і правозастосування щодо втілення у життя конституційних засад права власності на землю Українського народу. Після завершення земельної реформи і утвердження конституційної моделі права власності на землю у законодавстві мають бути закріплені такі підстави набуття і реалізації суб'єктивного права власності на землю, які б забезпечували особі можливість здійснення суб'єктивного права власності у безпосередній формі при мінімальній участі держави чи органів місцевого самоврядування.

У сучасних умовах набуття і реалізація суб'єктивного права власності на землю має базуватися на загальних конституційних засадах здійснення права власності на землю з урахуванням передбачених у ст. 14 Конституції України особливостей щодо об'єкта, суб'єктів, змісту земельних правовідносин. Так, наприклад, володіння, використання і розпорядження землею без достатніх юридичних підстав або з порушенням встановленого порядку їх набуття не породжує права власності на земельні ділянки та розташовані на них об'єкти нерухомості. Так, наприклад, згідно зі ст. 376 ЦКУ, житловий будинок, будівля, споруда та інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відве-

дена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

Закріплений у Конституції України принцип правомірності набуття права власності на землю потребує законодавчого визначення підстав, умов, способів і порядку виникнення права власності на земельну ділянку. Для системи українського земельного права питання щодо юридичної природи підстав і умов набуття громадянами, юридичними особами та державою права власності на землю є відносно новими й тому недостатньо дослідженими у правовій науці[1]. В юридичній літературі більше уваги приділяється підставам припинення права власності на землю[2]. Водночас в теорії земельного і цивільного права питання щодо реалізації норм ст. 14 Основного Закону в частині підстав набуття права власності на земельні ділянки не були предметом самостійного дослідження.

Саме цим пояснюється той факт, що у ЗКУ та інших законах підстави та умови набуття права власності на земельні ділянки закріплюються за аналогією з цивільним правом, що не завжди дозволяє враховувати особливості землі як об'єкта права власності Українського народу при вирішенні конкретних питань реалізації суб'єктивного права власності на земельні ділянки, внаслідок чого допускається обмеження конституційних свобод окремих суб'єктів у сфері здійснення конституційного права власності на землю. Крім того, ЗКУ закріплює підстави набуття суб'єктивного права

---

[1] Див.: *Носік В. В.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні. — С. 472—497.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. Вип. 53. — 2003. — С. 58; *Ковальчук Т. Г.* Окремі аспекти права власності громадян України на земельні ділянки за новим Земельним кодексом України // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. Вип. 48. — 2002. — С. 249—253; *Силенок О. І.* Підстави виникнення, зміни та припинення правовідносин у сфері земельної реформи // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. Вип. 36. — 1998. — С. 50—55.

власності на землю територіальними громадами, які не зазначені у ст. 14 Основного Закону як потенційні суб'єкти права власності на земельні ділянки, а також розширює підстави та умови набуття права власності на земельні ділянки іноземними фізичними та юридичними особами і державами, на які не поширюється дія норми названої статті Конституції України.

Право власності на землю, як і будь-яке інше суб'єктивне право, може набуватися лише за наявності певних юридичних фактів, з якими закон пов'язує виникнення земельних правовідносин. Громадяни, юридичні особи і держава набувають у власність земельні ділянки на підставі правоутворюючих юридичних фактів, під якими в теорії права розуміють передбачені у законі конкретні життєві обставини, з настанням яких виникає право власності на землю[1]. Юридичні факти, які породжують відносини власності на землю, мають дві основні правові форми — події та дії. Водночас у науковій літературі висловлена думка, що класичний поділ юридичних фактів на події та дії не підходить до регулятивних правовідносин у сфері земельної реформи, оскільки такі правовідносини виникають за наявності вольових актів людей чи організацій, тобто дій, і тому лише юридичні акти є підставами виникнення земельних правовідносин[2]. Але така точка зору на підстави виникнення земельних реформаційних правовідносин, серед яких основними є відносини власності на землю, не враховує, що події є об'єктивними життєвими обставинами, з настанням яких закон може пов'язувати виникнення, а також зміну чи припинення права власності на землю. Крім того, правовстановлюючі юридичні факти необхідно розглядати у взаємозв'язку з правозмінюючими і правоприпиняючими фактами, зважаючи, що один і той же юридичний факт для одних суб'єктів є підставою виникнення права власності на землю, для інших — підставою припинення такого права. Більше того, в умовах

---

[1] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 368—372; *Ерофеев Б. В.* Земельное право. Учебник для ВУЗов. — С. 171—182.

[2] Див.: *Силенок О. І.* Підстави виникнення, зміни та припинення правовідносин у сфері земельної реформи. — С. 51.

земельної реформи для виникнення відносин власності на землю недостатньо лише одних юридичних актів, що є юридичними фактами. У переважній більшості право власності на землю виникає на підставі кількох юридичних фактів, які в сукупності становлять юридичний склад, що є підставою набуття у власність земельної ділянки.

Підстави набуття права власності на землю по-різному визначалися на кожному з етапів здійснення земельної реформи в Україні. У чинному ЗКУ немає загального вичерпного переліку підстав набуття права власності на землю. Не проведена класифікація юридичних фактів виникнення права власності на землю і в науці земельного права. У теорії цивільного права була зроблена спроба поділити всі підстави набуття права власності на майно на дві групи: первісні та похідні[1]. Проте для характеристики підстав набуття права власності на землю така класифікація не може бути повністю прийнятною з огляду на особливості землі як об'єкта права, а також враховуючи правовий статус визначених у Конституції України суб'єктів права власності на землю.

У конституційній концепції права власності на землю первинним визнається природне і юридичне право власності Українського народу. Юридичними підставами набуття Українським народом права власності на землю стали події, пов'язані з розпадом СРСР, дії Верховної Ради УРСР щодо прийняття Декларації про державний суверенітет України, закону «Про економічну самостійність України», проголошення незалежності України, проведення Всеукраїнського референдуму на підтвердження незалежності держави, прийняття Конституції України. Тому право власності Українського народу на землю набуте на підставі юридичного складу — подій та дій, пов'язаних з прийняттям Конституції України. Юридичними підставами виникнення права власності Українського народу на землю є факти прийняття Декларації про державний суверенітет України, закону України «Про власність» і Конституції України. Виходячи з цього не можна погодитися з твердженням, що

---

[1] Див.: *Кузнєцова Н. С.* Способи набуття і припинення права власності // Право власності в Україні. — С. 137—141.

правовою первісною підставою виникнення права державної власності на землю, а не права власності народу, стала Декларація про державний суверенітет України, яка підтвердила право Українського народу на відповідну частку в загальносоюзному багатстві[1]. Цим документом, а також Конституцією України природне право Українського народу на землю та інші природні ресурси було утверджено юридичне право власності на ці об'єкти.

Набуття суб'єктивного права власності на земельні ділянки є самостійною формою реалізації норм Основного закону щодо права власності народу на землю. Така особливість здійснення права власності на землю спонукає до потреби у застосуванні диференційованого підходу до визначення у законодавстві підстав набуття суб'єктивного права власності на землю, що належить народу України на праві власності, й юридичних фактів, на підставі яких можуть набуватись у власність земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб і держави.

Потреба в диференціації юридичних фактів, на підставі яких виникає право власності на земельні ділянки, зумовлена також особливостями конституційно-правового статусу зазначених у ст. 14 Основного Закону держави суб'єктів набуття права власності на землю, а також цільовим (функціональним) призначенням землі для кожного з цих суб'єктів. При цьому не виключається, що для громадян, юридичних осіб, держави у законі можуть бути закріплені такі юридичні факти, які необхідно розглядати як загальні підстави набуття права власності на земельні ділянки для всіх суб'єктів (правочини, адміністративні акти застосування права, рішення суду). Так, наприклад, у ЗКУ передбачено, що громадяни, юридичні особи, держава набувають у власність земельні ділянки у разі придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами, прийняття спадщини. Водночас для кожного з цих суб'єктів у ЗКУ визначені особливі (спе-

[1] Див.: *Пересунько С. І.* Право державної власності та його здійснення в період ринкових реформ в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. — С. 158.

ціальні) підстави набуття права власності на земельні ділянки. Аналіз норм чинного ЗКУ показує, що цей закон поєднує різні за своєю юридичною природою підстави виникнення права власності на земельні ділянки, які, з одного боку, є характерними лише для перехідного періоду реформування земельних відносин (передача земельних ділянок у приватну власність громадян, продаж земельних ділянок фізичним і юридичним особам із земель державної та комунальної власності, передача земель із державної власності у комунальну, розмежування земель тощо), з іншого — притаманні для реалізації права власності на землю в умовах функціонування ринкових земельних відносин (купівля-продаж, іпотека, обмін, спадкування земельних ділянок тощо). При цьому більшість норм ЗКУ присвячені регулюванню земельних відносин, що виникають у процесі набуття права власності на земельні ділянки із земель державної та комунальної власності, тоді як у Конституції України передбачається здійснення громадянами і юридичними особами права власності на землю Українського народу.

У ЗКУ підстави набуття суб'єктивного права власності на земельні ділянки поділяються залежно від правового статусу громадян (громадяни України, іноземні громадяни і особи без громадянства), а також від правового становища юридичних осіб (юридичні особи України, іноземні юридичні особи). У теоретичному і практичному плані така класифікація юридичних фактів за суб'єктами набуття права власності на землю є найбільш прийнятною для законодавчого закріплення конкретних підстав виникнення такого права.

Оскільки за Конституцією України право власності на землю набувається виключно до закону, то з формально-правової точки зору в законі перелік підстав виникнення для громадян, юридичних осіб і держави права власності на земельні ділянки має бути вичерпним. Необхідність у законодавчому закріпленні конкретних підстав набуття права власності на землю зумовлена також соціальним призначенням землі, обмеженістю землі у просторі, зростаючими потребами в її використанні на підставах права приватної власності. У цьому зв'язку до набуття права власності на землю не застосовуються положення з цивільного зако-

нодавства, згідно з якими цивільні права і обов'язки можуть виникати не лише з підстав, передбачених законом, а й з дій громадян та юридичних осіб, які хоч і не передбачені законами чи іншими актами, але виходячи із загальних засад і смислу цивільного законодавства породжують цивільні права і обов'язки. Так, наприклад, на відміну від попереднього ЗК, у чинному ЗК України не вказується, що підставою набуття права власності на земельну ділянку є поділ земельної ділянки між подружжям у разі розірвання шлюбу, не передбачається правонаступництво при реорганізації юридичної особи як юридичний факт, з якими закон пов'язує виникнення права власності на земельну ділянку.

Набуття права власності на землю потребує не лише законодавчого закріплення підстав виникнення такого права, а й визначення у законі умов (обставин), за яких передбачені в Конституції України суб'єкти можуть стати власниками земельних ділянок. У чинному земельному законодавстві України підстави та умови набуття у власність земельних ділянок не мають чіткого розмежування, у результаті чого в ЗКУ та інших законах існує термінологічна неузгодженість між такими поняттями, як «підстави», «умови», «випадки» щодо виникнення права власності на землю.

Крім того, умови набуття права власності на землю в ЗКУ не конкретизовані, не приведені у певну систему. Відсутність у законодавстві переліку умов набуття права власності на землю за тими чи іншими підставами дозволяє місцевим органам державної влади та місцевого самоврядування приймати рішення щодо обмеження конституційних прав громадян і юридичних осіб України шляхом встановлення різних, часто-густо не передбачених законом умов для передачі у власність земельних ділянок: постійне проживання у конкретному населеному пункті; перебування особи на квартирному обліку; спільне проживання всіх членів однієї сім'ї; реєстрація підприємства за місцем розташування земельної ділянки; підтвердження фінансового стану особи в разі придбання земельної ділянки для власних потреб або виробничої діяльності; внесення коштів до благодійних чи інших фондів або на розвиток соціальної та інженерної інфраструктури

міста, села, селища, виконання інших дій чи зобов'язань, не передбачених законом. За таких обставин набуття у власність земельних ділянок здійснюється не за принципом єдності закону на всій території України, а відповідно до місцевих суб'єктивних, адміністративних, волюнтаристських рішень, без додержання принципів прозорості і гласності у вирішенні земельних питань, призводить до корупції та інших зловживань у сфері земельних відносин.

Питання щодо юридичної сутності умов набуття права власності на землю недостатньо розроблені в теорії земельного та цивільного права. Тому в науковій та іншій юридичній літературі поняття «умови виникнення права власності» розглядається у широкому розумінні, яким охоплюються безпосередньо умови, дії та інші підстави набуття права власності. У цьому зв'язку О. В. Дзера зазначає, що для виникнення у громадянина права власності необхідно, щоб мали місце певні умови, дії, юридичні факти, які визнаються нормами цивільного законодавства, а в деяких випадках також нормами інших галузей законодавства (сімейного, земельного тощо)[1]. У науці земельного права умови набуття права власності на землю розглядаються як самостійна юридична категорія, яка у поєднанні із законодавчо закріпленими підставами забезпечує здійснення суб'єктивного права власності на землю[2]. Для набуття права власності на землю більш прийнятною вбачається друга точка зору на правову природу умов виникнення права власності на землю.

Водночас варто зазначити, що в земельно-правовій літературі не дається загального визначення поняття «умови набуття права власності на землю». В етимологічному зна-

---

[1] Див.: *Дзера О. В.* Право приватної власності фізичних осіб (громадян) // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 331.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина. — С. 242; *Каракаш І. І.* Земельно-правові підстави, умови і порядок набуття та реалізації прав на землю // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 127—150.

ченні термін «умова» тлумачиться як необхідна обставина, яка уможливлює здійснення, створення, утворення чого-небудь або сприяє чомусь; обставини, особливості реальної дійсності, за яких відбувається або здійснюється що-небудь, правила, які існують або встановлені в тій чи іншій галузі життя, діяльності, які забезпечують нормальну роботу чого-небудь[1].

Названі загальні ознаки, що розкривають філологічне розуміння слова «умова», можуть бути використані для характеристики цього терміна у контексті набуття права власності на землю. У такому значенні до умов набуття права власності на землю можуть бути віднесені конкретні вимоги щодо правового становища суб'єктів, приписи, в яких вміщені дозволи, правила, норми, стандарти, заборони, що забезпечують виникнення права власності на земельні ділянки. Виходячи зі змісту ст. 14 Конституції України юридичне значення повинні мати лише обставини і правила чи норми, що закріплені у законі. У такому разі умови набуття права власності на землю матимуть самостійне юридичне значення, оскільки їх виконання чи додержання дозволяє фізичним і юридичним особам, а також державі реалізовувати суб'єктивне право власності на земельну ділянку за наявності тих чи інших юридичних фактів (юридичних складів).

При цьому не варто ототожнювати умови і підстави набуття права власності на землю, оскільки кожна з цих категорій має самостійне значення для набуття права власності на землю. Якщо підстави набуття права власності на землю являють собою об'єктивні події, а також вольові дії тих чи інших суб'єктів, то умови набуття права власності на землю необхідно розглядати через призму певних обставин, правил, норм, за наявності яких громадяни, юридичні особи чи держава можуть стати власниками земельних ділянок. У поєднанні з підставами набуття права власності на землю умови забезпечують можливість згаданим суб'єктам одержати земельну ділянку на підставах права власності.

---

[1] Див.: Великий тлумачний словник сучасної української мови. — С. 1295.

Умови набуття у власність земельних ділянок можна поділити на дві групи: загальні та спеціальні. До загальних умов виникнення права власності на земельні ділянки для всіх суб'єктів належать правомірність набуття такого права, а також волевиявлення особи чи прийняття органами державної влади і місцевого самоврядування рішення щодо набуття у власність земельних ділянок. Спеціальні умови виникнення суб'єктивного права власності на земельні ділянки можуть бути визначені для всіх елементів земельних правовідносин, а також щодо способів і порядку набуття права власності на землю.

Закріплюючи підстави набуття у власність земельних ділянок, закон має встановлювати вимоги, правила, норми, дозволи стосовно правового становища громадян, юридичних осіб і держави як можливих суб'єктів права власності на землю, правового режиму земельних ділянок, організаційно-правового механізму виникнення права власності на земельні ділянки. Зокрема, громадяни й юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки за наявності у них загальної цивільної і спеціальної земельної правоздатності[1], громадянства України[2], досвіду роботи, статусу підприємця, освіти, реєстрації юридичної особи в Україні тощо. Так, наприклад, у Законі України «Про фермерське господарство» передбачені спеціальні умови набуття у власність земельних ділянок громадянами, які створюють таке господарство: громадянство України; повна

---

[1] Див.: Екологічне право. Особлива частина: Підручник для студ. юрид. вузів / За ред. В. І. Андрейцева. — С. 225—240; Екологічне право України: Підручник для студ. юрид. вищ. навч. закладів / За ред. В. К. Попова, А. П. Гетьмана. — Харків: Право, 2001. — С. 94; *Заєць О. І.* Правосуб'єктність громадян у процесі приватизації земель: проблеми правового забезпечення // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — Вип. 54. — 2003. — С. 111—113; *Луняченко А. В.* Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — С. 6.

[2] Див.: *Носік В. В.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні. — С. 461—466.

право-дієздатність; проходження професійного відбору. Згідно зі ст. 6 цього Закону, професійний добір громадян, які виявили бажання створити фермерське господарство, здійснює районна (міська) професійна комісія з питань створення фермерських господарств, склад якої формується і затверджується районною (міською) радою. Висновок професійної комісії з питань створення фермерських господарств про наявність у громадянина достатнього досвіду роботи у сільському господарстві або необхідної сільськогосподарської кваліфікації є умовою для державної реєстрації фермерського господарства і надання (передачі) громадянину у власність або оренду земельних ділянок для ведення фермерського господарства із земель державної та комунальної власності відповідно до Земельного кодексу України.

Для юридичних осіб законом також можуть встановлюватись особливі умови набуття у власність земельних ділянок: вимоги щодо статутної право-дієздатності, організаційно-правової форми тощо. Спеціальні умови набуття у власність земельних ділянок можуть бути передбачені у законі щодо земель окремих категорій. Так, землі сільськогосподарського призначення можуть перебувати у власності юридичних осіб України, які ведуть товарне сільськогосподарське виробництво. Порядок набуття у власність земельних ділянок також може мати певні умови, що мають бути виконані відповідними суб'єктами: кількість земельних ділянок, що може мати одна особа у власності; мінімальні та максимальні розміри земельних ділянок; проведення земельних торгів тощо.

Набуття права власності на земельні ділянки громадянами, юридичними особами і державою має здійснюватися способами, визначеними у законі. У чинному земельному законодавстві України не міститься конкретних приписів щодо способів набуття права власності на землю. У ЗКУ та інших нормативно-правових актах для регулювання відносин у сфері набуття права власності на землю використовуються такі категорії, як передача, придбання, приватизація, а також купівля-продаж та інші цивільно-правові угоди. В юридичній літературі ці категорії розглядаються як

організаційно-правові форми переходу права власності на земельні ділянки, або як підстави чи способи виникнення права власності на землю[1]. Пояснюється це тим, що в теорії земельного права питання стосовно способів набуття права власності на землю не були предметом спеціального наукового дослідження.

У наукових та інших публікаціях поняття «способи» набуття права власності на землю ототожнюються з окремими юридичними фактами як підставами набуття права власності на земельні ділянки або з умовами реалізації такого права[2]. У науці цивільного права способи набуття права власності на майно також розглядаються як підстави набуття у власність майна, що поділяються на первісні та похідні[3]. У цьому зв'язку Н. С. Кузнєцова зазначає, що похідними способами набуття права власності визнаються договори купівлі-продажу, поставки, дарування, міни, позики, спадкування[4].

Водночас з наукової точки зору ототожнення підстав і способів набуття права власності на землю не можна вважати обґрунтованим. Адже способи набуття права власності на землю мають іншу юридичну природу і значення, ніж юридичні факти, з якими закон пов'язує виникнення, зміну і припинення права власності на землю.

У філологічному значенні слово «спосіб» — тлумачиться як певна дія, прийом або система прийомів, яка дає змогу зробити, здійснити що-небудь, досягти чогось; те, що слугує знаряддям, засобом і т. ін. в якій-небудь справі, дії[5]. В

---

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина. — С. 254—267; *Семчик В. І.* Право власності на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар. — С. 244—264.

[2] Див.: *Каракаш И. И.* Право собственности и право землепользования в Украине: Науч.-практ. пособие. — К.: Истина, 2004. — С. 91—104.

[3] Див.: *Кузнєцова Н. С.* Способи набуття і припинення права власності // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — С. 309—312.

[4] Там само. — С. 311.

[5] Див.: Великий тлумачний словник сучасної української мови. — С. 1179.

юридичному значенні способи набуття права власності на землю необхідно розглядати через призму загальнотеоретичних положень щодо способів правового регулювання як складових елементів впорядкованих суспільних відносин: дозволяння, зобов'язування (веління), заборона, які органічно поєднані із суб'єктивними правами та формами їх реалізації (використання, виконання, додержання)[1]. При цьому способи правового регулювання з більшою ефективністю досягають своєї мети лише у тісному взаємозв'язку один з одним[2]. Зміст кожного із названих загальних способів правового регулювання має свої особливості прояву у конкретних правовідносинах (земельних, майнових, фінансових, господарських тощо).

Способи набуття права власності на землю забезпечують динаміку реалізації об'єктивного права в суб'єктивне, а також механізм переходу суб'єктивного права власності на земельні ділянки відповідно до законних підстав виникнення такого права, сприяють задоволенню інтересів громадян, юридичних осіб, держави щодо права власності на землю з допомогою законодавчо закріплених засобів організаційно-правового і процесуального характеру.

Виходячи з цього способи набуття права власності на землю визначаються з урахуванням передбачених у законі підстав виникнення та змісту суб'єктивного права власності на землю. Без таких підстав закріплені у законі засоби, прийоми, дії щодо набуття права власності на землю не породжують юридичних наслідків. При цьому поєднання тих чи інших способів створює відповідний режим правового регулювання земельних відносин, що виникають у зв'язку з набуттям громадянами, юридичними особами і державою права власності на земельні ділянки. Так, наприклад, загальний дозвіл у поєднанні із зобов'язуванням (велінням) створює сприятливе правове середовище для набуття суб'єктами права власності на землю. У рамках такого типу правового регулювання здійснюється роздержавлення і прива-

---

[1] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 496—497.

[2] Там само. — С. 496.

тизація земель, придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення, оформлення і переоформлення права користування землею на право власності на земельні ділянки. Поєднання загальної заборони з конкретними дозволами встановлює режим правового регулювання, в рамках якого закон визначає конкретні дозволи щодо набуття права власності на землю. Зокрема, в ЗКУ передбачається загальна заборона на приватизацію земель водного, лісового фонду, інших категорій земель з одночасним визначенням випадків, коли такі землі можуть бути передані у приватну власність. Законом може бути передбачена постійна заборона на передачу у приватну власність земельних ділянок чи тимчасова у вигляді мораторію на приватизацію окремих категорій земель, як наприклад сільськогосподарського призначення.

Способи набуття права власності на землю не можуть бути раз і назавжди встановлені у законі, оскільки їх визначення в законодавстві і застосування на практиці залежать від багатьох історичних, соціальних, економічних та інших об'єктивних обставин. Еволюцію законодавчого визначення способів здійснення права власності на землю в Україні можна характеризувати як поступовий перехід від повної заборони до встановлення окремих дозволів з наступним запровадженням зобов'язань щодо набуття громадянами й юридичними особами права власності на землю.

Так, на перших етапах здійснення земельної реформи у земельному законодавстві України основними способами набуття права власності на землю визнавалися заборони й дозволи подібно до надання земельних ділянок у постійне чи тимчасове користування в умовах адміністративного управління земельним фондом у системі радянського земельного права. Використовуючи передбачені у законі способи, громадяни й юридичні особи могли набувати у власність земельні ділянки за рішеннями органів місцевого самоврядування та державної влади. У разі подання заяви чи клопотання щодо приватизації чи придбання земельних ділянок у власність кількома особами органи державної влади та місцевого самоврядування самостійно приймали рішення, кому з цих осіб надавати переваги у придбаванні чи приватизації

земельної ділянки. При цьому названі органи не зобов'язані були звітувати перед іншими громадянами чи юридичними особами щодо передачі у приватну власність чи відчуження у власність земельних ділянок тим чи іншим фізичним або юридичним особам.

Застосування дозволів як способу передачі землі у приватну власність в адміністративному порядку на основі рішень органів місцевого самоврядування та державної влади було й залишається ефективним засобом приватизації земельних ділянок, що перебували в постійному користуванні, придбання земельних ділянок під об'єктами нерухомості, в інших випадках, передбачених законом. Такий спосіб набуття права власності на землю сприяє громадянам України безперешкодно одержати у власність земельну ділянку на підставі приватизації; гарантує громадянам України, а також юридичним особам, які мають у користуванні земельні ділянки або розташовані на останніх об'єкти нерухомості, право на одержання земельної ділянки у власність; дозволяє залучати до місцевих бюджетів кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення для конкретних програм соціально-економічного розвитку території.

Водночас в умовах переходу до ринкових земельних відносин застосування лише дозволів з переважаючою забороною щодо набуття громадянами і юридичними особами у власність земельних ділянок в адміністративному порядку є недостатнім для забезпечення реалізації конституційних прав громадян та інших суб'єктів на землю. В умовах адміністративного вирішення питань набуття права власності на землю немає прозорості у відчуженні земельних ділянок; не забезпечується рівність усіх суб'єктів у праві вільного доступу до землі; особа не може оскаржити дії органів державної влади чи місцевого самоврядування щодо відмови у придбанні земельної ділянки і захистити свої права; не передбачається відповідальність органів державної влади чи місцевого самоврядування за безпідставну відмову у відчуженні земельної ділянки тощо. Крім того, адміністративно-правові методи передачі чи відчуження земельних ділянок у приватну власність не дозволяють

іншим особам одержати об'єктивну інформацію щодо земельних ділянок, які можуть бути приватизовані чи придбані у власність для тих чи інших потреб, не створюють конкурентного середовища серед усіх зацікавлених осіб у набутті права власності на землю; породжують інші негативні явища у формуванні ринкових земельних відносин в Україні[1].

Реформування земельних відносин на ринкових засадах зумовлюють до необхідності законодавчого закріплення інших способів набуття права власності на землю, які спрямовані на забезпечення законних прав та інтересів громадян і юридичних осіб у разі придбання у власність земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод. Починаючи з 1993 р. в законодавстві і у практиці приватизації земель поступово запроваджується зобов'язання як спосіб забезпечення переходу права державної власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у приватну власність суб'єктів підприємницької діяльності, який у літературі умовно назвали «договірний продаж». Зміст цього способу відчуження земельних ділянок, що перебувають у віданні органів місцевого самоврядування та державної влади полягає в тому, що юридичні й фізичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності шляхом укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки. У чинному ЗКУ спосіб договірного продажу земельних ділянок передбачений і для земель сільськогосподарського призначення.

Застосування такого способу набуття права власності на земельні ділянки громадянами і юридичними особами створює юридичні гарантії захисту прав та інтересів громадян та юридичних осіб у здійсненні права власності на землю.

---

[1] Див.: *Скорик М.* «Базар» про землю // Україна молода. — 2004. — 1 квітня; *Федченко О.* Катерина Ващук побоюється «колективізації навпаки» // Новий кур'єр. — 2004. — Березень. — С. 4—5; *Грузін В.* Хто і як дурить селян // Сільські вісті. — 2004. — 25 березня; *Романів Є.* Хто обдурив селян? // Експрес. — 2004. — 11 — 18 березня; *Чопенко В.* «Продажна» земля // Дзеркало тижня. — 2004. — № 11. — 20—26 березня; *Іщенко Г.* Земля поза законом // Урядовий кур'єр. — 2004. — 19 лютого.

Зокрема, договірний продаж земельних ділянок передбачає використання закріплених у законі особливих засобів, прийомів до вирішення питання про набуття у власність земельних ділянок: формування, затвердження і оприлюднення органами державної влади та місцевого самоврядування переліку призначених для продажу земельних ділянок; проведення грошової оцінки таких ділянок; визначення і затвердження умов відчуження земельних ділянок тощо.

Специфічною ознакою договірного продажу земельних ділянок є те, що застосування такого способу передбачає виникнення на підставі укладеного договору купівлі-продажу зобов'язальних відносин між органами державної влади, місцевого самоврядування і громадянами та юридичними особами при первинному набутті права власності, а також між власниками земельних ділянок і покупцями таких ділянок на вторинному ринку землі. Запровадження такого способу набуття права власності на землю передбачає також встановлення юридичної відповідальності за невиконання продавцем чи покупцем взятих на себе зобов'язань, чого немає, наприклад, при набутті права власності на землю на підставі приватизації землі чи безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність.

Договірний продаж земельних ділянок використовується між продавцем і конкретною особою, яка виявила бажання придбати у власність земельну ділянку. Аналіз застосування в Україні в період з 1997 до початку 2002 рр. договірного продажу земельних ділянок показує, що через недосконалість організаційно-правових механізмів відчуження земельних ділянок несільськогосподарського призначення у приватну власність цей спосіб набуття права власності може мати такі ж негативні прояви у здійсненні права власності на землю, як і при адміністративному порядку приватизації землі у тих випадках, коли земельні ділянки відчужувались у власність конкретним юридичним чи фізичним особам без конкуренції, без гласності і прозорості розгляду заяв і клопотань щодо придбання земельних ділянок[1].

---

[1] Див.: *Гоцуєнко Н.* Хочете землю? Ласкаво просимо на аукціон // Дзеркало тижня. — 2003. — 15—21 листопада.

Тому обґрунтованою вбачається позиція законодавця, який у ЗКУ обмежує застосування способу «договірного продажу» до відчуження у приватну власність земельних ділянок із земель державної і комунальної власності, на яких розташовані приватизовані об'єкти нерухомого майна. Водночас ЗКУ встановлює, що набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення із земель, які перебувають у розпорядженні органів державної влади та місцевого самоврядування, має здійснюватися на конкурентних засадах проведенням земельних торгів.

Законодавче закріплення в ЗКУ земельних торгів в Україні стало можливим після поступового впровадження у практику регулювання земельних відносин таких конкурентних способів набуття у власність земельних ділянок несільськогосподарського призначення, як земельні аукціони та земельні тендери з продажу спочатку права оренди земельних ділянок, а згодом і продажу земельних ділянок у приватну власність громадян та юридичних осіб[1].

З огляду на особливості підстав, умов, способів і порядку набуття права власності на землю питання щодо визначення моменту, з якого передбачені у Конституції України фізичні та юридичні особи й держава стають власниками визначених на місцевості земельних ділянок, мають виключне значення для забезпечення здійснення суб'єктивного права власності на землю. З моменту виникнення права власності на землю згадані вище особи і держава набувають юридичного статусу суб'єктів права власності на землю і тому можуть реалізовувати свої правомочності власника земельної ділянки у передбачених законом межах, а також мають виконувати законом встановлені обов'язки, дотримуватися наявних обмежень і обтяжень щодо земельної ділянки і здійснення права власності на землю, нести юридичну відповідальність за порушення законодавства, закон-

---

[1] Див.: Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні. — К., 1995. — 181 с.; Практичний посібник з проведення земельного аукціону / За ред. канд. юрид. наук В. В. Носіка. — К., 2003. — 56 с.

ними способами захищати право власності на землю. Враховуючи ці та інші чинники, в земельному законодавстві України закріплювалися норми, в яких було визначено, з якого моменту громадянин чи юридична особа вважалися власником земельної ділянки. Відповідно до ст. 14 Конституції України, момент виникнення права власності на земельні ділянки має визначатись у законі.

Аналіз прийнятих з 1992 р. в Україні законів у сфері земельного права дозволяє назвати чотири способи визначення моменту виникнення права власності на землю у фізичних та юридичних осіб: а) після одержання Державного акта на право власності на землю; б) після прийняття відповідною радою рішення про приватизацію земельних ділянок громадянами України; в) після укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки; г) після одержання Державного акта на право власності на землю та його державної реєстрації[1].

Науково-теоретичний аналіз практики застосування названих способів визначення моменту виникнення права власності на землю показує, що в ЗКУ закріплюється єдиний підхід до визначення моменту виникнення права власності на земельні ділянки, який передбачає, що суб'єктивне право власності в особи виникає після видачі державного акта на право власності на землю і його державної реєстрації у встановленому порядку. Така юридична конструкція оформлення права власності на землю є прийнятною для тих відносин власності на землю, які виникають у результаті здійснення земельної реформи на основі роздержавлення і приватизації землі з метою формування первинного ринку землі. У таких умовах Державні акти мають видаватися за принципом «один акт — одна земельна ділянка».

У разі укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки з розстроченням платежу Продавець і Покупець можуть у договорі передбачити умови переходу права влас-

[1] Детальніше див.: *Носік В. В.* Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81—85; *Його ж.* Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? // Право України. — 2004. — № 5. — С. 127—131.

ності на земельну ділянку та порядок видачі Державного акта на право власності на землю до повної сплати ціни продажу земельної ділянки у визначені цим договором строки. Якщо сторони в договорі купівлі-продажу земельної ділянки, укладеного із розстроченням платежу, передбачили, що право власності на земельну ділянку виникає у Продавця відповідно до п. 1 ст. 125 ЗК України, то Покупець після сплати першого платежу в обумовленому розмірі на підставі цього договору й документу про сплату коштів у розмірі першого платежу має право на виготовлення, оформлення, одержання і реєстрацію Державного акта на право власності на землю. При цьому суму першого платежу доцільно встановлювати на рівні, що не перевищує 25—30 відсотків загальної ціни продажу земельної ділянки, визначеної договором.

Уклавши договір купівлі-продажу земельної ділянки із розстроченням платежу, Покупець набуває обмежене право власності на земельну ділянку в частині відчуження її третім особам до повної сплати вартості у строки, передбачені договором. Зокрема, Продавець за погодженням з Покупцем має право передбачити у договорі купівлі-продажу земельної ділянки з розстроченням платежу про те, що Покупець до повної сплати вартості земельної ділянки не може самостійно відчужувати придбану земельну ділянку, передавати її у заставу, обмінювати, вносити до статутних фондів юридичних осіб та вчинювати інші юридичні дії, спрямовані на перехід права власності на земельну ділянку до третіх осіб.

Встановлення обмеження права власності на земельну ділянку, придбану на підставі договору купівлі-продажу з розстроченням платежу відповідає вимогам чинного Земельного кодексу України та іншим законодавчим актам. Порядок встановлення обмеження права власності на земельну ділянку регулюється чинним законодавством України про нотаріат. При посвідченні договору купівлі-продажу земельної ділянки з розстроченням платежу нотаріус може встановити обмеження права власності на придбану земельну ділянку шляхом заборони на її продаж або інше відчуження третім особам протягом визначеного строку. Нотаріус встановлює

обмеження права власності на земельну ділянку в тих випадках, коли Продавець і Покупець земельної ділянки передбачили у договорі купівлі-продажу заборону на продаж або інший спосіб відчуження ділянки третім особам, а також обумовили строк дії такого обмеження.

Оскільки підстави набуття права власності на землю включають сукупність юридичних фактів, за наявності яких в особи виникає суб'єктивне право власності на земельну ділянку, то в ЗКУ чи іншому законі доцільно було б диференційовано підходити до закріплення моменту виникнення права власності на землю. Адже виготовлення і одержання особою Державного акта на право власності на землю є складною, довготривалою процедурою. Державна реєстрація документів також вирізняється складним механізмом і не має належного законодавчого забезпечення. В основу такого підходу до визначення моменту виникнення права власності на землю можуть бути покладені підстави набуття права власності на землю. При цьому виникнення права власності на земельні ділянки на вторинному ринку землі має пов'язуватися не з реєстрацією державного акта на право власності на землю, а з державною реєстрацією всіх правочинів із земельними ділянками, в яких передбачається перехід прав на земельні ділянки з видачею реєстраційного свідоцтва єдиного зразка, яким органи державної влади від імені Українського народу легалізують право власності на земельні ділянки громадян, юридичних осіб, держави.

Набуття суб'єктивного права власності на землю є необхідною передумовою реалізації фізичними та юридичними особами, державою правомочностей володіння, користування і розпорядження земельними ділянками у конкретних правовідносинах у простій безпосередній формі шляхом додержання, виконання, використання правових норм не лише Конституції, а й інших законів.

Реалізація правомочностей власника земельної ділянки базується на конституційних засадах права власності на землю Українського народу і передбачає право власника на свій розсуд володіти, користуватись і розпоряджатись земельною ділянкою з урахуванням обмежень, передбачених законом, договором чи судовим рішенням.

Правові форми і способи реалізації суб'єктивних прав і обов'язків власника залежать від особливостей правового режиму земельної ділянки, функціонального призначення земельної ділянки, екологічних вимог до здійснення власником господарської та іншої діяльності, встановлених законом заборон і обмежень щодо використання такої ділянки, волевиявлення власника у здійсненні володіння, користування і розпорядження землею та інших чинників.

Здійснення права користування земельною ділянкою включає експлуатацію корисних властивостей землі, пов'язаних з виробництвом, присвоєнням і обміном ренти, можливість самостійно господарювати на землі, а також мати у власності посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, присвоювати сільськогосподарську продукцію, право використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі, право споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди тощо. Власники земельних ділянок мають право самостійно господарювати на землі, тобто на власний розсуд визначати напрямки своєї діяльності, створювати фермерські й особисті селянські господарства, приватні підприємства та сільськогосподарські кооперативи, самостійно обирати способи використання належної їм на праві власності земельної ділянки з урахуванням її цільового призначення та встановлених у визначеному законом порядку обмежень прав на землю.

Реалізація права власності на землю передбачає перехід такого права, а також інших прав на земельні ділянки від землевласника до інших осіб у відповідних правових формах, серед яких найбільш поширеними у правозастосуванні є правочини. При цьому в Земельному кодексі України не вживається поняття «правочини», а застосовується термін «угоди» щодо набуття права власності на земельні ділянки чи права користування. Так, наприклад, ст. 127 ЗК України передбачає продаж земельних ділянок державної і комунальної власності шляхом укладення договору купівлі-продажу. Відповідно до ст. 131 цього Кодексу, громадяни

та юридичні особи України, а також територіальні громади й держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Згідно зі ст. 142 ЗК України, добровільна відмова від права власності на земельну ділянку передбачає укладення угоди про передачу права власності на земельну ділянку. При переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування — на підставі договору оренди.

Аналіз змісту цих та інших норм ЗКУ показує, що вживане у цьому законі поняття «угоди» із земельними ділянками є тотожними поняттю «правочини», під яким у ЦКУ розуміються дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Види, зміст і порядок укладення окремих угод із земельними ділянками визначені у нормах глав 20—21 та в інших статтях ЗКУ. При цьому в законі не розкривається юридична природа угод із земельними ділянками.

У наукових дослідженнях та окремих публікаціях висловлюються різні точки зору на правову природу угод із земельними ділянками. Одні вчені вважають ці угоди цивільно-правовими[1], інші автори вказують на змішаний характер цих угод, оскільки вони регулюються нормами цивільного та земельного права України[2]. Для визначення юридичної природи угод із земельними ділянками прийнятною є друга точка зору з огляду на особливості землі як об'єкта правовідносин. Той факт, що в ЗКУ передбачається набуття права власності на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод, не дозволяє однозначно стверджувати про цивільну сутність правочинів із земельними ділянками. Це дозволяє лише застосовувати норми цивільного законодавства України і методи цивільного права до регулювання відносин, що виникають у процесі укладення і виконання таких угод.

---

[1] Див.: *Кучерук К. І.* Договір купівлі-продажу земельної ділянки: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — С. 6—7.

[2] Див.: *Глотова О.* Угоди із земельними ділянками в Україні // Актуальні проблеми держави та права: Зб. наук. пр. — Вип. 16. — 2002. — С. 563—566.

Проте за своєю юридичною природою угоди із земельними ділянками доцільно розглядати як самостійний вид земельно-правових угод, предметом яких виступають земельні ділянки як специфічний об'єкт правового регулювання. Виходячи з цього земельно-правові угоди мають особливості порівняно з правочинами у цивільному праві. Насамперед, земельно-правові угоди мають публічно-правовий характер, оскільки їх укладення і виконання опосередковано рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформленням прав на земельні ділянки. Мається на увазі, зокрема, прийняття рішень про віднесення тієї чи іншої земельної ділянки до певної категорії земель, встановлення або зміна цільового призначення земельної ділянки, встановлення сервітутів та інших обмежень на земельні ділянки, затвердження проекту відведення та визначення меж земельної ділянки на місцевості, видача Державного акта на право власності на землю, державна реєстрація прав і оформлення документів, що посвідчують права на земельні ділянки тощо.

Виходячи з цього правове регулювання набуття і переходу права власності на земельні ділянки потребує комплексного підходу до застосування норм і методів як приватноправового, так і публічно-правового характеру. При цьому правове забезпечення переходу прав на земельні ділянки має здійснюватися з урахуванням того, що в таких випадках норми цивільного законодавства співвідносяться з нормами земельного законодавства як загальні і спеціальні. Як зазначається у п. 2 ст. 131 ЗК України, укладення передбачених у п. 1 цієї статті угод із земельними ділянками здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього кодексу.

Такий підхід до розуміння юридичної природи правочинів із земельними ділянками дозволяє провести їх класифікацію, а також вказати на особливості їх форми, чинності та змісту тощо. Відповідно до ст. 202 Цивільного кодексу України, правочини можуть бути односторонніми та багатосторонніми (договори). Така класифікація правочинів є прийнятною і для характеристики правових форм

обігу земельних ділянок. Зокрема, до односторонніх правочинів із земельними ділянками належать: а) дарування; б) спадкування за заповітом, в) добровільна відмова від земельної ділянки. До двосторонніх правочинів належать: а) договір купівлі-продажу; б) договір міни; в) договір про спільну власність на земельну ділянку; г) договір про довічне утримання особи, яка є власником земельної ділянки; ґ) договір про переуступку частки у праві власності на земельну ділянку; д) установчий договір про створення господарського товариства з передачею земельної ділянки чи права користування земельною ділянкою до статутного фонду; е) договір оренди земельної ділянки; є) договір суборенди земельної ділянки; ж) договір про право забудови земельної ділянки; з) договір застави (іпотеки) тощо.

Враховуючи особливості землі як об'єкта права, класифікація правочинів із земельними ділянками може проводитись і за іншими ознаками. Так, наприклад, залежно від категорії земель слід розрізняти правочини із земельними ділянками сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення (житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку та іншого спеціального призначення, рекреаційного, оздоровчого призначення, природно-заповідного фонду, лісового, водного фонду). Залежно від суб'єктного складу правочини із земельними ділянками можуть бути між фізичними особами, між фізичними та юридичними особами, між юридичними особами, між фізичними та юридичними особами й органами державної влади та місцевого самоврядування. Названі критерії класифікації правочинів із земельними ділянками не є вичерпними й можуть бути розширені.

Забезпечений законом постійний процес переходу прав на земельні ділянки від одного власника до іншого в законодавстві характеризується як обіг земельних ділянок, а в літературі як «оборотоздатність» земель[1]. Так, наприклад, за Указом Президента України «Про Основні напрями зе-

---

[1] Див.: *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — С. 13—14.

мельної реформи в Україні на 2001—2005 роки» від 30 травня 2001 р. одним з принципів формування земельних відносин у найближчі п'ять років є включення землі у ринковий обіг. При цьому в чинному законодавстві України не розкривається юридична сутність поняття «обіг земельних ділянок». Залишається не дослідженим це питання і в земельно-правовій науці, що негативно впливає на стан законотворення та правозастосування у сфері ринкових земельних відносин. У Прикінцевих положеннях до Земельного кодексу України передбачається прийняття закону «Про ринок земель».

Щоб розкрити правову природу поняття «обіг земельних ділянок», необхідно виходити з того, що об'єктом ринкових земельних правовідносин є земельна ділянка з характерними для неї фізичними та юридичними ознаками (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул та права і обов'язки особи). З урахуванням фізичних ознак земельні ділянки як об'єкт суб'єктивного права фізично не можуть передаватися з рук в руки від однієї особи до іншої. Тому вживання словосполучення «обіг земельних ділянок» характеризує економічний аспект ринку землі. В юридичному значенні це поняття слід розглядати через призму врегульованих нормами чинного законодавства суспільних відносин, що виникають між особами з приводу набуття і реалізації права власності та інших речевих прав на земельні ділянки, права оренди земельних ділянок.

Виходячи з цього обіг земельних ділянок з точки зору права означає перехід прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої. При цьому підстави, способи, правові форми і порядок передачі прав на земельні ділянки визначаються у чинному земельному, цивільному та інших галузях українського законодавства. Відповідно до чинного Земельного кодексу України перехід прав на земельну ділянку може здійснюватися, згідно із законом, прийняттям адміністративного рішення, укладенням цивільно-правової угоди, рішенням суду. Отже, в юридичному значенні поняття «обіг земельних ділянок» є тотожним поняттю «перехід прав на земельні ділянки».

На основі аналізу норм Конституції України, чинного Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України можна визначити правові засади обігу земельних ділянок, а саме: а) рівність суб'єктів прав власності і господарювання перед законом; б) законність; в) гарантованість і непорушність права власності на землю; г) додержання цільового призначення земельних ділянок; ґ) врахування сервітутів та інших існуючих обмежень на земельні ділянки; д) обов'язковість відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) у передбачених законом випадках; е) обов'язковість проведення грошової оцінки земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод; є) обов'язковість нотаріальної форми цивільно-правових угод із земельними ділянками; ж) обов'язковість державної реєстрації прав на земельні ділянки.

У системному плані перехід прав на земельні ділянки являє собою соціально-економічне й державно-правове явище, зовнішньою формою існування і розвитку якого є ринок земель. Поняття «ринок землі» — категорія економічна і соціальна. Водночас ринок землі необхідно розглядати і в правовому значенні з огляду на те, що розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає здійснення комплексу заходів з використанням правових та економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин щодо прискорення приватизації земельних ділянок громадянами шляхом їх безоплатної передачі з державної у приватну власність та юридичним особам шляхом купівлі-продажу (первинний ринок), а також створення умов для вільного обігу земельних ділянок і прав на них (вторинний ринок)[1].

З правової точки зору, ринок земель — це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними та юридичними особами, державою й територіальними гро-

[1] Див.: Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» від 4 лютого 2000 р. // Офіційний вісник України. — 2000. — № 6. — Ст. 205.

мадами гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного та самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному й місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі. Правове регулювання ринкових земельних відносин має базуватися на конституційних засадах здійснення права власності на землю Українського народу, а також соціальної справедливості, забезпечення балансу державних, суспільних і приватних інтересів, ефективності, прозорості, відкритості.

Підсумовуючи науковий аналіз окремих теоретичних аспектів здійснення суб'єктивного права власності на землю, можна зробити висновок про те, що згідно зі ст. 14 Основного Закону держави здійснення суб'єктивного права власності на землю необхідно розглядати через набуття і реалізацію громадянами, юридичними особами права власності на земельні ділянки. Згідно з Конституцією України, підстави, умови та способи набуття й реалізації такого права зазначеними суб'єктами обов'язково мають бути закріплені у законі. При цьому умови набуття права власності на землю можна класифікувати на дві групи: загальні та спеціальні. До першої належать правомірність набуття права власності, а також волевиявлення особи чи органів державної влади й місцевого самоврядування. До другої — особливі обставини, правила, які є обов'язковими для осіб, що мають наміри набути у власність земельні ділянки. Способи набуття права власності на землю забезпечують динаміку реалізації об'єктивного права в суб'єктивне, а також механізм переходу суб'єктивного права власності на земельні ділянки відповідно до законних підстав виникнення такого права, сприяють задоволенню інтересів громадян, юридичних осіб, держави щодо права власності на землю з допомогою законодавчо закріплених засобів організаційно-правового і процесуального характеру. Виходячи з цього способи набуття права власності на землю визначаються з урахуванням передбачених у законі підстав виникнення та змісту суб'єктивного права власності на землю. Без таких підстав закріплені у законі засоби, прийоми, дії щодо на-

буття права власності на землю не породжують юридичних наслідків. При цьому поєднання тих чи інших способів створює відповідний режим правового регулювання земельних відносин, що виникають у зв'язку з набуттям громадянами, юридичними особами та державою права власності на земельні ділянки. В юридичному значенні поняття «обіг земельних ділянок» є тотожним поняттю «перехід прав на земельні ділянки» і може бути визначене як врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами в процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбаченому законом, договором, рішенням суду.

РОЗДІЛ 4

Конституційні гарантії права власності на землю Українського народу

4.1. Поняття, система і структура конституційних гарантій здійснення права власності на землю

Здійснення права власності на землю відповідно до Конституції України потребує розробки і утвердження такої правової системи, яка була б адекватною реальним суспільним відносинам, що виникають у сфері набуття і реалізації такого права, закріплювала юридичні гарантії захисту права власності на землю Українського народу, фізичних і юридичних осіб, держави, забезпечувала баланс приватних і суспільних інтересів у використанні землі та інших природних ресурсів у межах кордонів України.

Беручи до уваги, що у ст. 14 Конституції України закріплюється принцип гарантування права власності на землю, особливого значення набувають науково-теоретичне вивчення і аналіз питань щодо поняття, системи гарантій здійснення права власності на землю, юридичного механізму реалізації таких гарантій відповідно до Основного закону та інших законодавчих актів, визначення шляхів розвитку законодавства у цій сфері, співвідношення земельного законодавства з іншими галузями правової системи, створення умов для ефективного застосування норм прийнятих законів та інших нормативно-правових актів.

У правовому розумінні гарантування права власності на землю на конституційному рівні означає, що в Україні таке право не лише декларується, подібно до того, як це було зроблено в ЗК України 1990 р. щодо закріплення права влас-

ності народу України на землю без будь-яких гарантій його здійснення народом України, а також громадянами і юридичними особами України. Наявність у Конституції України норми щодо гарантування права власності на землю підтверджує, що воно визнається у нашій державі як соціальна цінність людини і громадянина, існує в суспільстві як реальне соціальне явище, утвердження, розвиток і захист якого забезпечується законом найвищої юридичної сили і яке доступне для здійснення всіма суб'єктами, зазначеними у статтях 13, 14 Основного Закону, з метою задоволення суспільних і приватних потреб та інтересів від використання землі.

У цьому зв'язку науковий інтерес становить дослідження юридичної суті змісту конституційної норми, за якою право власності на землю гарантується, оскільки у ст. 14 Основного Закону не зазначається, ким і як має забезпечуватися здійснення такого права зазначеними у Конституції України суб'єктами.

Юридичний аналіз змісту цієї норми закону показує, що вжите в конституційній нормі дієслово недоконаного виду «гарантується» вказує на потребу у виконанні тими чи іншими суб'єктами певних юридичних дій, спрямованих на створення такого правового середовища (поля), в якому власник вільно володіє, користується і розпоряджається землею і має можливість захистити своє право землевласника від будь-яких порушень свого права з боку третіх осіб.

У науковій літературі суб'єктом гарантування права власності на землю визнається держава. Аналізуючи механізм гарантування права власності на землю з об'єктивної точки зору, В. І. Андрейцев зазначає, що таке право гарантується насамперед системою земельно-правового регулювання, і гарантом такого регулювання виступає держава, яку репрезентують державні органи та інституції відповідно до розподілу функцій влади — законодавчої, виконавчої і судової[1]. На думку М. В. Краснової, держава має створювати такі умови й юридичні засоби, за наявності яких особа

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. — 2003. — № 26 (477). — 27 червня — 3 липня.

мала б можливість вільно і безперешкодно реалізовувати закріплене за нею право, і тому одним з найголовніших її завдань у галузі земельного права і законодавства є запровадження системи дієвих юридичних засобів забезпечення здійснення земельних прав фізичними та юридичними особами, а також захист законних прав громадян та юридичних осіб на землю[1]. Таку ж точку зору з цього питання має О. О. Погрібний, який вважає, що держава зобов'язана створити для людини гарантії реалізації конституційних прав і свобод, включаючи й права на землю[2].

Наведені наукові погляди цих та інших учених щодо гарантування державою права власності на землю цілком узгоджуються з конституційними положеннями і тому заслуговують підтримки. При цьому згадані автори розглядають державу як суб'єкт гарантування права власності на землю громадян і юридичних осіб, обмежуючись тлумаченням положень ст. 3 Конституції України, згідно з якою гарантії прав і свобод людини визначають зміст і спрямованість діяльності держави.

Водночас закріплена у Конституції України дворівнева конструкція права власності на землю зумовлює необхідність відповісти на запитання щодо гарантування державою здійснення права власності на землю таким конституційним суб'єктам, як Український народ, а також держава. Аналіз норм статей 13, 14, 92 Конституції України у частині здійснення права власності на землю відповідно до закону та державного забезпечення захисту прав усіх суб'єктів права власності, які є рівними перед законом, показує, що у контексті ст. 14 Основного Закону саме держава має забезпечувати правовими засобами здійснення і захист права власності на землю, за виключенням випадку,

---

[1] Див.: *Краснова М. В.* Захист прав на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — 2-е вид., перероб. і доп. — К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. — С. 479—480.

[2] Див.: *Погрібний О. О.* Гарантії прав на землю // Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — С. 192—193.

коли Конституція України залишає за народом право безпосередньо вирішувати питання права власності на землю. Виходячи з цього юридичний зміст конституційної норми «право власності на землю гарантується» полягає в тому, що таке право гарантується державою, яка в особі відповідних органів зобов'язана перед народом України, громадянами та юридичними особами створити для цих суб'єктів, а також для себе правові, соціальні, економічні, політичні та інші умови для реального втілення у життя права власності на землю, законодавчо закріпити юридичні засоби і способи здійснення права власності на землю, забезпечити для всіх зазначених у Конституції суб'єктів права приватної власності рівні юридичні можливості набувати у власність земельні ділянки й вільно та безперешкодно реалізовувати своє право відповідно до закону, визначити форми і способи юридичного захисту права власності на землю, забезпечити охорону землі як основного національного багатства.

Оскільки право власності на землю гарантується державою, то виходячи з філологічного тлумачення терміна «гарантувати» у значенні давати гарантію, захищати[1] органи державної влади мають законодавчо закріпити дієві та ефективні засоби, способи й механізм здійснення і захисту права власності на землю всіма зазначеними у Конституції суб'єктами. При цьому в Основному Законі держави та чинному законодавстві відсутнє загальне визначення поняття «гарантії права власності на землю», а також не зазначається, що слід розуміти під «конституційними гарантіями права власності на землю».

У літературі та в наукових дослідженнях з питань земельного права юридична сутність гарантій права власності на землю розглядається під кутом зору здійснення і захисту суб'єктивних прав громадян і юридичних осіб в рамках тих норм, які закріплені у Законі України «Про власність», у ЗК України та інших законодавчих актах, які регулюють земельні, екологічні, аграрні та цивільні відносини. При

[1] Див.: Великий тлумачний словник сучасної української мови. — С. 173.

цьому автори по-різному дають визначення поняття «гарантії права», або його синонім «правові гарантії». Зокрема, Ю. С. Шемшученко правові гарантії розглядає як сукупність спеціальних правових засобів і способів, з допомогою яких реалізується, охороняться і захищається суб'єктивне право громадянина на сприятливе навколишнє середовище[1]. На основі аналізу земельного законодавства М. В. Шульга робить висновок, що правові гарантії — це система нормативних приписів і правових способів, передбачених земельним законодавством (матеріальним і процесуальним), які забезпечують нормальну юридичну можливість відповідних суб'єктів набути суб'єктивне право, реалізувати його в процесі практичної діяльності, а при порушенні цього права забезпечити належний захист[2]. О. О. Погрібний правові гарантії визначає як сукупність норм земельного та інших галузей права (їх створення і застосування), спрямованих на реалізацію права на землю, зокрема його виконання і дотримання з метою раціонального використання та охорони[3]. М. В. Краснова під гарантіями розуміє створення умов і надання таких юридичних засобів державою, за яких особа вільно і безперешкодно мала б можливість реалізовувати закріплене за нею право[4]. На думку О. А. Вівчаренка, у загальному вигляді гарантії права власності на землю — це сукупність правових заходів, які є невід'ємним елементом системи правового регулювання земельних відносин в Україні, що спрямовані на раціональне використання та охорону землі, забезпечення вільної реалізації права власності на землю всіма суб'єктами, зазна-

---

[1] Див.: *Шемшученко Ю. С.* Правовые проблемы экологии. — К.: Наук. думка, 1989. — С. 29.

[2] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 179.

[3] *Погрібний О. О.* Гарантії прав на землю // Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — С. 193.

[4] *Краснова М. В.* Правові аспекти гарантій прав власності на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — Вип. 58. — 2004. — С. 99—100.

ченими в Конституції та законах України[1]. Юридична сутність гарантій прав на землю розглядається в публікаціях інших авторів, які досліджують питання здійснення прав на землі різних категорій[2].

Оглядовий аналіз наведеного спектра наукових думок і поглядів на питання юридичної природи поняття «гарантії прав», «правові гарантії» у контексті конституційної концепції здійснення права власності на землю показує, що в теорії земельного права немає єдності щодо визначення цих понять, а розгляд юридичної сутності гарантій права власності та інших прав на землю, за деякими винятками, обмежується теоретичними та практичними аспектами реалізації норм чинного ЗК України та інших законів щодо захисту права власності на землю громадян і юридичних осіб. При цьому додаткової аргументації потребують точки зору тих авторів, які розглядають гарантії земельних прав відповідних суб'єктів як сукупність норм земельного та інших галузей права, оскільки наявність тієї чи іншої правової норми матеріального чи процесуального права не завжди гарантує особі можливості реалізувати чи захистити свої

---

[1] Див.: *Вівчаренко О. А.* Гарантії права власності на землю в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2005. — С. 17—18.

[2] *Луняченко А. В.* Землі сільськогосподарського призначення: правовий режим використання громадянами на праві власності. — Одеса: Латстра, 2002. — 180 с.; *Ільницька Н.* Гарантії прав сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення (окремі аспекти) // Підприємництво, господарство і право. — 2000. — № 11. — 58—61; *Бобкова А. Г., Черкаська Н. Г.* Гарантії при встановленні обмежень прав сільськогосподарських товаровиробників на земельні ділянки // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матеріали міжнар. наук.-теор. конф., присвяченої 80-річчю д. ю. н., проф., акад. АПрН України В. З. Янчука. Київ, 26—27 травня 2005 р. / За ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. — К.: Магістр XXI сторіччя, 2005. — С. 48—52; *Шульга М. В.* До питання про гарантії прав на землю // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матеріали міжнар. наук.-теор. конф., присвяченої 80-річчю д. ю. н., проф., акад. АПрН України В. З. Янчука, Київ, 26—27 травня 2005 р. / За ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. — К.: Магістр XXI сторіччя, 2005. — С. 45—47.

конституційні права і свободи. Так, наприклад, за ст. 1 ЗКУ від 19 грудня 1990 р., земля визнавалась об'єктом права власності Українського народу. Але здійснення такого права не було забезпечено конкретними правовими засобами і способами, внаслідок чого ця норма кодексу не була реалізована ні в законодавстві, ні у правозастосуванні, а згодом — взагалі вилучена із тексту ЗК України від 13 березня 1992 р. Подібна ситуація виникла і з правом колективної власності на землі сільськогосподарського призначення, яке було закріплене у ЗК України 1992 р. як форма здійснення власності на землю, однак не було підкріплене належними юридичними гарантіями його здійснення і тому вилучене із ЗК України в редакції від 25 жовтня 2001 р.

З іншого боку, за Конституцією України юридичним особам гарантується право набувати у власність земельні ділянки, але впродовж п'яти років в ЗК України, юридичні особи не визнавалися суб'єктами права власності на землі несільськогосподарського призначення, і не мали належних законодавчих гарантій здійснення конституційного права на землю. Досліджуючи згадані вище наукові джерела, не можна погодитися з тим, що в окремих роботах гарантії здійснення права приватної власності на землю ототожнюються і способами юридичного захисту такого права, оскільки це значно звужує юридичну природу гарантування права власності на землю з точки зору Конституції України.

Відповідно до Основного Закону держави, гарантування права власності на землю передбачає наявність закріплених у нормах Конституції України чи виключно в нормах законів імперативних приписів, принципів, засобів і способів набуття, реалізації та захисту суб'єктивного права власності на землю. Водночас в теорії земельного права залишаються не дослідженими питання щодо розуміння поняття «конституційні гарантії права власності на землю», хоча розкриття його суті має не лише наукове, пізнавальне, а й практичне значення у розбудові структури і системи земельного законодавства з метою створення системи юридичних гарантій здійснення і захисту права власності на землю відповідно до Основного Закону держави.

У тлумачному словнику поняття «юридичні гарантії» визначаються як законодавчо закріплені (в тому числі в

конституції) засоби охорони прав і свобод громадян, способи їх реалізації, а також засоби охорони правопорядку, інтересів суспільства і держави[1]. Виходячи з такого розуміння цього поняття юридичні гарантії здійснення і захисту права власності на землю умовно можна поділити на конституційні й законодавчі, які характеризують дві сторони одного й того ж явища — гарантування права власності на землю, причому перші закріплюються виключно в Конституції України, другі — у галузевих законах. При цьому конституційні гарантії права власності на землю є основними (базовими) для законодавчих засобів і способів забезпечення здійснення прав на землю з огляду на найвищу юридичну силу Основного закону, визнання у ньому верховенства права, імперативний характер і пряму дію його норм та інші властивості норм Конституції України.

У цьому зв'язку в науковій літературі справедливо зазначається, що серед правових гарантій конституційні гарантії посідають особливе місце, оскільки вони є гарантіями норм усієї системи права, мають вищу юридичну силу й виконують роль принципів, які потребують конкретизації у чинному законодавстві, враховуючи при цьому, що принципи пронизують усі гарантії, але ніколи до них не зводяться, а закріплення того чи іншого принципу в суб'єктивно-

---

[1] *Луняченко А. В.* Землі сільськогосподарського призначення: правовий режим використання громадянами на праві власності. — Одеса: Латстра, 2002. — 180 с.; *Ільницька Н.* Гарантії прав сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення (окремі аспекти) // Підприємництво, господарство і право. — 2000. — № 11. — 58—61; *Бобкова А. Г., Черкаська Н. Г.* Гарантії при встановленні обмежень прав сільськогосподарських товаровиробників на земельні ділянки // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матеріали міжнар. наук.-теор. конф., присвяченої 80-річчю д. ю. н., проф., акад. АПрН України В. З. Янчука. Київ, 26—27 травня 2005 р. / За ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. — К.: Магістр XXI сторіччя, 2005. — С. 48—52; *Шульга М. В.* До питання про гарантії прав на землю // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матеріали міжнар. наук.-теор. конф., присвяченої 80-річчю д. ю. н., проф., акад. АПрН України В. З. Янчука, Київ, 26—27 травня 2005 р. / За ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. — К.: Магістр XXI сторіччя, 2005. — С. 45—47.

му праві є необхідною гарантією його здійснення[1]. Таке розуміння юридичної природи конституційних гарантій не породжує особливих заперечень і може бути використане для науково-теоретичного аналізу системи і структури закріплених у Конституції України норм-принципів щодо здійснення права власності на землю Українського народу.

У системі гарантій здійснення суб'єктивного права власності на землю конституційні принципи мають виключне значення з огляду на їх нормативність, універсальність, імперативність та інші суттєві властивості, які дозволяють ученим з конституційного та інших галузей права характеризувати загальний і особливий правовий статус особи в контексті Загальної декларації прав людини та інших міжнародно-правових актів[2]. При цьому в літературі слушно підкреслюється, що регулятивний вплив норм—принципів Основного Закону держави не обмежується лише конституційним правом, оскільки дозволяє визначати головні напрями і тенденції правового регулювання суспільних відносин в цілому, включаючи сфери створення і прийняття нормативних актів та їх правозастосування[3].

Екстраполюючи конституційні принципи на механізм гарантування права власності на земельні ділянки, можна створити таку систему законодавчих гарантій здійснення права власності на землю, яка б повністю узгоджувалася з конституцією України і забезпечувала громадянам, юридичним особам і державі можливості набувати, реалізовувати й захищати право власності на земельні ділянки. Адже в чинному ЗК України та інших нормативно-правових актах система конституційних норм-принципів здійснення права власності на землю не знайшла свого адекватного втілення і розвитку. У земельному законодавстві України гарантування права власності на землю ототожнюється лише із захистом такого права без визначення поняття «за-

[1] Див.: *Василенко Н. В.* Юридичні гарантії здійснення права власності в Україні // Право власності в Україні. — С. 107—108.

[2] Див.: *Шукліна Н. Г.* Конституційно-правове регулювання прав і свобод людини і громадянина в Україні (проблеми теорії і практики): Монографія. — К.: Центр навч. літ., 2005. — С. 167—182.

[3] Див.: *Волков Г. А.* Принципы земельного права России. — М.: ОАО Издательский дом «Городец», 2005. — С. 33.

хист права власності», характеризується механічним запозиченням з ЦК України засобів і способів захисту права власності, підстав визнання недійсності правочинів із земельними ділянками, спробами розробників кодексу адаптувати цивільно-правові інститути до специфіки регулювання земельних відносин[1]. При цьому поза сферою дії норм ЗК України залишаються конституційні норми щодо набуття і реалізації права власності на землю, які в науковій літературі розглядаються як складові елементи механізму гарантування права власності на землю[2].

Водночас юридична природа конституційних принципів як гарантій здійснення права власності на землю не стала предметом самостійного дослідження в українській земельно-правовій науці. Переважно в теорії земельного права науковий пошук у сфері гарантування права власності на землю обмежується загальним аналізом окремих норм статей 13, 14 і 41 Конституції України і звужується, як правило, до розгляду і тлумачення норм закону України «Про власність», ЗК України від 13 березня 1992 р. та чинного ЗК України щодо гарантій захисту права приватної власності на земельні ділянки[3]. При

---

[1] Див.: *Титова Н.* Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти // Право України. — 2002. — № 4. — С. 73.

[2] Див.: Андрейцев В. І. Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. — 2003. — № 26 (477). — 27 червня — 3 липня.

[3] Див.: *Андрейцев В. І.* Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. — 2003. — № 26 (477). — 27 червня — 3 липня.; № 27 (478). — 4 — 10 липня; *Його ж.* Конституційно-правові імперативи використання власності на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — Вип. 58. — 2004. — С. 96—107; *Вівчаренко О.А.* Гарантії права власності на землю в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2005. — 199 с.; *Краснова М. В.* Правові аспекти гарантій прав на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — Вип. 58. — 2004. — С. 107—109; *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 174—214; *Каракаш И. И.* Право собственности и право землепользования в Украине: Науч.-практ. пособие. — С. 189—209; *Федорович В. І.* Новели Земельного кодексу України 2001 року і земельні права громадян // Землі с.-г. призначення: права громадян України. Наук.-навч. посібник / За ред. Н. І. Титової. — С. 238—247.

цьому в земельно-правовій науці не було здійснено теоретико-прикладного аналізу гарантування права власності на землю через призму інших конституційних норм, які визначають правовий статус особи і громадянина у контексті здійснення права власності на землю, що є вкрай необхідним для узгодження чинного земельного законодавства з Конституцією України з урахуванням сучасних інтеграційних процесів у напрямі адаптації національної правової системи до права Європейського Союзу.

Враховуючи, що не всі норми Конституції України закріплюють норми-принципи щодо гарантування права власності на землю, науковий аналіз конституційних гарантій здійснення права власності на землю зумовлює до необхідності проведення їх класифікації з метою визначення ознак і спрямованості дії та юридичної природи таких гарантій.

У наукових та інших джерелах існують різні підходи до поділу і групування конституційних гарантій здійснення права власності на землю. Одні автори вважають, що конституційні положення норм статей 13 і 14 Конституції України закріплюють принципи гарантованості права власності на землю, здійснення права власності відповідно до закону, рівності перед законом та захисту всіх суб'єктів права власності і конкретизуються у нормах земельного законодавства[1]. Інші вчені конституційні гарантії здійснення права власності на землю поділяють на загальні, до яких відносять верховенство права, гарантованість державою права власності на землю, проголошення землі об'єктом права власності Українського народу, захисту права власності на землю, рівність усіх суб'єктів права власності перед законом, а також спеціальні, серед яких називають набуття і реалізацію права власності виключно відповідно до закону[2]. На думку В. І. Федоровича, у системі гарантій прав

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. — 2003. — № 26 (477). — 27 червня — 3 липня.; № 27 (478). — 4—10 липня.

[2] Див.: *Погрібний О. О.* Гарантії права на землю // Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — С. 193.

на землю можна назвати конституційні приписи статей 13, 14 і 41 Основного Закону, а також норми, в яких визначаються процедури охорони прав на землю: судовий захист прав і свобод, право на оскарження рішень органів державної влади та місцевого самоврядування, право на відшкодування шкоди, право на звернення до міжнародних судових установ та на правову допомогу[1].

Наведені точки зору щодо поділу гарантій здійснення права власності на землю лише частково відображають систему конституційних норм і засобів забезпечення набуття, реалізації та захисту права власності на землю громадян, юридичних осіб, держави, розглядаються переважно через призму норм чинного ЗК України щодо захисту прав на землю і не відтворюють усієї палітри конституційних гарантій права власності на землю, а також не розкривають юридичного змісту цих норм як гарантій права власності, не визначають правових засобів реалізації кожної з конституційних норм-принципів.

У цьому зв'язку для систематизації конституційних гарантій здійснення права власності на землю більш прийнятною вбачається запропонована В. Ф. Погорілком загальна класифікація юридичних гарантій на нормативні і організаційні, серед яких перші поділяються на матеріальні та процесуальні норми-принципи, юридичну відповідальність та юридичні обов'язки, передбачені Конституцією України, а другі складаються з таких компонентів, як український народ, держава, органи державної влади та місцевого самоврядування, інші елементи політичної організації суспільства[2]. Водночас така класифікація конституційних гарантій є узагальненою, оскільки проведена стосовно реалізації всіх закріплених в Основному Законі прав і свобод людини і громадянина й тому потребує

[1] Див.: *Федорович В. І.* Новели Земельного кодексу України 2001 року і земельні права громадян // Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. Наук.-навч. посібник / За ред. Н. І. Титової. — С. 239.

[2] Див.: Юридична енциклопедія: В 6 т. — Т. 1 / За ред. Ю. С. Шемшученка та ін. — К.: Українська енциклопедія, 1998. — С. 554—555.

конкретизації в частині гарантування здійснення суб'єктивного права власності на землю.

У науковому та практичному плані будь-яка класифікація тих чи інших елементів правового явища може бути здійснена за умови визначення критеріїв, відповідно до яких провадиться структурний поділ основних компонентів на складові, здійснюється їх аналіз і синтез в єдину систему, яка дозволяє сприймати такі явища в їх цілісності, визначати форми прояву і тенденції їх розвитку як окремих елементів, так і всієї системи.

З точки зору системно-структурного аналізу конституційних гарантій здійснення суб'єктивного права власності на землю, вбачається найбільш доцільним класифікувати норми-принципи Основного Закону держави щодо гарантування права власності на землю за двома критеріями: а) за визначеними у статтях 13 і 14 Конституції України суб'єктами здійснення права власності на землю; б) за змістом конституційних норм, в яких закріплюються положення щодо правового статусу особи і громадянина, держави, органів державної влади та місцевого самоврядування.

За суб'єктним складом конституційні гарантії здійснення права власності на землю можна класифікувати на три групи: а) норми-принципи, які гарантують право власності Українського народу на землю; б) гарантії набуття, реалізації і захисту права приватної власності на землю громадян, юридичних осіб; в) гарантії здійснення права власності держави на землю. При цьому характерною ознакою для цих груп конституційних гарантій здійснення права власності на землю є те, що у більшості норм Основного закону закріплюються імперативи щодо набуття, реалізації і захисту права власності на землю переважно громадян і юридичних осіб. Вбачається, що це повністю узгоджується з духом і буквою загальних положень Преамбули та норм інших розділів Конституції України, у ст. 3 якої людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю. Водночас гарантування права власності Українського народу і держави на землю передбачається лише у кількох консти-

туційних нормах без визначення особливостей щодо забезпечення набуття, реалізації і захисту такого права цими суб'єктами. У Конституції України також відсутні норми-принципи, в яких би закріплювалися конкретні приписи щодо забезпечення здійснення права власності на землю територіальних громад, що зайвий раз підтверджує неузгодженість положень ЗК України з нормами Основного Закону держави в частині визнання територіальних громад суб'єктами права комунальної власності на землю.

За змістом класифікація конституційних гарантій здійснення Українським народом безпосередньо чи від його імені органами державної влади і місцевого самоврядування, громадянами, юридичними особами і державою права власності на землю є складнішою, оскільки охоплює норми, в яких визначаються види, зміст конституційних приписів, форми і способи захисту права власності на землю як складових елементів механізму гарантування права власності на землю в національній правовій системі України.

Використовуючи цей критерій та виходячи з юридичної сутності здійснення права власності на землю всі конституційні норми, в яких закріплені положення щодо права власності Українського народу на землю, набуття, реалізації і захисту права власності громадян, юридичних осіб і держави на землю, а також правового становища суб'єктів права власності на землю можна поділити на такі види: а) загальні норми-принципи, які гарантують усім суб'єктам рівні умови здійснення права власності на землю (статті 3, 8, 13, 14, 22, 24, 34, 40, 41, 50); б) спеціальні гарантії, які забезпечують Українському народові, громадянам, юридичним особам і державі набуття та реалізацію права власності на землю (статті 2, 3, 13, 22, 24, 33, 41); в) норми-принципи, які забезпечують захист права власності на землю (статті 2, 3, 6, 8, 13, 14, 17, 22, 40, 41, 55, 56).

Така класифікація конституційних гарантій права власності на землю є адекватною юридичній моделі права власності на землю Українського народу, яка закріплена в Основному Законі держави, що потребує реального втілення в сучасну правову систему України. З огляду на особливості об'єктного та суб'єктного складу у дворівневій конструкції

конституційної концепції права власності на землю система гарантій права власності на землю за Основним законом держави включає в себе норми-принципи, які, з одного боку, забезпечують можливість Українському народові безпосередньо та через органи державної влади і місцевого самоврядування здійснювати правомочності власника землі, з іншого — гарантують громадянам, юридичним особам і державі можливість набувати, реалізовувати й захищати суб'єктивне право власності на земельні ділянки відповідно до закону.

Систему конституційних гарантій права власності на землю на вищому рівні можна розглядати у двох аспектах — з точки зору здійснення і захисту права власності Українського народу на землю в межах існуючих кордонів держави з метою забезпечення національної безпеки, цілісності та недоторканності території, а також у контексті охорони землі як основного національного багатства, забезпечення законності та утвердження правопорядку у сфері земельних відносин.

При цьому методологічну основу для наукового дослідження проблеми гарантування права власності на землю в таких аспектах складають норми-принципи статей 13 і 14 Конституції України, згідно з якими земля, що є в межах території України, являє собою об'єкт права власності Українського народу, повинна використовуватися виключно за законом і перебуває під особливою охороною держави як основне національне багатство.

Юридичний аналіз норми ст. 13 Конституції України показує, що в Основному Законі терміни «земля» і «територія» вживаються як самостійні правові категорії, які характеризують різні за юридичною природою соціально-правові явища: а) право власності на землю в Україні (dominium); б) територіальне верховенство України (imperium). Водночас згадані поняття органічно поєднуються між собою, оскільки територіальність є важливою юридичною ознакою правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу, а також необхідною умовою державного суверенітету. Виходячи з цього земля як об'єкт права власності Українського народу в межах існуючих кордонів є водночас і державною територією, правовий режим котрої визначається Конституцією України,

міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також виданими на виконання законів іншими нормативно-правовими актами.

Державна територія як юридична категорія є інститутом міжнародного права, оскільки без наявності території будь-яка держава не визнається суб'єктом міжнародно-правових відносин. У загальній теорії права і в науці міжнародного права державною визнається територія, що перебуває під суверенітетом певної держави, тобто має місце верховенство влади, повнота влади, самостійність і формальна незалежність влади від будь-якої іншої організації як у даній країні, так і за її межами[1]. Юридична природа і склад державної території визначається у ст. 13 Конституції України, а також у законі України «Про державний кордон України» від 4 листопада 1991 р. Зокрема, територію України складають суша, води, надра, повітряний простір, визначені державним кордоном. Повна й виключна влада держави в межах своєї території розглядається у міжнародному праві як територіальне верховенство, що передбачає здійснення суб'єктом міжнародного права повного постійного суверенітету над всіма його природними багатствами, природними ресурсами і економічною діяльністю[2].

У доктрині міжнародного права визнається, що міжнародно-правова природа державної території містить два основні елементи: а) просторову межу здійснення влади держави; б) об'єкт публічних правомочностей держави або об'єкт володіння від імені народу[3]. Здійснюючи суверенітет, народ України і його держава в особі органів влади вправі використовувати в суспільних інтересах просторовий територіальний базис, а також наявні у межах території

---

[1] Див.: *Рабінович П. М.* Основи права та держави: Посібник для студ. спец. «Правознавство». — 2-е вид. — К., 1994. — С. 35.

[2] Див.: *Антонович М. М.* Міжнародне публічне право: Навч. посібник для студ. вищ. навч. закл. — К.: Вид. дім «КМ Академія», 2003. — С. 180.

[3] Див.: *Дмитрієв А. І.* Територія і міжнародне право // Дмитрієв А. І., Муравйов В. І. Міжнародне публічне право: Навч. посібник / Відп. ред. Ю. С. Шемшученко, Л. В. Губерський — К.: Юрінком Інтер, 2001. — С. 303.

об'єкти навколишнього природного середовища (ґрунти, корисні копалини, водні об'єкти, рослинний і тваринний світ тощо). При цьому Україна, як і кожна держава, керуючись принципами міжнародного права, може безперешкодно використовувати землю та інші природні ресурси в межах своєї території доти, доки не порушує прав інших суб'єктів міжнародного права і не завдає їм шкоди.

Тому здійснення права власності Українського народу на землю не може бути абсолютним і необмеженим з огляду на застосування у міждержавних відносинах універсальних, загальновизнаних і загальнообов'язкових основних принципів міжнародного права. Виходячи з викладеного, гарантування права власності народу України на землю зумовлює комплексне застосування міжнародно-правових способів захисту територіального верховенства України у поєднанні із закріпленими в Конституції України національно-правовими нормами способами захисту права Українського народу на володіння, користування і розпорядження землею в межах кордонів держави. У цьому зв'язку гарантії здійснення права власності Українського народу на землю умовно можна поділити на дві групи: а) міжнародно-правові; б) конституційні.

До першої групи гарантій здійснення права власності Українського народу на землю можна віднести основні принципи міжнародного права, які в юридичній науці й міжнародно-правових актах розглядаються як гарантії територіального верховенства на державній території: а) територіальної цілісності та недоторканності; б) непорушності та недоторканності державних кордонів; в) мирного вирішення територіальної поваги державного суверенітету; г) незастосування сили чи погрози нею; ґ) договірний режим державних кордонів тощо. Зміст цих принципів розкривається в Декларації про принципи міжнародного права щодо дружніх відносин і співробітництва держав відповідно до Статуту ООН (1970 р.), в Заключному акті Наради з безпеки і співробітництва в Європі (1975 р.), в наукових джерелах з проблем міжнародного та конституційного права. Водночас юридична природа міжнародно-правових способів захисту права власності Українського народу на зем-

лю не стала поки що предметом самостійного наукового пошуку в теорії земельного права, хоча потреба в цьому є з огляду на існуючі проблеми з делімітацією та демаркацією лінії державного кордону з сусідніми країнами, врегулювання територіальних претензій до України, використанням континентального шельфу тощо.

Названі вище принципи міжнародного права визнаються Україною. Згідно зі ст. 18 Основного Закону держави, зовнішньополітична діяльність України спрямована на забезпечення її національних інтересів і безпеки підтриманням мирного і взаємовигідного співробітництва з членами міжнародного співтовариства за загальновизнаними принципами й нормами міжнародного права. В основному міжнародно-правові засади взаємовідносин між державами відтворені у Конституції України в нормах-принципах, реалізація яких спрямована на забезпечення територіального верховенства в межах існуючих кордонів України і водночас гарантування права власності Українського народу на землю.

Зокрема, право народу України на володіння, користування і розпорядження землею гарантується нормами, в яких проголошується суверенна воля народу на самовизначення (Преамбула, ст. 5); Україна утверджується як суверенна, незалежна, демократична, соціальна і правова держава (статті 1, 2); встановлюється державний устрій у формі унітарної держави (ч. 2 ст. 2); закріплюється цілісність і недоторканність території України в межах існуючого кордону (ч. 3 ст. 2). Крім того, використання землі в інтересах всього народу гарантується нормами, які зобов'язують державу забезпечувати охорону землі як основне національне багатство (ст. 14), забороняють використовувати власність на землю на шкоду людині і суспільству (ст. 13), не допускають розміщення іноземних військових баз на території України (ч. 7 ст. 17), передбачають необхідність узгодження суспільних і приватних інтересів у здійсненні права власності народу і права власності громадян та юридичних осіб (ст. 41). Конституція України закріплює за Українським народом виключні повноваження щодо відчуження території України і забороняє будь-яким органам державної влади, місцевого самоврядування самостійно передавати, про-

давати чи іншим способом розпоряджатися землею як територією і об'єктом права власності на користь інших держав, що безумовно гарантує право власності Українського народу на землю (ст. 73).

Крім названих норм-принципів у Конституції України закріплюються також правові способи захисту територіального верховенства України, які можна розглядати і як конституційно-правові засоби захисту права власності Українського народу на землю: а) захист суверенітету і територіальної цілісності України (ч. 1 ст. 17); оборона України (ч. 2 ст. 17). Захист права власності Українського народу на землю може здійснюватися ще з допомогою міжнародно-правових засобів захисту державної території, серед яких у міжнародному праві називаються вирішення територіальних спорів, відшкодування шкоди, визнання права на землю (територію) внаслідок природних явищ, повернення незаконно зайнятих земель.

Розглянуті норми-принципи Основного Закону держави розкривають лише одну частину системи конституційних гарантій права власності на землю Українського народу. Друга група конституційних гарантій права власності на землю має іншу структуру, зміст і функціональне призначення норм-принципів, оскільки їх реалізація спрямована на забезпечення здійснення права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави.

На основі системно-структурного аналізу конституційних норм-принципів щодо забезпечення прав і свобод людини у контексті здійснення права власності на землю закріплені у Конституції України гарантії можна класифікувати на три групи: загальні, спеціальні, які забезпечують набуття і реалізацію права власності, й особливі гарантії, функціональне призначення яких спрямоване на захист суб'єктивного права власності на землю. При цьому необхідно зазначити, що реалізація віднесеної до тієї чи іншої групи гарантії може забезпечити набуття, реалізацію, захист суб'єктивних прав громадян, юридичних осіб, держави лише у поєднанні з іншими нормами Основного Закону держави. Крім того, кожна з цих гарантій є водночас принципами конституційно-правового регулювання відносин

власності на землю, які не ототожнюються з гарантіями права власності на землю.

До першого виду гарантій можна віднести норми-принципи, які встановлюють: верховенство права (ст. 8); рівність перед законом усіх суб'єктів права власності (ст. 13); рівність конституційних прав і свобод громадян (ст. 24); гарантованість права власності (статті 3, 14, 22); набуття і реалізацію права власності на землю виключно відповідно до закону (статті 14, 41, п. 7 ст. 102); свободу волевиявлення у здійсненні права власності на землю (ст. 19); право на вільний доступ до інформації у сфері земельних відносин (статті 34, 50).

Другий вид гарантій права власності на землю складають конституційні імперативи, які забезпечують громадянам свободу пересування, вільний вибір місця проживання і надають їм можливість здійснювати і захищати право власності на землю на всій території України (статті 24, 33); не допускають звуження змісту права власності на землю при прийнятті нових законів (ст. 22); передбачають свободу приватного власника володіти, користуватись і розпоряджатись землею (ст. 41); забезпечують непорушність права власності на землю (ст. 41); зобов'язують власників землі використовувати власність на землю і не заподіювати шкоду приватним і суспільним інтересам, природі та не погіршувати природні якості землі (статті 13, 41).

До конституційних гарантій захисту права власності на землю (третя група гарантій) можна було б віднести норми-принципи Основного Закону держави, в яких передбачається захист державою всіх суб'єктів права власності на землю (ст. 13); кожному надається можливість звертатися до органів державної влади чи місцевого самоврядування щодо набуття, реалізації і захисту права власності на землю (ст. 40); забезпечується можливість звернення за захистом права власності до національного і міжнародних судів, а також до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини (ст. 55); закріплюється право приватного власника на самозахист володіння, користування і розпорядження землею (ст. 55); гарантується відшкодування шкоди за незаконні дії органів державної влади, місцевого самоврядування, їх посадових осіб (ст. 56).

Запропонована класифікація гарантій здійснення права власності на землю має не лише науково-теоретичне, а й практичне значення для розробки системи і структури нового земельного законодавства відповідно до Конституції України, тлумачення норм чинного земельного законодавства у контексті конституційного гарантування набуття, реалізації і захисту права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави.

Резюмуючи розгляд юридичної суті та системи конституційних гарантій права власності на землю, можна зробити загальний висновок про те, що в нормах Основного Закону держави закріплено юридичні імперативи, засоби, способи, які є достатніми для забезпечення можливості Українському народові безпосередньо та через органи державної влади здійснювати і захищати право власності на землю в межах існуючих кордонів держави, використовувати національне багатство для задоволення суспільних потреб, утверджувати правопорядок у сфері земельних відносин, а також які гарантують громадянам, юридичним особам і державі можливості відповідно до закону набувати, реалізовувати й захищати суб'єктивне право власності на земельні ділянки.

4.2. Загальні конституційні гарантії права власності на землю

Однією з основних гарантій здійснення і захисту права власності на землю є закріплений у Конституції України принцип визнання і дії в Україні верховенства права. При цьому в Основному законі держави юридична сутність цього принципу не розкривається, що створює певні труднощі в реалізації цієї норми у практиці законотворення та правозастосуванні в усіх сферах суспільного життя, включаючи й земельні відносини та право власності на землю зокрема.

У чинному земельному законодавстві цей конституційний імператив взагалі не відтворений серед гарантій прав на землю і тому не має розвитку в нормах ЗК України та інших земельних законах. Пояснюється це тим, що юридична при-

рода верховенства права не досліджувалась у науці земельного права України. Більше того, в сучасній доктрині українського земельного права, яка безпосередньо впливає на практику законотворення і правозастосування, а також в юриспруденції зберігається «успадкований» з теорії радянського земельного права стереотипний підхід до дослідження і висвітлення земельно-правових явищ, за яким право як соціальна цінність ототожнюється із законом як актом вищої юридичної сили, в результаті чого у земельному законодавстві України принцип верховенства права підміняється верховенством закону з усіма негативними наслідками юридичного, соціального, економічного, політичного та іншого характеру, пов'язаними передусім з порушеннями земельних прав громадян і юридичних осіб, закріпленням у законах пріоритету публічних інтересів над приватними.

Доказами сказаному можуть бути факти відсутності у ЗК України права власності народу на землю, закріплення переважного права власності держави на землю, проведення паювання земель сільськогосподарського призначення лише серед членів колективних сільськогосподарських підприємств, встановлення і скасування права колективної власності на землю, закріплення права комунальної власності на землю, відсутність у ЗК України норм щодо права власності юридичних осіб на землі сільськогосподарського призначення, порушення прав громадян щодо набуття у власність земельних ділянок не за основним місцем проживання, порушення права загального природокористування громадян приватними власниками земельних ділянок тощо. Ігнорування конституційного принципу верховенства права в законотворенні і правозастосуванні порушує природне право особи використовувати землю для задоволення своїх потреб і життєвих цінностей, перешкоджає громадянам реалізовувати право вільного доступу до здійснення і захисту права власності та інших прав на землю.

Визнання на конституційному рівні верховенства права поступово змінює усталені погляди в українській юриспруденції на співвідношення права і закону. Загальнотеоретичні наукові дослідження вчених щодо сутності верховенства права доводять, що природа права і закону як

суспільних явищ і юридичних категорій є різною[1]. У цьому зв'язку М. І. Козюбра зазначає, що не слід ототожнювати право та закон, оскільки право необхідно розглядати в нерозривному зв'язку з правами людини не як безпосередній акт державної влади, а як універсальний соціальний регулятор, що втілює в собі найвищі досягнення людства — гуманізм, рівність, свободу, справедливість тощо[2].

Подібну точку зору висловлюють й інші дослідники, стверджуючи, що принцип верховенства права має сенс лише в тому разі, якщо право розуміється не просто як сукупність норм, встановлених державою, а як соціальний феномен, що має глибоке коріння в культурі, духовних традиціях та ментальності народу[3]. Саме на основі пануючих в суспільстві соціальних цінностей, підкреслює В. Селіванов, творяться юридичні закони, які на відміну від права, що формується в суспільстві під впливом насамперед об'єктивних соціальних потреб, не завжди відображають діалектику взаємозв'язку приватних і публічних потреб і інтересів, мають рівності та свободи, нормативно закріплюють і сприяють реалізації справедливості, відображають загальну волю[4].

---

[1] Див.: *Козюбра М. І.* Принцип верховенства права і права людини // Права людини і правова держава (До 50-ї річниці Загальної декларації прав людини): Тези доп. та наук. повідомлень. 10—11 грудня 1998 р. / За ред. проф. М. І. Панова. — Харків: Нац. юрид. акад. України, 1998. — С. 47; *Селіванов В.* Нетотожність права і закону (методологічний аспект) // Право України. — 2005. — № 5. — С. 7—11; *Вовк Д.* Проблеми визначення та дії принципу верховенства права // Право України. — 2003. — № 11. — С. 127; *Коваль О. А.* Принцип верховенства права // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2005. — № 6. — С. 3—8.

[2] Див.: *Козюбра М. І.* Принцип верховенства права і права людини // Права людини і правова держава (До 50-ї річниці Загальної декларації прав людини): Тези доп. та наук. повідомлень. 10—11 грудня 1998 р. — Харків, 1998. — С. 47.

[3] Див.: *Ткаченко О.* Принцип верховенства права в регулюванні еколого-правових відносин: поняття та значення // Право України. — 2003. — № 4. — С. 65.

[4] Див.: *Селіванов В.* Нетотожність права і закону (методологічний аспект) // Право України. — 2005. — № 5. — С. 8.

Запропоноване згаданими авторами розуміння природи права і закону може бути використане як методологічна основа до визначення змісту верховенства права у гарантуванні здійснення і захисту суб'єктивного права власності на землю. У цьому зв'язку привертає увагу норма ст. 8 Основного Закону, в якій принцип верховенства права закріплюється термінами «визнається» і «діє», а не запроваджується, утверджується, гарантується, забезпечується тощо. І це не є випадковістю, оскільки визнати можна те, що об'єктивно вже існує в реальній дійсності, як загальновизнані соціальні цінності, до яких належать, зокрема, невідчужувані права особи на життя, здоров'я, честь, гідність, недоторканність і безпека, а також поєднане з ними природне право на використання землі та інших природних ресурсів.

Розкриваючи юридичну сутність природного права на землю, М. В. Шульга обґрунтовано стверджує, що воно (право) виникає з існуючого ставлення індивіда до навколишнього природного середовища безвідносно до державної влади і людина володіє ним внаслідок своєї фізичної (мається на увазі біологічної. — **В. Н.**) і соціальної природи, є передумовою життєдіяльності людини і складовою частиною права людини на життя, існує незалежно від нормативного закріплення, і тому не може не визнаватися державою, яка має бути відповідальною за його здійснення та захист у разі його порушення[1].

Оскільки національна правова система України має нормативний характер, природне право особи на землю в тих чи інших проявах об'єктивується в Конституції України та інших законах як право юридичне, здійснення і захист якого забезпечуються нормами прямої дії Основного Закону (ст. 8), а також нормами міжнародного права (ст. 9). За Конституцією України природне право на землю визнається вищою соціальною цінністю людини, є невідчужуваним і непорушним та не може бути скасоване ні законом, ні будь-якими

---

[1] Див.: *Шульга М. В.* Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.06 / Націон. акад. України ім. Ярослава. Мудрого. — Харків, 1998. — С. 15—16.

рішеннями органів державної влади чи місцевого самоврядування (ст. 21). Це означає, що ані Верховна Рада України, ані будь який інший орган державної влади чи місцевого самоврядування не можуть позбавити право людини на використання землі як об'єкта природи, територіального простору, засобу виробництва сільськогосподарської сировини та продовольства тощо. Верховенство права у здійсненні права власності на землю полягає також у свободі особи самостійно обирати спосіб своєї поведінки в разі набуття, реалізації такого права, якщо такі дії не шкодять правам і свободам інших громадян, державним і суспільним інтересам, довкіллю.

Розглянувши юридичну природу конституційного принципу верховенства права можна визначити істотні ознаки, які дозволяють розкрити зміст цієї норми як однієї з гарантій здійснення і захисту права власності на землю: а) визнання державою на рівні Основного Закону природного права громадян на землю як соціальної цінності, що існує об'єктивно і незалежно від закону; б) непорушність і не відчужуваність природного права людини на землю; в) визнання пріоритету природного права на землю над правом юридичним, оформленим у законі; г) об'єктивація природного права на землю в Конституції України і можливість його захисту безпосередньо нормами прямої дії Основного закону держави; ґ) вільний вибір поведінки особи у здійсненні права власності та інших прав на землю за умови використання власності не на шкоду приватним, суспільним інтересам і довкіллю.

Реалізація принципу верховенства права у здійсненні права власності на землю в демократичній, правовій державі поєднується із закріпленим у Конституції України принципом гарантованості набуття, реалізації і захисту такого права. Юридична сутність цього принципу як гарантії здійснення права власності на землю може бути розкрита шляхом науково-теоретичного аналізу тих норм Основного Закону, у яких містяться приписи щодо місця та ролі держави у забезпеченні реалізації конституційних прав і свобод, гарантування права власності на землю. Зокрема, за ст. 3 Конституції України, права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, яка

відповідає перед людиною за свою діяльність і головним обов'язком якої є утвердження і забезпечення прав і свобод людини. Відповідно до ст. 13 Основного Закону держава забезпечує захист усіх суб'єктів права власності на землю, яке гарантується у нормі ст. 14 Конституції України.

Виходячи зі змісту цих та інших конституційних норм в літературі пропонуються наукові визначення сутності гарантування права власності на землю, з якими не можна не погодитись. Як зазначає М. В. Краснова, одним з найголовніших завдань держави в галузі земельного права і законодавства є запровадження системи дієвих юридичних гарантій забезпечення здійснення земельних прав фізичними й юридичними особами, а також захист законних прав громадян та юридичних осіб[1]. У такому аспекті гарантування права власності на землю розглядається через призму обов'язків держави щодо здійснення громадянами і юридичними особами права власності на землю та створення умов для його захисту.

Водночас В. І. Андрейцев розкриває природу цього принципу з точки зору суб'єктів здійснення права власності на землю, зазначаючи при цьому, що гарантування права власності на землю означає також юридично визначену можливість кожного та окремих соціальних груп, громадських об'єднань, інших заінтересованих осіб вимагати від держави створення системи позитивного правового регулювання відносин власності на землю, усунення наявних колізій, дублювання в регулюванні та системі гарантування, заповнення прогалин в регулятивному і забезпечувальному механізмі права власності на землю, своєчасного внесення відповідних змін, доповнень до чинного законодавства у цій сфері, його кодифікації, оптимізації, гармонізації на рівні вимог права Європейського союзу, а також принципів міжнародного права[2].

---

[1] Див.: *Краснова М. В.* Правові аспекти гарантій прав на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — Вип. 58. — 2004. — С. 100.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. — 2003. — № 26 (477). — 27 червня — 3 липня. — С. 26.

Юридична сутність гарантованості суб'єктивного права приватної власності на землю передбачає також його стабільність. Згідно зі ст. 22 Основного Закону, конституційні права і свободи гарантуються і не можуть бути скасовані. Буквальне тлумачення поняття «конституційні права і свободи» громадян у контексті здійснення права власності на землю дає підстави стверджувати, що закріплене у статтях 13 і 14 Основного Закону право власності Українського народу на землю та право власності на землю громадян, юридичних осіб не може бути ніким відмінене. Враховуючи, що право власності на землю може здійснюватись у різних формах, вбачається що цей конституційний припис поширюється на всі можливі форми реалізації такого права громадянами, включаючи й право колективної власності на землю, яке без належного конституційного обґрунтування було скасоване Верховною Радою України під час прийняття у жовтні 2001 р. нового ЗК України.

Аналіз норми ст. 22 Конституції України показує, що ця стаття спрямована на забезпечення стабільності права приватної власності на землю громадян, оскільки ця стаття міститься у розділі 2 Основного Закону, що присвячений правам, свободам і обов'язкам людини і громадянина. Водночас у ст. 14 Конституції України гарантується також право власності держави, але норми-принципу щодо стабільності права власності на землю немає, що створює колізію між конституційними гарантіями стабільності права приватної власності на землю і нормою-принципом щодо рівності всіх суб'єктів права власності перед законом.

Науково-теоретичний аналіз названих вище конституційних положень і наведених наукових точок зору щодо гарантованості права власності на землю дозволяє визначити істотні ознаки, які характеризують юридичну сутність цієї гарантії. Зокрема, за змістом норма-принцип гарантованості права власності на землю передбачає діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовану на створення умов для вільного здійснення громадянами, юридичними особами і державою права власності на землю, визначення юридичних засобів і способів захисту від будь-яких посягань на володіння, користуван-

ня і розпорядження землею, а також можливість громадян і юридичних осіб вимагати від держави створення законодавчих передумов для набуття, реалізації і захисту права власності на землю. Крім того, гарантованість права власності на землю передбачає, що таке право не може бути скасоване ні органами державної влади, місцевого самоврядування, ні будь-якими іншими державними, громадськими, політичними установами й організаціями.

Реалізуючи конституційні норми-принципи гарантованості здійснення права власності на землю, держава зобов'язана приймати закони, спрямовані на позитивне регулювання відносин власності на землю, а також захист суб'єктивних земельних, майнових та інших прав громадян, юридичних осіб і держави в разі набуття і реалізації такого права. Такий обов'язок держави закріплюється також і в нормі-принципі ст. 14 Конституції України, згідно з якою право власності на землю набувається і реалізується виключно відповідно до закону.

Наявність такої норми в Основному Законі держави пояснюється насамперед нормативним характером національної правової системи, в якій передбачається взаємодія верховенства права і верховенства закону у забезпеченні здійснення суб'єктивного права власності на землю. Закріплена в Конституції України юридична формула «виключно відповідно до закону» визначає правові рамки, в яких названі в Основному Законі держави суб'єкти можуть набувати й реалізовувати право власності на землю.

Водночас за змістом згадана конституційна норма може розглядатись як принцип регулювання земельних відносин, підстава набуття і реалізації права власності на землю, гарантія здійснення права власності на землю. У цьому зв'язку В. І. Андрейцев зазначає, що вжита у правовій нормі Конституції України категорія «закон» є не зовсім вдалою, оскільки в такій формулі залежно від різновидів і форм тлумачення її можна розглядати в широкому розумінні як будь-який законодавчий акт, що містить правову норму чи групу норм, які регулюють набуття і реалізацію права власності на землю або встановлюють таку можливість стосовно держави, громадян та інших осіб; у вузькому розумінні

термін «закон» можна обмежити до спеціально прийнятого у державі ЗК України, що веде до конкуренції законів і необхідності розробки механізму гарантування такого права[1].

Погоджуючись з висловленою думкою стосовно тлумачення поняття «закон» як форми реалізації норми ст. 14 Конституції України, водночас необхідно зазначити, що у контексті словосполучення «виключно відповідно до закону» термін «закон» поєднується з поняттями «набуття» і «реалізація права власності на землю і може тлумачитись як конституційний принцип законності в регулюванні відносин власності на землю. З іншого боку, імперативний зміст цієї норми дає всі підстави розглядати її як гарантію здійснення права власності на землю, юридична сутність якої полягає у верховенстві закону щодо забезпечення набуття і реалізації права власності на землю. При цьому під поняттям «закон» розуміється насамперед Конституція України, яка має вищу юридичну силу серед інших законів і нормативно-правових актів, її норми мають пряму дію і тому можуть застосовуватися до регулювання відносин власності на землю.

Крім того, здійснення права власності на землю може забезпечуватися системою прийнятих і узгоджених між собою законів, норми яких тією чи іншою мірою визначають режим власності на землю, регулюють земельні відносини, гарантують набуття, реалізацію і захист земельних та інших прав власників землі. У разі відсутності таких законів мають застосовуватись положення Основного Закону держави, на підставі яких реалізуються принципи верховенства природного права людини і громадянина на землю, а також гарантованості права власності на землю. Виключність набуття і реалізації права власності на землю згідно із законом не допускає можливості здійснення суб'єктивного права власності на земельні ділянки відповідно до підзаконних нормативних актів, звичаїв, судових прецедентів, якщо інше не буде передбачено Конституцією України чи в окремих конституційних законах.

---

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. — 2003. — № 26 (477). — 27 червня — 3 липня. — С. 26—27.

Розглянуті гарантії мають забезпечувати всім зазначеним у ст. 14 Конституції України суб'єктам рівні можливості здійснювати і захищати право власності на землю, оскільки за статтями 13, 21, 24 Основного Закону держави громадяни мають рівні конституційні права і є рівними перед законом, а всі суб'єкти права власності на землю є рівними перед законом.

Як бачимо, в різних нормах Конституції України вживаються два поняття — «рівність конституційних прав і свобод громадян» і «рівність громадян та суб'єктів права власності перед законом», — що зумовлює до необхідності науково-теоретичного з'ясування їх юридичного змісту та функціонального призначення з метою розробки, законодавчого закріплення і застосування правових засобів і способів забезпечення і здійснення суб'єктивного права власності на землю. У науці земельного права норми-принципи Основного Закону щодо рівності конституційних прав і свобод громадян та рівності власників перед законом сприймаються як аксіома, тому їх зміст та юридична природа не стали предметом науково-теоретичного дослідження, в літературі лише констатується відтворення у нормах ЗК України положень статей 13 і 14 Конституції України щодо рівності власників землі перед законом[1].

Незважаючи на те, що у ст. 5 ЗК України серед принципів земельного законодавства передбачається забезпечення рівності суб'єктів права власності на землю, в інших нормах цього кодексу та окремих земельних законів маємо норми, які по-різному визначають правовий статус громадян, юридичних осіб і держави у здійсненні права власності на землю, обмежують земельні та інші права приватних власників у здійсненні та захисті їх прав і не забезпечують рівності конституційних прав громадян щодо здійснення права власності на землю.

Порівняльний аналіз змісту згаданих норм статей 13, 14, 21, 24 Основного Закону держави показує, що «рівність конституційних прав і свобод громадян» і «рівність

[1] Див.: Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. — 2-е вид. — С. 27—28.

суб'єктів права власності» є різними категоріями за об'єктами, суб'єктами та змістом, але співвідносяться одне з одним і взаємодіють між собою як категорії «загальне» і «конкретне». Рівність конституційних прав і свобод людини і громадянина, зазначає Н. Г. Шукліна, це не тільки принцип, а й властивість конституційних прав і свобод, яка означає, що вони визнаються за всіма людьми в однаковій мірі, незалежно від природних особливостей особи та соціального статусу[1]. Реалізація цього принципу охоплює всі конституційні права громадян, включаючи й право власності на землю.

Юридичний зміст гарантії рівності конституційних прав і свобод громадян розкривається у ч. 2 ст. 24 Основного Закону держави, згідно з якою не може бути привілеїв чи обмежень за ознаками раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, за мовними або іншими ознаками. Ця конституційна норма є обов'язковою для виконання як для законодавця при розробці і прийнятті земельних законів, так і для органів державної влади та місцевого самоврядування, які приймають рішення щодо набуття і реалізації громадянами права власності на земельні ділянки.

На жаль, в земельному законодавстві, а також у практиці його застосування принцип рівності громадян у здійсненні права власності на землю не завжди додержується. Так, наприклад, у ст. 130 ЗК України закріплюється переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж, що не узгоджується з конституційним принципом рівності прав усіх громадян мати вільний доступ до набуття права власності на землю. Не узгоджується також з конституційним принципом рівності прав на землю положення ЗК України, згідно з якими юридичні особи

[1] Див.: *Шукліна Н. Г.* Конституційно-правове регулювання прав і свобод людини і громадянина в Україні (проблеми теорії і практики): Монографія. — К.: Центр навч. літ., 2005. — С. 173.

України, засновниками котрих є органи місцевого самоврядування спільно з іншими юридичними особами, особи без громадянства, іноземні особи, не можуть набувати у власність земельні ділянки, тоді як іноземні юридичні особи та громадяни і, нарешті, іноземні держави та міжнародні організації можуть в Україні набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Не можна вважати конституційними також рішення тих органів державної влади та місцевого самоврядування, які приймають рішення щодо заборони приватизації земельних ділянок громадянами, які не проживають на території району, села, селища, міста чи окремого регіону, як, наприклад, Південний берег Криму, Передкарпаття чи Закарпаття тощо. Порушенням конституційної гарантії рівності прав громадян є також рішення місцевих органів влади і самоврядування щодо відмови у передачі в приватну власність земельних ділянок одному з подружжя чи іншому членові сім'ї на тій підставі, що один з подружжя чи член сім'ї вже одержав безоплатно у власність земельну ділянку чи набув право власності на таку ділянку з інших підстав.

Гарантію конституційної рівності прав громадян можна розглядати також як одну з істотних ознак верховенства права, які в сукупності своїй забезпечують всім громадянам можливість вільного доступу до набуття і реалізації права власності на землю. Водночас за Конституцією України принцип рівності всіх суб'єктів права власності на землю перед законом поширюється лише на громадян, які мають у власності земельні ділянки, а також на юридичних осіб і державу, які є власниками землі. Юридична сутність рівності суб'єктів права власності перед законом полягає в тому, що ця конституційна гарантія визначає межі, допустиму поведінку, правові обмеження, обмеження права, засоби і способи, в рамках яких власники земельних ділянок можуть реалізовувати та захищати свої права на землю, а також нести юридичну відповідальність за порушення закону.

Виходячи з такого розуміння принципу рівності всіх суб'єктів права власності перед законом, вбачається не зовсім вдалим припис щодо рівності перед законом усіх суб'єктів, які мають у власності земельні ділянки, оскільки насправді

з об'єктивних причин не може бути забезпечена рівність перед законом Українського народу і держави, громадян і юридичних осіб. Тому для правильного застосування норми Конституції України щодо рівності всіх суб'єктів права власності на землю доцільно було б мати відповідне рішення Конституційного Суду України. Застосування принципу рівності всіх суб'єктів права власності перед законом у практиці законотворення передбачає, з одного боку, закріплення в законі таких підстав, умов, способів набуття і реалізації права власності на землю, які були б загальними для всіх суб'єктів, з іншого — враховували особливості правового становища фізичних і юридичних осіб та держави. Такий підхід до законодавчого забезпечення здійснення права власності на землю створює юридичні передумови для доступності зазначеним у Конституції України суб'єктам до набуття і реалізації права власності на земельні ділянки, а також дозволяє запроваджувати прозорі організаційно-правові механізми у сфері здійснення права власності на землю.

Рівність конституційних прав людини і громадянина поєднується з іншою важливою гарантією здійснення права власності на землю, яка забезпечує громадянам, що виявляють інтерес набути у власність земельні ділянки, а також власникам земельних ділянок можливість одержати необхідні відомості відносно правового режиму земельної ділянки, її якісного стану, складу угідь, перспектив можливого використання інформації для задоволення тих чи інших потреб та інтересів.

У цьому зв'язку особливої актуальності набувають питання правового забезпечення реалізації суб'єктивних прав громадян на доступ до інформації про стан довкілля, адаптації національного законодавства України до норм і стандартів, передбачених міжнародними документами з цих питань. Як відомо, у червні 1998 р. Україна підписала Конвенцію про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень і доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля, яка була ратифікована законом України від 6 липня 1999 р.[1]. Згідно з цією Конвенцією,

[1] Офіційний вісник України. — 1999. — № 28. — Ст. 1368.

екологічна інформація означає будь-яку інформацію в письмовій, аудіовізуальній, електронній чи будь-якій іншій матеріальній формі про стан навколишнього середовища, таких як повітря і атмосфера, вода, ґрунт, земля, ландшафт і природні об'єкти, біологічні різноманіття та його компоненти, включаючи генетично змінені організми, та взаємодію між цими складовими, а також законодавство, що впливає чи може вплинути на вказані складові навколишнього природного середовища. Крім того, у Конвенції закріплюються положення стосовно основних засад і порядку доступу до екологічної інформації. Ратифікація Верховною Радою України Конвенції безпосередньо впливає на розвиток законодавства у цій сфері, а також змінює існуючі в науці та законодавстві України стереотипи щодо юридичної природи права на доступ до інформації, визначення правового режиму державного земельного кадастру, а також кадастрів інших природних ресурсів.

Основні положення міжнародно-правових актів щодо гарантування кожному права на доступ до інформації як самостійний об'єкт права відтворені у Конституції України. Загальна юридична сутність цієї гарантії розкривається у нормі-принципі ч. 2 ст. 34 Основного Закону держави, за якою кожен має право вільно збирати, зберігати, використовувати й поширювати інформацію усно, письмово або в інший спосіб — на свій вибір. Ця норма-принцип повністю поширюється на відносини власності на землю.

За чинним земельним законодавством, основним джерелом офіційної інформації щодо землі та прав на земельні ділянки є державний земельний кадастр. Водночас у земельному законодавстві немає належного забезпечення реалізації права вільного доступу громадян, юридичних осіб до інформації щодо землі як гарантії здійснення суб'єктивного права власності на земельні ділянки. У ЗК України та інших законодавчих актах закріплюється не право особи на одержання і використання інформації у земельних відносинах, а лише обов'язок власників земельних ділянок і землекористувачів надавати органам виконавчої влади та місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів.

Залежно від закріпленого у нормативно-правових актах функціонального призначення така інформація поділяється в науковій літературі на кілька видів: а) яка забезпечує ведення державного земельного кадастру; б) здійснення моніторингу довкілля, земель і ґрунтів; в) проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки та інші об'єкти нерухомого майна; г) здійснення державного контролю у сфері використання та охорони земель[1]. В окремих нормах цих законів передбачається надання громадянам і юридичним особам інформації щодо земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які відчужуються у власність на земельних торгах. Недосконалість земельного законодавства в частині реалізації права на доступ до інформації як гарантії здійснення права власності на землю пояснюється тим, що в теорії земельного права юридична природа такого права не стала предметом самостійного наукового дослідження, а в законотворчій і правозастосовчій практиці земельно-кадастрова інформація не розглядається як об'єкт земельних правовідносин[2].

Реалізація конституційної гарантії права на доступ до інформації конкретизується в законі «Про інформацію», в якому визначаються правові способи і засоби забезпечення одержання, зберігання, використання, захисту будь-якої інформації. Серед таких гарантій можна назвати вільний доступ суб'єктів земельно-кадастрових інформаційних відносин до об'єктів кадастрового обліку, а також здійснення державного контролю за додержанням законодавства у цій сфері, відповідальність за порушення законодавства щодо реалізації права на земельно-кадастрову інформацію. У випадках, передбачених законодавством України, право вільного доступу до об'єктів земельно-кадастрового обліку може бути обмежене встановленням режиму доступу до інформації, тобто передбачений правовими нормами поря-

---

[1] Див.: *Коваленко Т. О.* Обов'язки власників земельних ділянок // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2005. — № 6. — С. 20—21.

[2] Докладніше див.: *Носік В. В.* Земельно-кадастрова інформація: правові аспекти доступу // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — Вип. 50. — 2003. — С. 87—89.

док одержання, використання, поширення і зберігання інформації. За режимом доступу земельно-кадастрова інформація поділяється на відкриту інформацію та інформацію з обмеженим доступом. При цьому держава здійснює контроль за режимом доступу до інформації (конфіденційну і таємну). Реалізація права на інформацію громадянами, юридичними особами і державою не повинна порушувати громадські, політичні, економічні, соціальні, духовні, екологічні та інші права, свободи і законні інтереси інших громадян, права та інтереси юридичних осіб. У контексті здійснення права власності на землю юридична сутність конституційної гарантії права на доступ громадян до інформації означає законодавчо забезпечену можливість і здатність особи в установленому законом порядку одержувати, використовувати, захищати інформацію щодо землі та прав на земельні ділянки з метою створення умов для набуття, реалізації і захисту суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки.

Проведений науково-теоретичний аналіз юридичної природи загальних конституційних гарантій здійснення права власності на землю показує, що у чинному земельному законодавстві ці норми-принципи не знайшли свого адекватного закріплення, що вказує на необхідність розробки і утвердження в законодавстві України нової системи та механізму гарантування права власності на землю, яка б забезпечувала всім суб'єктам земельних відносин верховенство права, законність, гарантованість, рівність у здійсненні прав на землю, створювала необхідні умови для вільного доступу до інформації стосовно земельних ділянок.

4.3. Конституційні гарантії права власності Українського народу на землю

Реалізувавши у 1990—1991 рр. закріплене в Статуті ООН та інших міжнародно-правових актах право націй на самовизначення шляхом проголошення державного суверенітету та створення держави Україна в межах кордонів Української РСР, народ України в Декларації про державний суверенітет України від 16 липня 1990 р., Постанові Вер-

ховної Ради УРСР «Про проголошення незалежності України» від 24 серпня 1991 р. та Конституції України юридично закріпив за собою природне (позитивне) право власності на землю, а також територіальне верховенство держави в межах кордонів, що історично склалися.

Виходячи з цього в теоретичному і практичному аспектах проголошення суверенної волі українського народу на самовизначення утворення України як суверенної, унітарної, незалежної, демократичної, соціальної і правової держави можна розглядати як одну з основних гарантій, що надають Українському народові можливість вільно і самостійно володіти, користуватись і розпоряджатись землею в межах державної території, забезпечувати використання землі та інших природних ресурсів у національних інтересах України, використовувати всі передбачені в Конституції України та міжнародно-правових актах юридичні й інституційні способи та засоби захисту права власності на землю від будь-яких посягань і територіальних претензій з боку інших держав.

Територіальне верховенство України визнали інші держави світу як суб'єкти міжнародного права. Це дає підстави стверджувати, що додержання загальновизнаного у міжнародному праві принципу поваги державного суверенітету України у зовнішніх відносинах забезпечує можливість Українському народові здійснювати безпосередньо або через органи державної влади чи місцевого самоврядування правомочності щодо володіння, користування і розпорядження землею. Адже за змістом закріплений у Статуті ООН принцип поваги державного суверенітету передбачає крім інших зобов'язань також обов'язки поважати всі права, що притаманні й охоплюються суверенітетом, включаючи право кожної держави на юридичну рівність, територіальну цілісність, свободу і політичну незалежність; зобов'язання держав поважати право одне одного вільно вибирати і розвивати свої політичні, соціальні, економічні й культурні системи, так само як і право встановлювати свої закони і адміністративні правила[1].

[1] Див.: Международное право: Словарь-справочник / *Додонов В. Н., Панов В. П., Румянцев О. Г.*; Под ред. В. Н. Трохимова. — М.: ИНФРА-М, 1997. — С. 323.

Тому здійснення Українським народом закріпленого в Конституції України права власності на землю має забезпечуватися системою внутрішнього права і такими способами реалізації та засобами захисту права власності народу на землю, які є притаманними для реалізації принципу поваги державного суверенітету в міждержавних відносинах і передбачають додержання територіального верховенства.

За Конституцією України, територія держави в межах існуючого кордону є цілісною і недоторканною. У даному випадку Основний закон держави закріплює основні принципи територіального верховенства, які водночас необхідно розглядати і як гарантії здійснення права власності Українського народу на землю з огляду на зроблений у цій роботі висновок про взаємозв'язок таких юридичних категорій, як «земля» і «територія», а також на конституційні імперативи щодо особливої охорони державою землі як основного національного багатства та захисту прав усіх суб'єктів права власності.

У теорії земельного права питання юридичної суті цілісності й недоторканності території як об'єкта права власності Українського народу не досліджувались, що негативно відображається на практиці законотворення та правозастосування у цій сфері. Доказом цьому може бути ЗК України, в якому не лише відсутні гарантії здійснення права власності Українського народу на землю, а й передбачається розмежування земель державної і комунальної власності, що не передбачено Конституцією України. Юридична природа цілісності й недоторканності державної території у найбільш загальному вигляді розкривається в Статуті ООН та інших міжнародно-правових актах і конкретизується в наукових та інших джерелах з питань міжнародного публічного й конституційного права[1].

---

[1] *Антонович М. М.* Міжнародне публічне право: Навч. посібник для студ. вищ. навч. закл. — К.: Вид. Дім «КМ Академія», 2003. — С. 180—182; *Волова Л. И.* Принцип территориальной целостности и неприкосновенности в современном международном праве. — Ростов: Изд-во Ростовського ун-та, 1981. — С. 26—31, 37, 41, 52—53; *Цимбалістий Т. О.* Державний кордон України: конституційно-правовий статус: Навч. посібник. — Хмельницький: Вид-во НАПВУ, 2000. — С. 25—34.

У цьому зв'язку варто погодитися з висловленими в літературі думками про те, що цілісність і недоторканність державної території — це дві складові, два взаємопов'язані, але не тотожні елементи одного принципу, перший з яких включає зобов'язання не допускати найбільш грубих порушень — анексії, окупації, розчленування території держави чи народу, другий — зобов'язує державу утримуватися від будь-яких дій, у тому числі і непрямих посягань на територію і кордони інших держав[1].

Юридичний зміст принципу цілісності й недоторканності державної території розкривається в літературі через систему зобов'язань і заборон. Зокрема, до зобов'язань належать: не здійснювати нападу, вторгнення в межі території інших країн, окупації чужих територій; утримуватися від насильницького захоплення всієї території іноземної держави чи її частини (анексії); не здійснювати насильницького розчленування будь-якої держави; не визнавати територіальних змін, що стали результатом застосування сили і погрози нею і вчинених на порушення Статуту ООН; не допускати порушення зовні національної єдності країни; не інспірувати і не заохочувати сепаратистських рухів з метою штучного поділу території всупереч державним і національним інтересам; не використовувати свою територію так, щоби цим завдавалася шкода території інших держав. Серед заборон називаються: розміщення збройних сил одної держави на території іншої всупереч вимозі уряду і народу країни перебування вивести війська; створення військових баз на чужих територіях; насильницьких посягань на природні ресурси інших країн; надання своєї території іншій державі з метою використання її для порушення територіальної недоторканності третьої держави; будь-яких, навіть непрямих, порушень державних кордонів; застосування сили чи погрози силою з метою примушення держави від відмови від частини своєї території тощо[2].

Екстраполюючи юридичну сутність цих принципів на національно-правову систему України в частині здійснення

---

[1] *Волова Л. И.* Принцип территориальной целостности и неприкосновенности в современном международном праве. — С. 31.

[2] Там само. — С. 26—27.

Українським народом безпосередньо чи від його імені органами державної влади та місцевого самоврядування права власності на землю, можна стверджувати, що конституційні імперативи щодо територіальної цілісності й недоторканності держави забезпечують непорушність і стабільність права власності Українського народу на землю в межах існуючих кордонів і не дозволяють будь-яких посягань на землю з боку інших суб'єктів міжнародного права, а також забороняють сепаратистські дії, спрямовані на внутрішній розподіл території держави чи відокремлення частини території або її адміністративно-територіальних одиниць всупереч національним інтересам Українського народу як власника землі.

Крім того, конституційна сутність цілісності території означає, що земля як об'єкт права власності Українського народу не може відчужуватись іншим державам. Пояснюється це тим, що відчуження земельних ділянок у власність іноземних держав змінює правовий режим державної території України, порушує цілісність території як єдиного об'єкта права власності народу на землю, оскільки іноземна держава, придбавши частину державної території (земельну ділянку) у власність набуває на неї територіальне верховенство і здійснення права власності на таку ділянку захищається системою як міжнародного, так і внутрішнього права[1].

У Конституції України закріплюється заборона органам державної влади та місцевого самоврядування самостійно розпоряджатися державною територією та відчужувати землю як об'єкт права власності Українського народу іншим суб'єктам міжнародного права. Згідно зі ст. 73 Основного Закону держави, виключно всеукраїнським референдумом вирішуються питання про зміну території України. Виходячи з цього ніхто в Україні не може прийняти рішення про відчуження державної території та землі як об'єкта права

[1] Сказане не стосується відчуження земельних ділянок іноземним фізичним і юридичним особам, які можуть у встановленому законом порядку набувати і реалізовувати право власності на землю, оскільки після придбання ділянки вони не наділяються державним суверенітетом і мають здійснювати таке право у рамках національно-правової системи як суб'єкти приватного права.

власності Українського народу без проведення референдуму і волевиявлення народу України щодо зміни території держави, що є однією з важливих інституційно-правових гарантій забезпечення стабільності та непорушності права власності Українського народу на землю, а також запобігання можливим зловживанням з боку органів державної влади щодо розпорядження територією на міжнародній арені.

За Конституцією України міжнародні територіальні договори мають бути обов'язково ратифіковані Верховною Радою України. Незважаючи на конституційні гарантії непорушності права власності Українського народу на землю, у ЗК України передбачається можливість укладення з іноземними державами договору купівлі-продажу земельних ділянок під розміщення посольств і дипломатичних представництв, що явно не узгоджується з положеннями конституційної моделі права власності на землю в Україні.

Цілісність території як конституційна гарантія здійснення Українським народом чи від його імені органами державної влади та місцевого самоврядування права власності на землю означає також неподільність землі як державної території між окремими суверенами, а також є основою для закріплення в Конституції України адміністративно-територіального устрою держави та розподілу повноважень між органами державної влади і місцевого самоврядування, включаючи також сферу відносин власності на землю.

У цьому зв'язку привертає увагу прийнятий 2004 р. Закон України «Про розмежування земель державної і комунальної власності»[1], який передбачає виконання на всій території України комплексу організаційно-правових, землевпорядних, кадастрових, картографічних та інших дій, спрямованих на розмежування земель держави й територіальних громад у самостійні об'єкти права власності визначенням в натурі (на місцевості) земель, що мають належати державі й територіальним громадам, а не Українському народові як суб'єкту права власності.

Юридичний аналіз цього Закону показує, що закріплена у ньому концепція базується на нормах ЗК України щодо

[1] Офіційний вісник України. — 2004. — № 28. — Ст. 1849.

поділу власності на землю на державну, комунальну і приватну й не узгоджується з нормами статей 2 , 13, 14, 41 Конституції України, які не передбачають фізичного розмежування землі як об'єкта права власності Українського народу, а визначають механізм здійснення такого права розподілом конституційних повноважень щодо володіння, користування і розпорядження землею між Українським народом, органами державної влади та місцевого самоврядування, а також встановлюють юридичні засади й гарантують здійснення суб'єктивного права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави.

Вбачається, що реалізація цього закону призведе до створення досить складних і заплутаних за об'єктами, суб'єктами та змістом земельних відносин, що негативно впливатиме на здійснення громадянами та юридичними особами права власності на земельні ділянки, знижуватиме інвестиційну привабливість територій і земельних ділянок як в межах, так і за межами населених пунктів. Більше того, виконання землевпорядних та інших робіт з виготовлення техніко-юридичної документації з розмежування земель державної і комунальної власності потребуватиме витрачання значних коштів з державного та місцевих бюджетів. Таке розмежування земель порушує цілісність державної території і за певних обставин може використовуватись як один з чинників до спонукання сепаратистських проявів і нестабільності в окремих регіонах, оскільки право власності у міжнародному праві визнається однією з ознак державної території. Виходячи з цих та інших причин згаданий закон варто було б переглянути з точки зору розмежування функцій і повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування щодо здійснення прав власника на землю від імені Українського народу відповідно до Конституції України.

Підсумовуючи викладене, можна зробити загальний висновок про те, що закріплені в Конституції України норми-принципи стосовно гарантування права власності Українського народу на землю зобов'язують органи державної влади забезпечувати реалізацію цих положень з метою захисту територіальної цілісності та недоторканності землі як об'єкта права власності Українського народу, охорони землі

як основного національного багатства, недопущення фізичного розмежування земель між державою і територіальними громадами.

4.4. Конституційні гарантії права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави

Конституційна модель гарантування суб'єктивного права власності не обмежується реалізацією лише загальних норм-принципів Основного Закону, в яких закріплюються основоположні матеріально-правові імперативи щодо здійснення права власності на землю громадянами, юридичними особами і державою. Система конституційних гарантій права власності на землю для цих суб'єктів включає також спеціальні імперативи, що встановлюють особливості набуття і реалізації такого права громадянами, юридичними особами і державою. При цьому гарантування набуття і реалізації права власності на землю згаданими суб'єктами в кожному конкретному випадку потребує комплексного застосування загальних і спеціальних норм-принципів Конституції України.

Зокрема, верховенство права, законність, рівність усіх власників перед законом, рівність громадян у здійсненні права власності на землю надає можливість громадянам, юридичним особам і органам державної влади на основі власного волевиявлення у визначених законом межах самостійно обирати можливі варіанти своєї поведінки щодо набуття у власність земельних ділянок, реалізацію правомочностей володіння, користування і розпорядження землею, а також захист земельних та інших прав власника. Свобода волевиявлення особи у здійсненні права власності на землю гарантується положеннями ст. 19 Основного Закону держави, відповідно до якої ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством. Дія цієї норми поширюється на всіх суб'єктів права власності. При цьому в Конституції України не визначені правові засоби та способи реалізації цієї норми-принципу. Нічого не сказано про таку гарантію і в чинному ЗК України та інших законодавчих актах. У теорії земельного права зміст і функ-

ціональне призначення принципу свободи волевиявлення у здійсненні права власності на землю та інших земельних прав не досліджувались.

Водночас проблеми гарантування свободи волевиявлення громадян і власників земельних ділянок у сфері здійснення права власності на землю мають виключне значення як для законотворчої практики, так і для правозастосування з огляду на існуючі проблеми у цій сфері, особливо в сучасних умовах реформування земельних відносин. Зокрема, на законодавчому рівні пропонуються ініціативи щодо зобов'язання всіх суб'єктів підприємництва викупити у власність земельні ділянки, на яких розташовані приватизовані або такі, що приватизуються, об'єкти нерухомості та цілісні майнові комплекси.

Гарантування свободи волевиявлення громадян є актуальним при вирішенні практичних питань, пов'язаних з приватизацією земельних ділянок, які безоплатно виділяються в натурі (на місцевості) відповідно до Сертифікату на право на земельну частку (пай) у приватну власність громадянам, які з тих чи інших причин не виявляють бажання мати у власності земельні ділянки, а також з прийняттям органами державної влади та місцевого самоврядування рішень щодо примусового продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у приватну власність особам, які бажають використовувати такі ділянки на інших правових підставах, або ж встановлення заборони на відчуження земельних ділянок державної власності у власність громадян та юридичних осіб тощо.

Конституційне гарантування свободи волевиявлення забезпечує особі можливість диспозитивної поведінки суб'єктів у відносинах власності на землю. Зокрема, громадянин має право вільного вибору правового титулу використання землі, норм матеріального і процесуального права для забезпечення здійснення суб'єктивного права власності на земельні ділянки виключно відповідно до закону. Так, наприклад, у чинному земельному законодавстві України передбачається, що громадяни і юридичні особи зобов'язані у встановлені терміни оформити права на земельні ділянки або ж переоформити право постійного користування землею

у власність чи в оренду[1]. Це означає, що громадяни і юридичні особи зобов'язані у визначений законом термін виконати всі юридичні дії, пов'язані з набуттям права власності чи права користування земельними ділянками. Зобов'язальний характер наведеної норми закону спрямований на захист земельних прав постійного землекористувача і спонукає його до активної вольової поведінки, пов'язаної з вирішенням питання щодо передачі в оренду чи у власність використовуваної земельної ділянки. В разі невиконання цих нормативних приписів особа втрачає право на земельну ділянку, тобто припиняється право користування землею. Тому можна сказати, що в чинному земельному законодавстві закріплюється принцип обов'язковості здійснення права власності на землю чи права користування землею тими суб'єктами, які мають у постійному чи тимчасовому користуванні земельні ділянки.

Водночас ЗК України та Постанова Верховної Ради України стосовно оформлення і переоформлення прав на землю надають громадянам і юридичним особам можливість самостійно, на свій розсуд, обрати той чи інший титул майбутнього використання земельної ділянки. При цьому органи державної влади та місцевого самоврядування не можуть примусити фізичних і юридичних осіб обрати лише одну з форм використання землі — власність чи оренду. Судова практика виходить з того, що придбання земельної ділянки у власність — це право, а не обов'язок громадян чи юридичних осіб[2]. При цьому таке право має строковий характер, обмежене відповідними термінами й тому названі особи зобов'язані юридично оформити вперше чи переоформити заново в установлений законом строк право користування земельною ділянкою[3]. Питання щодо переоформлення права

[1] Офіційний вісник України. — 2001. — № 46. — Ст. 2038; 2004. — № 8. — Ст. 476.

[2] Див.: Приобретение земельного участка — не обязанность, а право покупателя / Постановление Верховного Суда Украины от 16 декабря 2003 г. // Юридическая практика. — 2004. — № 4. — 27 января.

[3] Докладніше див.: *Носік В. В.* Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? // Право України. — 2004. — № 5. — С. 127—131.

постійного користування землею стало предметом розгляду в Конституційному Суді України, який ухвалив, що громадяни й юридичні особи, які мають право постійного користування землею, є законними землекористувачами і можуть використовувати ці ділянки на такому правовому титулі до того часу, доки не буде проведена добровільна зміна юридичного титулу використання землі[1].

Конституційне гарантування волевиявлення особи як громадянина і як власника землі може мати різні форми прояву щодо набуття, реалізації чи захисту права власності: стати власником землі або ж відмовитися від набуття у власність земельної ділянки й обрати інший юридичний титул на її використання, наприклад, право оренди, самостійно чи спільно з іншими особами використовувати корисні властивості землі для власних потреб або ж передати земельну ділянку в користування іншим особам, а також припинити набуте право власності на всю земельну ділянку чи її частину на підставі добровільної відмови від такого права, відчуження земельної ділянки тощо.

Проведений аналіз конституційної гарантії свободи волевиявлення у здійсненні права власності на землю показує, що юридична сутність цієї гарантії характеризується такими ознаками: а) громадяни і створені ними юридичні особи є вільними у прийнятті рішення щодо набуття, реалізації і захисту права власності на землю з підстав і в порядку, передбачених законом; б) вибір права власності на землю як форми використання земельної ділянки є виключним правом громадянина та юридичної особи; в) свобода волевиявлення особи як громадянина і власника землі може мати різні форми прояву у здійсненні права власності на землю; г) органи державної влади та місцевого самоврядування не можуть примусити громадян та юридичних осіб

---

[1] Див.: Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005 у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень ст. 92, п. 6 розділу X «Перехідні положення» ЗК України (справа про постійне користування земельними ділянками) // Голос України. — 2005. — № 194. — 14 жовтня.

набувати у власність земельні ділянки без їх згоди; ґ) дійсність і законність свободи волевиявлення особи і власника землі поєднуються з осудністю особи та наявністю у неї праводієздатності.

Гарантія свободи волевиявлення особи у здійсненні права власності на землю поєднується з конституційною нормою ст. 41 Основного Закону, згідно з якою кожен має право володіти, користуватись і розпоряджатись своєю власністю. Закріплена у цій статті Конституції України гарантія поширюється на земельні ділянки як на об'єкти права приватної власності, а також визначає правомочності громадян та юридичних осіб як власників землі. Юридична природа цієї гарантії полягає в тому, що вона визначає передбачені законом межі можливої і дозволеної поведінки суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки, спрямованої на забезпечення володіння землею, використання корисних властивостей землі для задоволення своїх потреб та інтересів, самостійного розпорядження землею.

Так, наприклад, у разі набуття права власності на землю суб'єкти підприємницької діяльності можуть вільно розпоряджатися своєю землею шляхом укладення договорів купівлі-продажу, обміну, дарування, інших цивільно-правових угод, передавати земельні ділянки у спадщину. Власник земельної ділянки вправі самостійно, без будь-яких узгоджень з органами державної влади чи місцевого самоврядування, здавати в оренду земельну ділянку або її частину разом з розташованими на ній будівлями і спорудами, земельними насадженнями та іншими об'єктами. Важливою перевагою права власності порівняно з правом оренди земельної ділянки є можливість власника передавати в іпотеку належну йому земельну ділянку для забезпечення виконання зобов'язань за кредитними угодами з установами банків. Право власності на земельну ділянку дозволяє юридичним особам і підприємцям залучати інвестиції для розвитку свого бізнесу, вносити вартість земельної ділянки до статутних фондів підприємств, надійно захищати свої фінансові кошти, здійснювати операції на фондовому ринку. Гарантування приватним власникам земельних ділянок можливості здійснювати свої правомочності на свій розсуд

з урахуванням передбачених законом обмежень і заборон зумовлює необхідність законодавчого закріплення юридичних засобів і способів забезпечення володіння, користування і розпорядження землею.

Гарантоване в Основному Законі держави право приватного власника володіти, користуватись і розпоряджатись земельною ділянкою забезпечується також іншими конституційними нормами-принципами щодо стабільності права приватної власності на землю. Згідно з ч. 4 ст. 41 Конституції України, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, яке є непорушним. Дія цієї норми закону спрямована на забезпечення реалізації права приватної власності на всі об'єкти, включаючи й земельні ділянки, що перебувають у приватній власності громадян та юридичних осіб. При цьому у ст. 41 Конституції України, а також в окремих статтях ЗК України закріплені норми, які дозволяють лише частково розкрити юридичну сутність цієї гарантії у контексті здійснення суб'єктивного права власності на землю в частині примусового відчуження земельних ділянок як об'єктів права приватної власності. У теорії земельного, а також цивільного права розгляд юридичної природи цього принципу обмежується аналізом і характеристикою закріплених у ЗК та ЦК України підстав припинення права власності на землю, а також відшкодуванням шкоди власникам землі[1], що є недо-

[1] Див.: *Андрейцев В. І.* Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. — 2003. — № 26 (477). — 27 червня — 3 липня; № 27 (478). — 4—10 липня; *Вівчаренко О. А.* Гарантії права власності на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — С. 8—12; *Гетьман А. П.* Припинення прав на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — 2-е вид. — С. 449—451, 456—466; *Краснова М. В.* Правові аспекти гарантій прав на землю // Вісник Київського нац. ун-ту іменні Тараса Шевченка. — Вип. 58. — 2004. — С. 99—107; *Федорович В. І.* Новели земельного кодексу України 2001 року і земельні права громадян // Землі с.-г. призначення: права громадян України: Наук.-навч. посібник / За ред. Н. І. Титової. — С. 238—244; *Каракаш И. И.* Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Науч.-практ. пособие. — С. 167—200 та ін.

статнім для розкриття змісту конституційної гарантії непорушності права власності на землю. Аналіз норм Конституції України дозволяє ширше тлумачити юридичну сутність і функціональне призначення цієї гарантії з огляду на закріплений в Основному Законі загальний принцип непорушності конституційних прав і свобод людини і громадянина.

Насамперед, непорушність суб'єктивного права власності на землю означає, що за ст. 22 Основного Закону держави воно не може бути скасоване як органами державної влади та місцевого самоврядування, так і іншими суб'єктами, оскільки є невідчужуваним від особи. По суті право приватної власності на землю як найвища соціальна цінність є постійним і стабільним, не може бути відмінено взагалі, оскільки, за ст. 157 Основного Закону держави, Конституція України не може бути змінена, якщо зміни передбачають скасування чи обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина.

Приймаючи закони з питань регулювання земельних відносин, Верховна Рада України в усіх випадках зобов'язана забезпечити реалізацію конституційної гарантії непорушності права приватної власності на землю. Зокрема, у ч. 3 ст. 22 Конституції України зазначається, що при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод. Реалізація цієї гарантії має виключне значення в умовах реформування земельних відносин, коли на законодавчому рівні відбувається скасування, зміна, обмеження одних прав на землю і утвердження нових суб'єктивних прав на земельні ділянки[1], що в теорії земельного права в одних випадках розглядається як звуження змісту й обсягу земельних прав громадян, в інших — як розширення змісту існуючих прав на землю або ж як

[1] Маються на увазі право довічного землеволодіння на основі спадкування, право колективної власності на землю, право постійного користування землею, право тимчасового землекористування, право приватної власності на землю, право державної власності на землю, право комунальної власності, право оренди тощо.

підстави набуття чи припинення права власності на земельні ділянки[1].

Неприпустимість скасування чи звуження змісту та обсягу права приватної власності на землю як ознаки конституційної гарантії непорушності права власності доповнюється закріпленим у ст. 41 Основного Закону держави приписом, за яким ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Те, що у цій нормі закону акцент зроблено на протиправності дій тих чи інших осіб щодо позбавлення права власності на землю, зайвий раз підтверджує, що непорушність права власності забезпечується також конституційною гарантією верховенства права.

Це означає, що в юридичному значенні суб'єктивне право приватної власності на землю є недоторканним і не може бути в будь-який момент припинено відповідно до закону, іншого нормативного акта чи рішення органів державної влади чи самоврядування, за виключенням випадків, передбачених безпосередньо у нормах Конституції України. У цьому зв'язку породжує сумнів конституційність окремих норм ст. 143 ЗК України, в яких передбачається примусове припинення права власності в разі використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а також не усунення допущених порушень земельного законодавства в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Підтверджується це тим, що у ст. 41 Конституції України закріплюються лише як виняток з гарантії непорушності права приватної власності можливість примусового відчуження об'єктів приватної власності з мотивів суспільної необхідності та в умовах воєнного чи надзвичайного стану, а також застосування конфіскації майна. Хоча в цій конституційній нормі-принципі не вказується конкретно на

---

[1] Див.: *Носік В. В.* Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок ? // Право України. — 2004. — № 5. — С. 127—131; *Шульга М. В.* До питання про гарантії прав на землю // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матеріали Міжнар. наук.-теорет. конф., присвяченої 80-річчю д. ю. н., проф. акад. АПрН України В. З. Янчука. Київ, 26—27 травня 2005 року. — К.: Магістр XXI сторіччя, 2005. — С. 45—47.

землю як об'єкт права власності, проте дія цієї норми поширюється на земельні ділянки, що перебувають у приватній власності громадян і юридичних осіб.

При цьому в Основному Законі держави встановлено підстави та умови правомірності примусового відчуження, серед яких: а) наявність обґрунтованої об'єктивними обставинами суспільної необхідності; б) оголошення воєнного чи надзвичайного стану; в) прийняття закону; г) попереднє відшкодування вартості земельної ділянки в разі примусового відчуження для суспільних потреб; ґ) наступне відшкодування вартості землі при оголошенні воєнного чи надзвичайного стану; д) повне відшкодування вартості земельної ділянки. З цього приводу в літературі висловлена думка, що змістом конституційної гарантії непорушності права власності є також відшкодування власникові шкоди в повному розмірі, і тому в разі невідповідності компенсації вимогам Конституції України, право приватної власності треба вважати порушеним[1].

Частково погоджуючись з такою точкою зору на окреслену проблему, варто зазначити, що відшкодування власникові шкоди у випадках примусового відчуження земельної ділянки доцільно розглядати як одну з ознак юридичної сутності гарантії непорушності права власності на землю. У цьому зв'язку М. В. Шульга зазначає, що відшкодування заподіяних збитків у сфері використання землі здійснюється як реалізація гарантії захисту суб'єктів права або шляхом майнової відповідальності, тобто йдеться про компенсацію в різних її формах; при відшкодуванні збитків на користь потерпілого суб'єкта — носія земельних прав — має місце відновлення або компенсація майнового інтересу, хоча компенсація і відновлення — самостійні функції і як близькі між собою правові категорії вони не є аналогами[2]. У ЗК України закріплено норми, в яких зроблено спробу конкретизувати згадані конституційні норми щодо

---

[1] Див.: *Василенко Н. В.* Юридичні гарантії здійснення права власності в Україні // Право власності в Україні. — С. 109.

[2] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 183.

примусового відчуження земельних ділянок права приватної власності на землю.

Загалом же в українському законодавстві і правозастосуванні проблеми реалізації конституційної гарантії непорушності права приватної власності на землю залишаються не врегульованими відповідно до норм і стандартів, які застосовуються у країнах ЄС та інших державах. Розроблені в Україні два проекти закону щодо примусового відчуження земельних ділянок права приватної власності на землю з причин суб'єктивного характеру не були схвалені Верховною Радою України, що негативно впливає на здійснення права власності на землю в усіх його проявах. Проте потреба в такому законі не зникає з огляду на існуючі проблеми законодавчого забезпечення публічних і приватних інтересів в сучасних відносинах власності на землю, зобов'язання України щодо адаптації законодавства до норм і стандартів ЄС, конституційне закріплення соціальної функції права власності на землю, недосконалістю чинного земельного законодавства стосовно регулювання примусового відчуження земельних ділянок права приватної власності.

У науковій літературі дослідження цих проблем обмежується констатацією положень Основного Закону держави та коментуванням норм ЗК України[1], що зумовлює до потреби у проведенні спеціального наукового пошуку теоретичних і практичних проблем реалізації конституційної гарантії непорушності права власності на землю у передбачених в Основному Законі держави виняткових випадках з метою визначення поняття «мотиви суспільної необхідності», розробки юридичних підстав і правового механізму примусового відчуження земельних ділянок права приват-

---

[1] Див.: *Гетьман А. П.* Припинення прав на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — 2-е вид. — С. 462—466; *Каракаш И. И.* Право собственности на землю и право землепользования в Украине. — С. 177—179; *Єлисєєва О. В.* Правові засади відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності // Матер. Міжрегіон. наук.-практ. конф. «Забезпечення екологічної безпеки — обов'язок Української держави» (Івано-Франківськ, 24—25 вересня 2005 року). — Івано-Франківськ, 2004. — С. 200—207.

ної власності. Це вкрай важливо для України в сучасних умовах реформування земельних відносин, забезпечення гарантування непорушності права власності на землю, захисту від довільного посягання органів державної влади та місцевого самоврядування на земельні права громадян і юридичних осіб.

За Конституцією України, право володіння, користування і розпорядження землею має здійснюватися у визначених законом межах. Правові рамки, в яких особа реалізує свої правомочності власника землі є, умовно кажучи, тим бар'єром, який не дозволяє будь-кому без згоди власника або без належних правових підстав втручатися в реалізацію власником своїх земельних та інших прав і надає можливість власникові обирати законні форми, засоби і способи захисту права власності на землю від неправомірних дій органів державної влади та місцевого самоврядування, а також третіх осіб. Тому непорушність права власності на землю забезпечує власникові можливість безперешкодно володіти земельною ділянкою, використовувати її для своїх потреб, не допускаючи при цьому її самовільного зайняття або знищення чи пошкодження межових знаків третіми особами, порушення правил добросусідства, пошкодження ґрунту, протиправного встановлення обмежень у здійсненні права власності на землю тощо.

Водночас правомірне встановлення правових обмежень і обмежень права у здійсненні правомочностей власника землі в цілому узгоджується з юридичною сутністю конституційної гарантії непорушності права власності на землю, оскільки допустимість і можливість обмеження права приватної власності передбачена у статтях 13, 41 Конституції України, згідно яких власність на землю зобов'язує і тому використання власності на земельні ділянки не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. У цьому зв'язку важко погодитися з висловленою в літературі думкою, що Конституція України не допускає можливостей обмеження права власності будь-яких суб'єктів на землю, категорій земель і земельні ділянки незалежно від мотивів установлення відповідних обмежень на

реалізацію земельної правосуб'єктності та зазначені об'єкти, тому ЗК України в частині встановлення земельних сервітутів і набуття та обмеження відповідних сервітутних земельних прав не узгоджується з вимогами Конституції України й виходить за межі конституційно-правового регулювання відносин щодо права власності на землю[1]. Адже гарантування непорушності здійснення права власності на землю не може звужуватися лише до положень ст. 41 Основного Закону, оскільки забезпечується також іншими конституційними гарантіями, серед яких виключне значення має гарантія верховенства права.

Реалізація конституційної гарантії непорушності права власності на землю спрямовується також на забезпечення відновлюваності земельних та інших прав власника землі в разі їх порушення, а також приведення у придатний стан земельної ділянки для використання її власником для своїх потреб. У ст. 152 ЗК України такі ознаки непорушності права власності визначаються як способи захисту права власності на земельні ділянки: визнання права власності та відновлення ділянки до такого стану, який існував до порушення права, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав. Водночас у науці земельного права питання щодо поняття, форм, способів відновлюваності права власності на землю не досліджувались, хоча законотворча діяльність органів державної влади та інших суб'єктів законодавчої ініціативи, а також практика правозастосування потребують відповідних науково-теоретичних висновків і практичних рекомендацій.

Відновлюваність права власності на землю як ознака конституційної гарантії непорушності такого права забезпечує особі можливість у встановленому законом порядку повернути собі юридичний статус власника землі або визнати за собою окремі правомочності власника, змусити особу, яка самовільно зайняла земельну ділянку, звільнити її без ком-

---

[1] *Андрейцев В. І.* Конституційність деяких новацій Земельного кодексу України: законодавчі передбачення та проблеми реалізації // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — Вип. 64. — 2005. — С. 65.

пенсації. Тому непорушність права власності на землю допускає можливість закріплення у законодавстві й застосування реституції, надання рівноцінної земельної ділянки взамін примусово викупленої, повернення власнику ділянки після закінчення обставин надзвичайного стану (стихійне лихо, аварія, епідемія, епізоотія тощо), відшкодування шкоди та інших способів відновлення права власності на землю, проведення рекультивації земель, відтворення родючості ґрунту тощо. Якщо відновлювальні способи не гарантують непорушності права власності на землю, тоді для забезпечення непорушності права власності на землю доцільно застосовувати компенсацію шкоди у вигляді збитків, недержавних доходів, інших витрат, а також моральної шкоди.

Розглянувши правову природу конституційної гарантії непорушності прав власності на землю, можна визначити основні ознаки, які дозволяють розкрити юридичний зміст і призначення цієї гарантії у забезпеченні реалізації та захисту суб'єктивного права приватної власності на земельні ділянки: а) неможливість протиправного позбавлення права власності за виключенням закріплених у Конституції винятків щодо примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності або в умовах надзвичайного чи воєнного стану; б) неприпустимість зменшення змісту й обсягу конституційних прав і свобод власника землі; в) заборона скасування конституційного права приватної власності на землю; г) недопущення незаконного втручання органів державної влади чи місцевого самоврядування в реалізацію власником правомочностей володіння, користування і розпорядження землею; ґ) компенсація вартості земельної ділянки у повному розмірі; д) відновлюваність юридичного статусу чи окремих правомочностей власника землі, а також якісного стану землі як об'єкта права приватної власності. Названі ознаки гарантії непорушності права власності на землю в тих чи інших конкретних обставинах можуть розглядатись як самостійні конституційні гарантії здійснення права власності на землю.

Проведений науково-теоретичний аналіз юридичної природи та функціонального призначення конституційних норм-принципів, в яких закріплюються імперативи щодо свободи

волевиявлення суб'єктів здійснення права власності на землю, права кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, неприпустимості звуження існуючих прав і свобод у здійсненні такого права, непорушності права власності на землю дозволяє зробити висновок про те, що реалізація спеціальних норм Основного Закону держави в поєднанні із загальними гарантіями та гарантіями права власності Українського народу на землю забезпечує громадянам, юридичним особам і державі юридичні можливості для набуття і реалізації суб'єктивного права власності на земельні ділянки. Оскільки у чинному земельному законодавстві розглянуті вище конституційні гарантії не знайшли відповідного розвитку, вбачається за необхідне закріпити у нових земельних законах зміст, функціональне призначення, засоби і способи реалізації цих конституційних норм у забезпеченні здійснення права власності на землю громадянами, юридичними особами і державою.

4.5. Гарантії захисту права власності на землю за Конституцією України

Конституційні імперативи щодо захисту права власності на землю закріплені не в одній статті Основного закону, серед яких насамперед необхідно назвати норму ст. 13 Конституції України, за якою держава забезпечує захист усіх суб'єктів права власності і господарювання. При цьому у Конституції України правові засоби та інституційні форми захисту права власності на землю визначаються залежно від особливостей правового становища суб'єктів такого права, а також правового режиму землі як об'єкта права власності. Тому зміст, функціональне призначення та форми прояву конституційного захисту права власності Українського народу на землю мають певні відмінності від гарантій захисту права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави.

За Конституцією України охорона державою землі як основного національного багатства, що належить Українському народові на праві власності, передбачає реалізацію норм-принципів, в яких закріплюються форми і способи

захисту недоторканності та цілісності державної території і водночас непорушності права власності Українського народу на землю. Зокрема, у Конституції України закріплюється принцип недоторканності державного кордону, під яким у законі «Про державний кордон України» від 4 листопада 1991 р. (з наступними змінами і доповненнями)[1] розуміється лінія і вертикальна поверхня, що проходить по цій лінії, які визначають межі території України — суші, вод, надр, повітряного простору.

Юридична сутність недоторканності державного кордону розглядається в науковій літературі в різних аспектах: в одних випадках мається на увазі заборона насильницького захоплення іноземної території, в інших — це недоторканність самої лінії кордону на місцевості, позначеної прикордонними знаками, а також заборона перетинання лінії кордону без дозволу компетентних властей чи поза встановленими правилами[2].

З точки зору земельного права, лінія державного кордону являє собою зовнішню межу землі як об'єкта права власності Українського народу, що встановлюється на місцевості під час проведення делімітації і демаркації кордону, відповідно до ЗК України, законів «Про державний кордон України», «Про землеустрій», «Про геодезію і картографію», «Про географічні назви» та інших законів і міжнародних договорів, а також визначає сферу юрисдикції органів державної влади у здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу. Тому порушення державного кордону іноземними державами і особами є не лише посяганням на територіальну цілісність і недоторканність, а й порушенням у будь-якій формі (окупація, анексія, насильницьке захоплення території, незаконний проїзд чи прохід по території, самовільне захоплення земельних ділянок, порушення права загального землекористування, незаконне використання природних ресурсів, інші порушення прикор-

---

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 2. — Ст. 5; 1996. — № 37. — Ст. 167.

[2] Див.: *Цимбалістий Т. О.* Державний кордон України: конституційно-правовий статус: Навч. посібник. — Хмельницький: Вид-во НАПВУ, 2000. — С. 28—29.

донного режиму тощо) правомочностей Українського народу на володіння, користування і розпорядження землею як об'єктом права власності.

Для забезпечення принципу недоторканності кордону, який певною мірою асоціюється з цілісністю та недоторканністю, і водночас непорушністю права власності на землю Українського народу, у законодавстві України встановлюється особливий режим землекористування на державному кордоні. Зокрема, за ст. 18 Закону України «Про державний кордон України», користування землею, лісами, тваринним світом, ведення гірничої справи, геологічних розвідувань та інша господарська діяльність на державному кордоні України можливі відповідно до законодавства України та міжнародних договорів України і здійснюються в такий спосіб, щоби забезпечувався належний порядок на державному кордоні України. Компетентними органами України за погодженням з Прикордонними військами України з урахуванням місцевих умов установлюється порядок здійснення всіх видів господарської діяльності на державному кордоні України.

Відповідно до ч. 1 ст. 17 Основного Закону, захист суверенітету і територіальної цілісності України, забезпечення її економічної та інформаційної безпеки є найважливішими функціями держави, справою всього Українського народу. Згідно з ч. 2 цієї ж статті, згаданих функцій держави, а також оборона України і захист територіальної недоторканності покладаються на Збройні Сили України. У разі збройної агресії проти України рішення про використання Збройних Сил України приймає Президент України як гарант державного суверенітету і територіальної цілісності України.

Наведені конституційні приписи можна розглядати як інституційні гарантії здійснення права власності на землю Українського народу. Юридичний аналіз цих норм у поєднанні з нормами статей 13 і 14 Конституції України дозволяє стверджувати, що народ України як суб'єкт права власності на землю має право захищати свої права на землю і державну територію через органи державної влади та Збройні Сили України. Використовуючи метод широкого

тлумачення конституційної норми в частині поняття «справа всього Українського народу», можна припустити, що в Основному Законі держави не виключається і такий спосіб захисту територіальної цілісності й охорони землі як самозахист народом України своїх прав на землю і державну територію. В юридичній науковій літературі такий спосіб гарантування права власності народу на землю не досліджувався. Тому вбачається, що самозахист як конституційна гарантія здійснення права власності Українського народу на землю може бути допустимим тоді, коли держава через свої органи не забезпечує територіального верховенства, недоторканності й цілісності території в межах кордонів.

Для прикладу можна назвати ситуацію, що виникла на острові Тузла в АР Крим під час спорудження Росією у Керченській протоці так званої захисної дамби до лінії державного кордону України, коли за відсутності на острові прикордонної застави окремі громадяни України добровільно стали на захист територіальної цілісності України. У контексті конституційної концепції права власності на землю Українського народу такі дії громадян України є правомірними і спрямовані на захист права власності народу на землю.

Тому з точки зору науки земельного права самозахист Українським народом права власності на землю доцільно розглядати як можливість і здатність усього народу України застосовувати всі законні способи захисту територіального верховенства і непорушності права власності на землю у разі, якщо органи державної влади чи місцевого самоврядування не забезпечують виконання передбачених у Конституції України функцій і повноважень у сфері захисту державної території і права власності Українського народу на землю, охорони землі як основного національного багатства. У такому розумінні самозахист народу може бути застосований у випадках посягання на територіальну цілісність і недоторканність державних кордонів, порушення іншими державами норм міжнародного права щодо використання землі та інших природних ресурсів на своїй території, внаслідок чого Україні заподіюється матеріальна шкода, а також в інших конкретних обставинах.

Однією з інституційних гарантій здійснення Українським народом права власності на землю є мирне вирішення територіальних спорів як один із способів забезпечення державного суверенітету та цілісності державної території. Реалізація центральними органами державної влади цієї гарантії здійснення права власності на землю від імені Українського народу має виключне значення з огляду на територіальні претензії, які мали місце з боку РФ щодо Севастополя і АР Крим, існуючі проблеми стосовно делімітації і демаркації державного кордону з Білоруссю, РФ, Румунією, проблеми з визначенням правового режиму території у Керченській протоці, розмежуванням акваторії Азовського моря тощо[1].

Україна як суб'єкт міжнародного права в особі органів державної влади, керуючись міжнародно-правовими принципами поваги державного суверенітету, територіальної цілісності і недоторканності території, договірного режиму державного кордону, має право вирішувати всі питання щодо територіального верховенства і здійснення прав власника на землю Українського народу проведення переговорів і укладенням міждержавних угод з питань врегулювання територіальних претензій з боку інших держав, встановлення лінії державного кордону, повернення тих чи інших земель до власності Українського народу тощо.

Крім того, з метою захисту суверенітету й територіальної цілісності державної території та непорушності права власності Українського народу на землю Україна через свої центральні ограни державної влади може вирішувати територіальні спори шляхом звернення в установленому порядку до міжнародних інституцій ООН та ЄС або відстоювати в цих організаціях свої права від претензій інших суб'єктів міжнародного права щодо незалежності, недоторканності, цілісності території, непорушності державного кордону й

---

[1] Див.: *Бедричук Н.* Кордон з РФ на суші та на морі // Голос України. — 1999. — 17 червня. — № 109. — С. 4; *Тарасюк Б.* Зовнішня політика має бути виважена і передбачувана, а дипломатія — професійна // Голос України. — 1999. — 3 лют. — № 19. — С. 4—5; *Костенко Ю.* Шукати позиції, які б об'єднували... // Урядовий кур'єр. — 1999. — 20 травня. — № 92 — С. 3.

водночас забезпечувати право власності Українського народу на землю.

Як відомо, у вересні 2004 р. Румунія подала заяву (скаргу) до Міжнародного Суду ООН (м. Гаага, Нідерланди) про встановлення єдиного морського кордону на Чорному морі, делімітації континентального шельфу та виключної економічної зони між Україною і Румунією, в якій просить Суд винести рішення з цього питання, керуючись міжнародним правом. При цьому свої вимоги Румунія обґрунтовує посиланням на Договір про відносини добросусідства і співробітництва між Україною і Румунією та Додаткову угоду до нього від 2 червня 1997 р., а також вказує на неможливість досягнення консенсусу після проведених в період 1997—2004 рр. численних двосторонніх переговорів держав з названих проблем і зазначає, що затяжна дискусія з цього питання не приведе ні до яких результатів у майбутньому[1]. У цьому зв'язку варто зазначити, що в міжнародному праві при вирішенні спорів між державами щодо суверенітету на територією суди можуть керуватися звичаєвим правом, відповідно до якого для підтвердження факту територіального верховенства має бути спочатку визначене право власності на землю тієї чи іншої держави, а також має бути доведено, що окрім права власності одна із сторін фактично виявляла територіальний суверенітет, який продовжував існувати і фактично існував у момент, що є критичним для даного спору[2]. Прецедент, що виник між Україною й Румунією з приводу неузгоджених питань навколо острова Зміїний у Чорному морі, зобов'язує центральні органи державної влади захищати не лише територіальну цілісність нашої держави, а й право власності Українського народу на землю.

Конституційно-правовий механізм гарантування права власності Українського народу на землю не обмежується лише принципами і способами захисту територіальної цілісності й недоторканності державної території, які забезпечують непо-

[1] Див.: Румыния возбудила дело против Украины // Юридическая практика. — 2004. — № 38. — 21 сентября. — С. 4.

[2] Див.: *Антонович М. М.* Міжнародне публічне право. — С. 184.

рушність і стабільність права власності народу на землю в межах кордонів держави. За Конституцією України, здійснення права власності на землю потребує також законодавчого закріплення способів і механізму захисту права власності Українського народу на землю тоді, коли додержуються принципи недоторканності й цілісності державної території, але у тій чи іншій формі іншими державами можуть порушуватись або порушуються права Українського народу на володіння, користування чи розпорядження землею.

Так, наприклад, згідно з ч. 7 ст. 17 Основного Закону держави, на території України не допускається розташування іноземних військових баз. Це означає, що для таких потреб іноземні держави не можуть використовувати земельні ділянки та водні простори на території України. Водночас у п. 14 розділу XV «Перехідні положення» Конституції України закріплюється припис, який суперечить нормі згаданої статті закону і встановлює, що використання існуючих військових баз на території України для тимчасового перебування іноземних військових формувань можливе на умовах оренди і в порядку, визначеному міжнародними договорами України, ратифікованими Верховною Радою України.

На цій підставі Україна ратифікувала угоди з РФ щодо базування на території України Чорноморського Флоту Росії, який використовує земельні ділянки для дислокації об'єктів цієї військової бази з порушенням конституційних гарантій щодо цілісності території, норм земельного, податкового, екологічного законодавства України в частині інвентаризації земель і розташованих на них об'єктів нерухомості, виплати орендної плати за земельні ділянки, охорони довкілля в курортній зоні Кримського півострова, внаслідок чого Українському народові як власнику землі заподіюються значні матеріальні, фінансові, екологічні та соціально-економічні збитки[1].

---

[1] Див.: 10 миллиардов долларов за аренду базы Россия платить не сможет // Время новостей. — 2005. — 7 апреля; www.Korrespondent.net/main/120293/; 2005 год будет посвящен урегулированию проблемных вопросов пребывания Черноморского флота РФ на территории Украины // www. Liga.net/news/146327.html.

При цьому центральні органи державної влади України, органи місцевого самоврядування Севастополя і АР Крим не забезпечують, згідно зі ст. 13 Конституції України, захист земельних, майнових, фінансових, екологічних та інших інтересів Українського народу як власника землі, на якій розташовується військова база ЧФРФ, шляхом звернення до українських і міжнародних судів. Наведені факти зумовлюють до необхідності виключення із Конституції України норми щодо можливості розташування військових баз на території України, а також застосування органами державної влади України конституційних і міжнародно-правових засобів захисту права власності Українського народу на землю з метою вирішення всіх існуючих проблем використання понад 70 земельних ділянок, на яких розташовується ЧФРФ у АР Крим[1].

Одним із способів захисту права власності Українського народу на землю є відшкодування шкоди у тих випадках, коли інші держави порушують принципи міжнародного права стосовно використання на своїй території земель та інших природних об'єктів, а також здійснення іншої діяльності без заподіяння шкоди іншим державам. Зокрема, у вересні 2003 р. Росія в односторонньому порядку розпочала будівництво дамби від російського Таманського півострова до українського острова Коса Тузла у Керченській протоці, мотивуючи свої дії потребами відновлення екологічного балансу в Краснодарському краї. Водночас Україна розцінила дії Росії як недружелюбний акт і висловила побоювання щодо можливого порушення своєї територіальної цілісності, оскільки Росія заявила про спірність статусу Тузли, не маючи для цього необхідних документальних доказів належності острова до російської території. Через півтора року після зупинення будівництва дамби територія острова скоротилася на 1/7 і процеси руйнування острова продовжуються, внаслідок чого Українському народові заподіюються збитки на десятки мільйонів гривень, зумовлені потребами в укріпленні остро-

[1] 2005 год будет посвящен урегулированию проблемных вопросов пребывания Черноморского флота РФ на территории Украины // www. Liga.net/news/146327.html.

ва, розмивом інших українських територій, затопленням житлових будинків, будинків відпочинку, пляжів, доріг, ліній електропередач, підприємств[1]. Очевидним є факт заподіяння шкоди Українському народові як власнику землі. Тому органи державної влади, здійснюючи від імені народу права власника на землю, зобов'язані використати всі законні засоби захисту порушеного Росією права власності Українського народу на землю.

Розглянуті вище форми і способи захисту державного суверенітету, цілісності й недоторканності території забезпечують також реалізацію конституційної гарантії стосовно охорони землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. Водночас у системі конституційних гарантій здійснення права власності на землю важливе місце посідають норми-принципи Основного Закону держави, в яких закріплені організаційно-правові імперативи, які надають можливість суб'єктам приватної власності на земельні ділянки використовувати державні інституції для забезпечення безперешкодного володіння, користування і розпорядження землею, а також захисту земельних та інших прав власників землі.

У цьому зв'язку закріплені у ст. 3 Конституції України гарантії, згідно з якими утвердження і забезпечення прав і свобод людини і громадянина є головним обов'язком держави, кореспондуються з положеннями ст. 40 Основного Закону держави, відповідно до якої усі мають право направляти індивідуальні чи колективні письмові звернення або особисто звертатися до органів державної влади, органів місцевого самоврядування та посадових і службових осіб цих органів, які зобов'язані розглянути звернення і дати обґрунтовану відповідь у встановлений законом строк. Загальні правові форми, способи і порядок звернення громадян регулюються відповідним законом[2]. Особливості реалізації цієї гарантії у сфері здійснення права приватної влас-

---

[1] Див.: Крым начинает укреплять Тузлу // www. Korrespondent.net/display_print.php?arid=122146.

[2] Див.: Закон України «Про звернення громадян» від 2 жовтня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 47. — Ст. 256.

ності на землю закріплюються в земельному законодавстві й визначають форми та порядок подання заяви, клопотання, скарги щодо набуття у власність земельних ділянок, реалізації права власності на землю, охорони земель, їх раціонального використання тощо.

Юридична сутність цієї гарантії здійснення права власності на землю розкривається у згаданому законі. Зокрема, громадяни мають право особисто викласти аргументи та брати участь у перевірці поданої скарги чи заяви, знайомитися з матеріалами перевірки, бути присутніми при розгляді заяви чи скарги, одержати письмову відповідь про результати розгляду заяви, клопотання чи скарги. Водночас органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані об'єктивно, всебічно і вчасно перевіряти заяви чи скарги, скасовувати або змінювати оскаржувані незаконні рішення, невідкладно вживати заходів до припинення неправомірних дій; забезпечувати поновлення порушених прав, письмово повідомляти громадянина про результати перевірки заяви чи скарги і суть прийнятого рішення, вживати заходів щодо відшкодування матеріальних збитків, якщо їх було завдано громадянинові в результаті ущемлення його прав чи законних інтересів.

У теорії земельного права відшкодування збитків, заподіяних власникам землі з вини органів державної влади чи місцевого самоврядування розглядається як один із способів захисту земельних та інших прав громадян чи юридичних осіб. Водночас за Конституцією України це є одна із гарантій забезпечення реалізації основних прав і свобод людини і громадянина, включаючи й право приватної власності на земельні ділянки. Згідно зі ст. 56 Конституції України, кожен має право на відшкодування за рахунок органів держави чи органів місцевого самоврядування матеріальної і моральної шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю цих органів, їх посадових осіб при здійсненні ними своїх повноважень. Дія цієї норми-принципу поширюється на всі земельні відносини, учасником яких є органи держави чи місцевого самоврядування.

При цьому в ЗК України відшкодування збитків за рахунок цих органів звужується до відшкодування шкоди, заподіяної незаконним втручанням у здійснення власником

повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою, а також компенсації в повному обсязі збитків власникам землі через видання актів, визнаних недійсними, за рахунок органу, який видав такий акт. В інших випадках незаконної діяльності органів державної влади чи місцевого самоврядування, пов'язаної із забезпеченням здійснення громадянами і юридичними особами права власності на землю, цей закон не передбачає можливості відшкодування збитків. Саме цим пояснюються значні порушення прав громадян України органами державної влади та місцевого самоврядування у випадках звернення громадян із заявами про приватизацію земельних ділянок, придбання земель для підприємницької діяльності, вирішення земельних спорів тощо.

За ст. 56 Конституції України, відшкодуванню підлягають збитки, заподіяні власникам землі не лише незаконними діями органів державної влади чи місцевого самоврядування, а й бездіяльністю цих органів та їх посадових осіб. Тому при зверненні фізичної чи юридичної особи до органів державної влади чи місцевого самоврядування будь-яке необґрунтоване зволікання із розглядом або ж залишенням без розгляду заяви громадянина чи юридичної особи, а також в інших випадках бездіяльності цих органів чи їх посадових осіб можна вважати підставою для відшкодування матеріальної і моральної шкоди громадянину, юридичній особі чи власнику землі, застосовуючи при цьому норми Конституції України, що мають пряму дію. При цьому новелою для сучасного земельного законодавства можна вважати конституційну гарантію щодо можливості відшкодування моральної шкоди, заподіяної з вини органів державної влади чи місцевого самоврядування або їх посадових осіб, оскільки ці питання залишаються за межами земельно-правового регулювання, а також не досліджені в доктрині земельного права України. Заподіяні незаконними діями чи бездіяльністю органів державної влади шкоди та збитки, пов'язані із здійсненням громадянами та юридичними особами права власності на землю, відшкодовуються в судовому порядку.

За Конституцією України, право на доступ до правосуддя у зв'язку із здійсненням права власності на землю є однією

з важливих інституційних гарантій, спрямованих на забезпечення громадянам можливості набувати відповідно до закону суб'єктивне право власності на землю, усунення будь-яких перешкод власникам землі вільно володіти, користуватися й розпоряджатися земельною ділянкою, запобігання можливим порушенням права власності на землю шляхом захисту земельних та інших прав у суді.

Юридичний зміст цієї гарантії здійснення права власності на землю розкривається у ст. 55 Основного Закону держави і полягає в такому: а) громадянам і юридичним особам гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, посадових і службових осіб щодо набуття і реалізації права власності на земельні ділянки; б) після використання всіх національних засобів правового захисту щодо здійснення права власності на землю кожен має право звертатися по захист своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна. Як зазначає М. В. Шульга, судовий захист земельних прав розглядається як найбільш кваліфікований і універсальний спосіб прав і свобод суб'єктів, оскільки існує значно менше можливостей необ'єктивного розгляду справи і відомчого впливу на остаточне вирішення питання[1].

Крім гарантії доступу до правосуддя у Конституції України закріплені й інші норми-принципи, реалізація яких передбачає захист прав і свобод людини і громадянина при набутті пава власності на землю, а також земельних, майнових та інших прав власників землі. Згідно з ч. 3 ст. 55 Основного закону держави, кожен має право звертатися по захист своїх прав до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини, конституційним обов'язком якого є здійснення парламентського контролю за додержанням конституційних прав і свобод людини і громадянина. Основні функції Уповноваженого з прав людини передбачені у відповідному законі: 1) захист прав і свобод людини і громадянина, проголо-

[1] Див.: *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С. 185—186.

шених Конституцією України, законами та міжнародними договорами України; 2) запобігання порушенням прав і свобод людини і громадянина або сприяння їх поновленню; 3) запобігання будь-яким формам дискримінації щодо реалізації людиною своїх прав і свобод; 4) сприяння правовій інформованості населення та захист конфіденційної інформації про особу[1].

В умовах реформування земельних відносин інституту омбудсмена, як показує практика його функціонування, стає одним із засобів впливу на діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування щодо забезпечення здійснення громадянами права власності на землю, особливо у сфері відносин власності на землі сільськогосподарського призначення[2], оскільки Уповноважений виступає як посередник між людиною та державою, а звернення людини до нього є переважно засобом привернути увагу суспільства і держави до порушення прав конкретної людини[3] і його фактична роль у захисті прав і свобод особи в Україні є вельми значущою[4]. Водночас діяльність Уповноваженого з прав людини щодо захисту прав громадян у сфері здійснення права власності на землю не стала предметом наукового дослідження в теорії земельного права, хоча необхідність у цьому є з огляду на численні звернення громадян до українського омбудсмена щодо порушення конституційних прав на землю.

Розглянуті конституційні гарантії передбачають обов'язкову юрисдикційну діяльність органів державної вла-

---

[1] Див.: Закон України «Про Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини» від 23 грудня 1997 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 20. — Ст. 99.

[2] Виступ Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини Н. Карпачової на представленні у Верховній Раді України щорічної доповіді про стан дотримання та захисту прав і свобод людини в Україні (18 квітня 2003 року, м. Київ) // Голос України. — 2003. — 10 червня.

[3] Див.: *Рабинович П. М., Хавронюк М. І.* Права людини і громадянина: Навч. посібник. — К.: Атіка, 2004. — С. 267.

[4] Див.: *Шукліна Н. Г.* Конституційно-правове регулювання прав і свобод людини і громадянина в Україні (проблеми теорії і практики): Монографія. — К.: Центр навч. літ., 2005. — С. 344.

ди щодо забезпечення здійснення права приватної власності на землю. Водночас Конституція України не зобов'язує громадянина чи юридичну особу в усіх випадках порушення їх прав звертатися із заявами, скаргами, позовами до державних інституцій для вирішення тих чи інших питань щодо володіння, користування чи розпорядження землею.

Відповідно до ч. 5 ст. 55 Основного Закону держави, кожен має право будь-якими не забороненими способами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань. У даному разі йдеться про самозахист як гарантію здійснення основних прав і свобод людини і громадянина. Юридична сутність цієї норми-принципу розкривається у ст. 19 ЦК України, згідно з якою самозахистом є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. При цьому способи самозахисту мають відповідати змісту права, що порушене, характеру дій, якими воно порушене, а також наслідкам, що спричинені цим порушенням. Проте у ЗК України серед визначених у ст. 152 цього Кодексу способів захисту земельних прав конституційна гарантія самозахисту прав власників земельних ділянок не передбачена, хоча потреба у законодавчому розвитку норми Основного закону держави щодо самозахисту осіб у здійсненні права власності на землю є очевидною. Практична необхідність у цьому підтверджується численними фактами порушень земельних і майнових прав власників і користувачів земельних ділянок третіми особами у формі заподіяння майнової шкоди, позбавлення доступу до земельних ділянок для їх обробітку, адміністративних проступків, а в окремих випадках — і злочинів.

Земельно-правова природа гарантії самозахисту власників земельних ділянок не достатньо досліджена в земельно-правовій науці. Уперше в теорії земельного права науковий аналіз юридичної природи самозахисту щодо земельної ділянки як об'єкта права власності та здійснення такого права фізичними й юридичними особами провів О. А. Вівчаренко, який обґрунтовано доводить, що в земельному законодавстві України має бути запроваджений інститут самозахисту прав на земельну ділянку, в якому самозахист по-

винен характеризуватися такими ознаками: а) здійснюється як профілактична міра охорони прав на земельну ділянку у спосіб, що виключає порушення законних прав і свобод інших осіб або коли порушення суб'єктивного права вже відбулося і продовжується; б) обставини (місце і час) виключають можливість у цей момент звернутися по захист до державних владних органів; в) відбувається силами землевласника або уповноваженими особами; г) не повинен виходити за межі дій, необхідних для припинення порушення прав землевласника[1].

Наведений перелік юридичних ознак самозахисту не можна вважати вичерпним. Зокрема, аналіз змісту норми-принципу ст. 55 Конституції України показує, що власник земельної ділянки має право самостійно захищати свої права і тоді, коли органи державної влади та місцевого самоврядування не забезпечують виконання прийнятих ними рішень щодо захисту права володіння, користування і розпорядження землею і правопорушення продовжується. Але й цим не обмежується юридична природа гарантії самозахисту права власності на землю, що підтверджує необхідність наукового пошуку щодо змісту, правових форм, способів реалізації цієї гарантії в сучасних умовах реформування відносин власності на землю, запровадження права приватної власності на землю, формування ринкових земельних відносин.

Проведений аналіз конституційних норм-принципів показує, що в них закріплюються матеріальні та інституційні приписи, які визначають можливі й допустимі форми та способи захисту права власності Українського народу на землю і на земельні ділянки громадян, юридичних осіб та держави. За змістом і функціональним призначенням конституційні приписи щодо захисту права власності на землю можна звести у дві групи: а) гарантії захисту права власності Українського народу на землю; б) імперативи захисту суб'єктивного права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави. Реалізація цих норм-принципів

[1] Див.: *Вівчаренко О. А.* Гарантії права власності на землю в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. — С. 55—57.

Конституції України передбачає застосування також загальних і спеціальних конституційних гарантій здійснення права власності на землю Українського народу, а також міжнародно-правових гарантій захисту державного суверенітету, прав і свобод людини і громадянина.

Захист права власності Українського народу на землю передбачає реалізацію конституційних приписів щодо забезпечення державою територіального верховенства державної території і охорони землі як основного національного багатства, що належить народу України на праві власності. Конституція України закріплює принципи цілісності та недоторканності державної території, недоторканності державного кордону, які з точки зору земельного права необхідно розглядати як гарантії непорушності права власності Українського народу на землю з боку інших держав, охорону землі як об'єкта права власності народу України.

За Конституцією України захист права власності Українського народу на землю може здійснюватись у таких юрисдикційних і позаюрисдикційних правових формах: а) використання Збройних сил України для захисту суверенітету, територіальної цілісності та недоторканності; б) мирне вирішення територіальних спорів з іншими державами; в) звернення до міжнародних судів та організацій; г) заборона розташування іноземних військових баз на території України; ґ) самозахист народом України землі як об'єкта права власності й державної території; д) відшкодування шкоди, заподіяної землі як об'єкту права власності Українського народу. Відповідно до цих форм у законодавстві мають визначатися конкретні способи та інституційно-правовий механізм захисту права власності Українського народу на землю.

Згідно з Конституцією України, здійснення права власності на землю громадян і юридичних осіб гарантується імперативами, в яких визначаються можливі організаційно-правові форми захисту земельних та інших прав власників, а саме: а) звернення до органів державної влади та місцевого самоврядування з питань набуття, реалізації і захисту права власності на земельні ділянки; б) оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної

влади та органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб; в) звернення до Уповноваженого з прав людини по захист земельних та інших прав; г) звернення до міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна; ґ) відшкодування матеріальної і моральної шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади та місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повноважень; д) самозахист власниками своїх земельних та інших прав. Правові способи та механізм реалізації цих приписів мають бути конкретизовані у земельному законодавстві України.

4.6. Юридична відповідальність в конституційному механізмі гарантування права власності на землю

Досліджуючи систему і зміст конституційних гарантій права власності на землю, окремо слід розглянути питання щодо місця, ролі, функціонального призначення юридичної відповідальності в механізмі гарантування здійснення права власності на землю Українського народу. Пояснюється це тим, що в Конституції України відсутні конкретні норми, в яких було б передбачено застосування юридичної відповідальності як засобу забезпечення здійснення права власності на землю.

У ЗК України використовується дуалістичний підхід до визначення юридичної природи відповідальності: в одних випадках вона розглядається як гарантія захисту права власності на землю від незаконного втручання органів державної влади та місцевого самоврядування у здійсненні власником своїх повноважень; в інших — як самостійний правовий засіб примусового застосування цивільних, адміністративних, кримінальних заходів впливу щодо громадян і юридичних осіб, які порушують вимоги земельного законодавства.

У науці земельного права України фахівці не виробили єдиного тлумачення поняття юридичної відповідальності,

її співвідношення з гарантіями здійснення права власності на землю, наукові дискусії з цього приводу тривають і тому ці питання потребують дослідження, оскільки мають не вузькогалузевий, а комплексний характер[1].

Одні вчені розглядають юридичну відповідальність як основну гарантію здійснення прав на землю, інші пропонують розмежовувати гарантії захисту прав і свобод людини й юридичну відповідальність. На думку В. І. Андрейцева, генеральною гарантією способів захисту, своєрідною «гарантією гарантій» права власності на землю й земельні ділянки на забезпечувальному рівні доцільно визнати застосування методів юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства, притягнення винних осіб до адміністративної і кримінальної відповідальності за порушення вимог легалізованого права власності на земельні ділянки[2].

У цьому зв'язку І. О. Дзера вважає, що цивільно-правовий захист права власності — це система активних заходів, які застосовує власник, компетентні державні чи інші органи, спрямована на усунення порушень права власності, покладення виконання обов'язку з відновлення порушеного права на порушника[3].

Розглядаючи проблеми відповідальності за порушення права власності, Я. М. Шевченко поділяє способи захисту такого права на дві групи — захисту й відповідальності, які розмежовуються між собою за такою ознакою, як вина, що є достатньою підставою для застосування додаткових санкцій, спрямованих на те, щоб вплинути на особу порушника[4]. Таку точку зору поділяє О. А. Вівчаренко, який вважає за доцільне розмежовувати відповідальність і способи захисту цивільних прав, оскільки застосування мір цивіль-

---

[1] Див.: *Погрібний О. О.* Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 414.

[2] Див.: *Андрейцев В. І.* Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. — 2003. — № 27 (478). — 4—10 липня. — С. 27.

[3] Див.: *Дзера І. О.* Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. — К.: Юрінком Інтер, 2001. — С. 27.

[4] Див.: Право собственности в Украине / Под ред. Я. Н. Шевченко. — К.: Блиц-Информ, 1996. — С. 161.

но-правової відповідальності можливе, за загальним правилом, за наявності вини правопорушника, а міри захисту можуть бути застосовані незалежно від наявності вини правопорушника[1].

Наведені вище наукові погляди вчених розкривають природу юридичної відповідальності через призму гарантій захисту права власності на землю, відповідно до ЗК України, ЦК України та інших законодавчих актів. При цьому в літературі недостатньо уваги приділяється тлумаченню конституційних імперативів щодо юридичної відповідальності у сфері здійснення права власності на землю у дворівневій конструкції права власності на землю Українського народу з урахуванням загальнотеоретичних висновків з питань юридичної природи відповідальності у тій чи іншій сфері суспільного життя.

У загальній теорії права юридична відповідальність розглядається у двох аспектах: позитивному (проспективному або заохочувальному), який передбачає заохочення до виконання корисних для суспільства та держави варіантів поведінки на рівні, що перевищує загальні вимоги (морально свідоме ставлення до виконання обов'язків), і негативному (ретроспективному, або охоронному), який передбачає покарання за правопорушення (юридична характеристика наслідків невиконання обов'язків)[2].

Таке розуміння юридичної відповідальності може бути прийнятним для забезпечення права власності на землю з огляду на закріплені у Конституції України приписи щодо утвердження України як демократичної, правової, соціальної держави, верховенства права, законності, гарантованості права власності на землю, моральності суспільства. Крім того, Основний Закон держави містить загальні норми-принципи, реалізація яких спрямована передусім на позитивну поведінку суб'єктів у відносинах держави та особи при здійсненні права власності на землю у визначених законом межах. Зокрема, держава відповідає перед люди-

---

[1] Див.: *Вівчаренко О. А.* Гарантії права власності на землю в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. — С. 107.

[2] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 430.

ною за свою діяльність (ст. 3), власність на землю зобов'язує (ст. 13), земля перебуває під особливою охороною держави (ст. 14), примусове відчуження земельних ділянок приватної власності з мотивів суспільної необхідності можливе за умови попереднього й повного відшкодування вартості землі (ст. 41). Реалізація цих приписів спонукує суб'єктів права власності діяти в рамках закону, що є характерним для проспективної відповідальності у сфері забезпечення права власності на землю Українського народу. У такому розумінні позитивну відповідальність можна розглядати і як гарантію здійснення права власності на землю, оскільки вона не передбачає застосування державного примусу до осіб, які, здійснюючи право власності на землю, виходять за визначені законом правові рамки.

Водночас в окремих нормах Конституції України закріплюються положення, які, з одного боку, зобов'язують органи державної влади та місцевого самоврядування відшкодовувати громадянам матеріальну й моральну шкоду, завдану незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю цих органів або їх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повноважень (ст. 56), визнання неконституційними актів і дій (ст. 152), з іншого — не допускають використання власності на землю на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі (статті 13, 41), зобов'язують державу охороняти землю як основне національне багатство (ст. 14).

Реалізація цих та інших конституційних приписів не виключає можливості застосування державою ретроспективної юридичної відповідальності до зазначених вище суб'єктів у тих випадках, коли їх діяння виходять за допустимі законом рамки правомірної поведінки у сфері здійснення правомочностей власника землі, владних повноважень, а також притягнення до відповідальності інших осіб, які порушують права власників землі.

У загальній теорії права негативна юридична відповідальність розглядається як міра покарання правопорушника шляхом позбавлення його певних соціальних благ або цінностей (матеріальних, духовних чи особистих), які йому

належали до факту правопорушення, від імені держави (суспільства), на підставі закону або іншого нормативного акта з метою попередження правопорушень в перспективі й відновлення (чи відшкодування) втрачених суб'єктивних прав на матеріальні й духовні цінності[1]. Виходячи з цього істотними ознаками такої відповідальності в літературі називаються наявність правопорушення, державний примус, обов'язок індивідуальної особи зазнавати певних втрат, обов'язковість юрисдикційних процедур покарання правопорушника[2].

Застосування юридичної відповідальності — це виключний правовий засіб державно-владного впливу на поведінку особи, діяння котрої виходять за визначені законом правові межі, порушують права, свободи та інтереси інших осіб, заподіюють шкоду приватним, державним, народним інтересам, землі та іншим об'єктам навколишнього природного середовища, який використовується тоді, коли способи позитивного врегулювання протиправної поведінки особи не мають результату. Тому для юридичної відповідальності властиві функції, серед яких в теорії права вирізняються правоохоронна, правовідновлююча (компенсаційна), каральна (штрафна) та інші, реалізація яких спрямовується на охорону прав і свобод громадян, відновлення незаконно порушених прав, примусове виконання невиконаних обов'язків, властивих, насамперед, майновій відповідальності, а також на покарання державою правопорушника та запобігання новим правопорушенням.

Враховуючи зміст і призначення цих функцій, негативна юридична відповідальність у сфері здійснення права власності на землю має забезпечувати реалізацію конституційних гарантій права власності на землю, захист порушених прав власників землі третіми особами. У такому аспекті юридична відповідальність може розглядатися як одна з гарантій здійснення суб'єктивного права власності

---

[1] Див.: *Котюк В. О.* Теорія права: Курс лекцій: Навч. посібник для юрид. фак. вузів. — К.: Вентурі, 1996. — С. 121.

[2] Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 431—432.

на землю громадян, юридичних осіб, держави, народу. Водночас каральна функція юридичної відповідальності може бути застосована до самих власників земельних ділянок, які зловживають своїм правом, порушують приватні й суспільні інтереси, заподіюють шкоду довкіллю, чинять інші протиправні діяння, за які законом передбачаються відповідні санкції, аж до примусового позбавлення права власності на земельні ділянки (конфіскація). За таких обставин юридична відповідальність виступає правовим засобом забезпечення законності й правопорядку у сфері земельних відносин[1].

У цьому зв'язку М. В. Шульга справедливо підкреслює, що функції юридичної відповідальності є засобом охорони та забезпечення встановленого в державі земельного правопорядку[2], який, на думку Ю. С. Шемшученка, є об'єктом земельних правопорушень[3]. Виходячи з цього в кожному конкретному випадку застосування юридичної відповідальності у сфері земельних відносин спрямовується передусім на утвердження правопорядку, який має створювати умови для здійснення права власності та інших прав на землю, реалізації гарантій захисту права власності, покарання правопорушників, запобігання можливим правопорушенням. Тому юридична відповідальність у сфері здійснення прав власності на землю — це не стільки гарантія права власності, скільки комплекс передбачених у законі спеціальних правових засобів примусового державно-владного впливу на порушників, спрямований на охорону конституційних прав і свобод, відновлення порушених прав, застосування каральних санкцій до правопорушників з метою забезпечення взаємодії суспільних і приватних інтересів у викорис-

---

[1] Під правопорядком в даному випадку розуміється атмосфера нормального правового життя, що встановлюється в результаті точного і повного здійснення розпоряджень правових норм (прав, свобод, обов'язків, відповідальності) всіма суб'єктами права (Див.: *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — С. 454.

[2] Див.: *Шульга М. В.* Земельне право України: Підручник. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — С. 233.

[3] Див.: *Шемшученко Ю. С.* Відповідальність за порушення земельного законодавства // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — 2-е вид. — С. 702.

танні землі, забезпечення законності і утвердження земельного правопорядку. При цьому зміст згаданих вище функцій юридичної відповідальності у забезпеченні здійснення права власності на землю має свої особливості прояву в юрисдикційному застосуванні способів охорони, відновлення порушених прав, а також санкцій до правопорушників.

Зокрема, реалізація правоохоронної функції передбачає запобігання корупції у сфері земельних відносин, проявам сепаратизму, боротьбу із самовільним захопленням земель та іншими негативними явищами у здійсненні права власності на землю. Корупція[1] є однією з найнебезпечніших загроз правопорядку, демократії, правам людини, чесності та соціальній справедливості, перешкоджає економічному розвитку й загрожує належному і справедливому функціонуванню країн з ринковою економікою, має негативні фінансові наслідки для громадян, компаній і держав, а також для міжнародних установ.

Питання корупції у сфері земельних відносин набули сьогодні особливої актуальності з огляду на існуючі в різних регіонах України проблеми соціально-політичного і правового характеру, пов'язані з розпаюванням і приватизацією земель сільськогосподарського призначення, відчуженням у приватну власність земель несільськогосподарського призначення суб'єктам підприємницької діяльності, передачею земельних ділянок безоплатно у приватну власність для будівництва і обслуговування житлових будинків, спорудження дач на землях рекреаційного призначення, з переведенням земель з однієї категорії в іншу для тих чи інших потреб, з наданням земельних ділянок в оренду за різним

[1] Під корупцією розуміються прямі чи опосередковані вимагання, пропонування, дача або одержання хабара чи будь-якої іншої неправомірної вигоди або можливості її отримання, які порушують належне виконання будь-якого обов'язку особою, що отримує хабара, неправомірну вигоду чи можливість мати таку вигоду, або поведінку такої особи (див.: Закон України «Про ратифікацію цивільної конвенції про боротьбу з корупцією» від 16 березня 2005 р. // Офіційний вісник України. — 2005. — № 14. — Ст. 701).

цільовим призначенням, вирішенням комплексу питань організаційно-правового характеру щодо відчуження земельних ділянок несільськогосподарського призначення для підприємницької діяльності, розробкою різних тіньових схем у сфері використання земель як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення.

У цьому зв'язку особливого значення набувають теоретичні і практичні питання боротьби з корупцією у сфері земельних відносин з метою розробки і запровадження ефективних організаційно-правових форм, способів, засобів, процесуальних механізмів запобігання будь-яким проявам корупції у здійсненні громадянами, юридичними особами конституційних прав на землю Українського народу. В українській науковій юридичній літературі питання протидії корупції у сфері земельних відносин не досліджувались, що є однією з причин низької ефективності земельного законодавства у боротьбі з проявами корупційних діянь посадовими особами органів державної влади та місцевого самоврядування[1].

Системний підхід до дослідження правових питань запобігання і боротьби з корупцією в будь-якій сфері, включаючи й земельні відносини, зумовлює до необхідності розглядати корупцію як суспільно-правове явище у взаємозв'язку трьох складових елементів «влада—особа—власність» з огляду на закріплені у Конституції України правові засади здійснення державної влади і права власності на землю Українського народу.

Корупційні явища у сфері земельних відносин проявляються з різних причин соціального, економічного, психологічного, політичного, правового характеру. Проте основна причина корупційних явищ у сфері здійснення і реалізації прав на землю вбачається у недосконалості земельно-правової системи, одним з важливих елементів якої є чинне земельне законодавство України. Аналіз практики застосування земельного законодавства України показує, що до початку

[1] Див.: *Носік В. В.* Правові і законодавчі аспекти протидії корупції у сфері земельних відносин в Україні // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 8. — С. 26—32.

2002 р. корупційні діяння у сфері земельних відносин не мали такого прояву, як це має місце впродовж останніх трьох років, особливо після прийняття 25 жовтня 2001 р. ЗК України, який закріпив іншу, ніж була передбачена в ЗКУ 1992 р., концепцію регулювання земельних відносин в Україні: 1) обмежив повноваження сільських, селищних, міських рад у вирішенні всіх земельних питань на території ради, 2) розширив повноваження голів районних, обласних державних адміністрацій та КМ України щодо приватизації земель, вилучення, викупу земельних ділянок, зміни цільового призначення земель, переведення земель з однієї категорії в іншу, вирішення земельних спорів, 3) закріпив нічим не обґрунтовані положення щодо необхідності розмежування земель державної і комунальної власності, 4) створив передумови для поєднання у спеціальному центральному органі державної влади з питань земельних ресурсів владних і господарських функцій, пов'язаних з виконанням функцій державного управління в галузі земельних відносин і наданням відокремленими структурами та державними службовцями цього органу платних послуг.

Наявність недосконалих, суперечливих земельних законів, колізійних норм одного закону чи однієї статті дозволяє посадовим особам органів державної влади та місцевого самоврядування безпосередньо впливати на прийняття будь-яких рішень із земельних питань, керуючись при цьому суб'єктивно-кон'юнктурними спонуканнями для задоволення власних потреб майнового чи іншого характеру на шкоду суспільним інтересам чи правам громадян. При цьому сприятливе середовище для прояву корупційних явищ у земельних відносинах створює незавершеність розпочатої 15 років тому земельної реформи, невизначеність конкретних строків переходу до нового земельного устрою і правопорядку відповідно до Основного Закону держави. Замість того, щоб чітко визначитися з термінами завершення земельної реформи, на кшталт країн Східної Європи та Балтії, в Україні періодично приймаються законодавчі акти, які перетворюють цю реформу на перманентний процес, якому немає кінця і краю. Достатньо у цьому зв'язку назвати закони щодо продовження мораторію на відчужен-

ня земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оформлення і переоформлення прав на землю[1], розмежування земель державної і комунальної власності.

Тимчасовість і перехідний характер земельних відносин не створюють належних юридичних гарантій здійснення фізичними та юридичними особами права власності та інших прав на земельні ділянки у разі звернення з відповідними клопотаннями і заяви до органів державної влади чи місцевого самоврядування стосовно набуття і реалізації суб'єктивних прав на земельні ділянки, захисту порушених прав у суді. Незважаючи на прийнятий в Україні 2004 р. закон щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, який передбачає запровадження в Україні єдиної державної реєстрації прав на земельні ділянки й розташовані на них будівлі та споруди, в Україні продовжують функціонувати змішана, складна, заплутана, фінансово витратна система паралельної і дублюючої державної реєстрації документів, що посвідчують право власності чи право користування земельними ділянками, правочинів із земельними ділянками та іншими об'єктами нерухомості, будівель і споруд у Бюро технічної інвентаризації, що також сприяє корупції та проявам інших зловживань у цій сфері.

У сучасних умовах реформування земельних відносин з причини об'єктивного та суб'єктивного характеру особливої гостроти набули проблеми самовільного будівництва об'єктами житлового, промислового, рекреаційного та іншого призначення. Самовільне будівництво можна характеризувати як одне з тих соціальних явищ, що вкрай негативно впливає на завершення земельної реформи, утвердження правопорядку у сфері земельних відносин, планування і розвиток територій, створює передумови для функціонування тіньового ринку нерухомості, порушує права на землю громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад, заподіює шкоду навколишньому природному середовищу тощо.

В Україні прийняті закони, в нормах яких закріплюються юридичні засоби та правові механізми боротьби із само-

[1] Див.: Про внесення змін до ЗК України / Закон України від 6 жовтня 2004 р. // Офіційний вісник України. — 2004. — № 48. — Ст. 3151.

чинним будівництвом. Але ефективність таких законів залишається вкрай низькою через неможливість притягнення до кримінальної відповідальності осіб, винних у самовільному захопленні земельних ділянок, наявність у ЦК України норм, які законодавчо закріплюють можливість «узаконення» за рішенням органів державної влади та місцевого самоврядування самочинно збудованих будівель і споруд на самовільно захоплених ділянках, що також є однією з передумов корупції у сфері земельних відносин.

У контексті Закону України «Про боротьбу з корупцією» від 5 жовтня 1995 р.[1], органи державної влади та місцевого самоврядування, їх посадові особи мають здійснювати свої повноваження згідно з конституційним принципом «дозволено все, що прямо передбачено законом». Але в ЗК України та інших законах більшість норм мають бланкетний характер, що негативно впливає на боротьбу з корупційними діяннями органів державної влади та місцевого самоврядування, їх посадовими особами при вирішенні будь-яких земельних питань. Для прикладу можна назвати норми щодо безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами. У ЗКУ передбачені підстави такої приватизації, розміри земельних ділянок, їх цільове призначення, порядок передачі земель у приватну власність. Водночас залишаються відкритими питання щодо критеріїв вибору серед кількох претендентів особи, якій надається пріоритет на безоплатну приватизацію однієї й тієї ж земельної ділянки, реалізації переважного права на приватизацію земельної ділянки тією чи іншою особою. Незважаючи на закріплений у ЗК України принцип нормування максимальними розмірами земельних ділянок, що можуть бути у власності однієї фізичної особи, при вирішенні конкретних питань стосовно передачі у власність земельних ділянок суб'єктивний чинник є досить широким, що також є передумовою для корупції і зловживань.

Однією з причин прояву корупційних діянь у сфері земельних відносин є також і те, що у чинному земельному законодавстві залишаються не врегульованими питання

[1] Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 34. — Ст. 266.

стосовно гарантування фізичним та юридичними особам можливості вільного доступу до здійснення права на земельні ділянки, оскільки поза сферою правового регулювання нормами земельного законодавства залишаються земельно-інформаційні правовідносини. Громадяни та юридичні особи України не мають вільного доступу до інформації щодо земельних ділянок, на які вони можуть претендувати. У результаті органи державної влади та місцевого самоврядування діють на свій розсуд тоді, коли вирішують питання про надання тим чи іншими особам земельної ділянки на відповідних правових підставах. У цьому зв'язку варто згадати про ситуацію з приватизацією земель у Пущі-Водиці, відчуженням у приватну власність суб'єктам підприємництва земельних ділянок на Південному березі Криму, в інших регіонах.

Відсутність законодавчого забезпечення прозорості у прийнятті рішень щодо безоплатної приватизації громадянами України земельних ділянок є однією з причин корупційних діянь посадових осіб органів державної влади чи місцевого самоврядування у сфері земельних відносин. Тому важливим є запровадження відкритих, доступних для всіх зацікавлених осіб форм, способів і механізмів здійснення права на земельні ділянки через земельні аукціони, земельні тендери. Земельний кодекс України визначає правові форми земельних торгів, а також регулює порядок їх проведення. Водночас у чинному земельному законодавстві не досить чітко визначена юридична природа земельних торгів[1], а також зміст правових форм, в яких можуть провадитися ці торги, що негативно впливає на хід приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення, не сприяє реалізації прозорих і доступних правових механізмів набуття прав на земельні ділянки.

Аналіз ЗК України, інших земельних законів показує, що громадяни та юридичні особи можуть реалізовувати право власності чи право користування землею через складні

[1] Докладніше див.: Практичний посібник з проведення земельного аукціону / За ред. канд. юрид. наук В. В.Носіка. — К., 2003. — 56 с.

процедури погоджень з різними органами влади. При цьому порядок погодження, як правило, залишається не врегульованим, у результаті чого органи державної влади та місцевого самоврядування діють так, як їм вигідно у тих чи інших ситуаціях, що є однією з причин корупції. Наприклад, у ст. 82 ЗК України передбачається, що спільні підприємства можуть набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення в такому ж порядку, як і іноземні юридичні особи, тобто за погодженням з КМ України. Але механізм такого погодження в Уряді нормативно не врегульований, що не може не створювати передумов для корупційних діянь посадовими особами центральних органів виконавчої влади. Такі самі процедури погодження передбачені для тих випадків, коли виникає потреба у зміні цільового призначення земельних ділянок, переведенні земель з однієї категорії в іншу.

У системі земельного законодавства є закони та інші нормативно-правові акти, які не тільки не запобігають корупції у сфері земельних відносин, а й спонукують до корупційних дій. Мається на увазі Закон України «Про розмежування земель державної і комунальної власності» від 5 лютого 2004 р.[1], в якому передбачається фізичне, тобто на місцевості розмежування земель держави й територіальних громад за рахунок коштів відповідних бюджетів. При цьому виконання робіт з нікому не потрібного розмежування земель між державою та територіальними громадами мають здійснювати ліцензовані землевпорядні та інші фірми й організації відповідно до рішень органів державної влади та місцевого самоврядування. Але в Конституції України немає норм щодо розмежування земель держави й територіальних громад, проте є норма-гарантія, що територія України є цілісною й недоторканною. Тому надумане розмежування земель на місцевості є одним із способів витрачання мільярдів коштів з державного бюджету на нікому непотрібний результат — встановлення меж земель, які не будуть ніколи сталими з огляду на динаміку у використанні землі на тих чи інших правових підставах. Адже за

[1] Офіційний вісник України. — 2004. — № 28. — Ст. 1849.

Конституцією України мова може йти лише про розмежування повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування, що не тотожне розмежуванню земель на місцевості.

Серед нормативно-правових актів, які сприяють прояву корупції у сфері земельних відносин варто згадати також постанову КМ України «Про порядок виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів» від 1 листопада 2000 р. (із змінами від 26 квітня 2003 р.)[1]. Цією постановою надано право державним органам земельних ресурсів виконувати вказані роботи та надавати послуги на платній основі. При цьому передбачений у цій постанові перелік платних робіт і послуг у більшості випадків в тій чи іншій формі дублює повноваження, закріплені у відповідних типових положеннях про органи земельних ресурсів.

Розглянуті окремі аспекти боротьби з корупцією у сфері земельних відносин лише частково висвітлюють правові й законодавчі проблеми існуючих корупційних явищ у процесі здійснення суб'єктивних прав на землю. Через незавершеність земельної реформи земельно-правова система України як складова національної правової системи має перехідний характер і тому не створює належних юридичних перешкод проявам корупції у земельних відносинах.

Розробка організаційно-правових заходів подолання корупції у сфері земельних відносин має поєднуватися не лише з удосконаленням інституційної бази протидії корупції, а й з посиленням юридичної відповідальності за корупційні діяння органів державної влади та місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб. Крім того, доцільно було б у законодавстві передбачити норми, відповідно до яких усі проекти законів та інших нормативних актів з питань регулювання земельних відносин мають проходити відповідну правову експертизу стосовно відповідності їх норм законам України щодо запобігання корупції та іншим суспільно небезпечним проявам.

Реалізація охоронної функції юридичної відповідальності у сфері здійснення права власності на землю Україн-

[1] Офіційний вісник України. — 2000. — № 44. — Ст. 1896.

ського народу поєднується з компенсаційною функцією. Застосування компенсаційних засобів впливу на суб'єктів земельних правовідносин передбачає відшкодування шкоди в усіх випадках примусового позбавлення права власності, відшкодування державою матеріальної і моральної шкоди, повернення самовільно зайнятих земельних ділянок тощо.

Згідно з ч. 5 ст. 41 Конституції України, примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом і за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. У ЗК України закріплені лише загальні положення щодо реалізації цих конституційних вимог компенсувати власникам земельних ділянок шкоду у разі їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, що є недостатнім для гарантування права власності на землю громадян та юридичних осіб, оскільки не визначаються підстави, форми, способи, порядок проведення компенсації власникам земельних ділянок, права на які примусово припиняються.

Відсутність спеціального закону щодо порядку примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності суттєво знижує ефективність компенсаційної функції юридичної відповідальності органів державної влади та місцевого самоврядування при порушенні права власності громадян і юридичних осіб у випадках примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

У науковій літературі питання відшкодування шкоди власникам землі, в яких примусово відчужуються земельні ділянки, залишаються не дослідженими, внаслідок чого у ЗК України закріплена недосконала юридична модель відшкодування шкоди в разі примусового припинення права приватної власності на землю. Оскільки в Конституції України закріплюється принцип попередньої компенсації вартості земельної ділянки у повному обсязі, то в разі примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхід-

ності має місце позитивна юридична відповідальність органів державної влади чи місцевого самоврядування.

Водночас за невиконання конституційних приписів щодо відшкодування шкоди в таких випадках, має наступати негативна юридична відповідальність для згаданих суб'єктів, які за рішенням суду зобов'язані провести повну компенсацію вартості земельної ділянки її власнику. При цьому в Основному Законі держави не визначаються форми компенсації в разі примусового відчуження земельних ділянок права приватної власності, а також порядок проведення розрахунку вартості земельної ділянки. Тому цілком допустимо, щоб у спеціальному законі передбачити компенсацію вартості земельної ділянки у таких формах, як грошова, натуральна у вигляді іншої рівноцінної земельної ділянки, а також реституція — повернення земельної ділянки колишньому власнику.

При розрахунку вартості компенсації власнику земельної ділянки доцільно було б використовувати існуючі в Україні та в інших державах методичні підходи до забезпечення повного відшкодування вартості земельної ділянки як цілісного об'єкта нерухомості. Зокрема, викупна вартість земельної ділянки має розраховуватися на підставі грошової та експертної оцінки земель, яка провадиться у визначеному законом порядку. Водночас сума компенсації не може бути меншою від ринкової вартості земельної ділянки, що викупляється для суспільних потреб.

При визначенні викупної вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення чи ділянок, зайнятих лісом, мають бути враховані місця розташування їх, якість ґрунтів або деревини, наявність виробничих потужностей для ведення сільськогосподарського виробництва і лісового господарства, проведення меліоративних заходів. Компенсація за незібраний урожай розраховується відповідно до вартості очікуваного врожаю за існуючими ринковими цінами з урахуванням зроблених потенційних витрат власника земельної ділянки.

Компенсація за викуп земельної ділянки під багаторічними насадженнями повинна включати інвестиційні витрати на посадку цих дерев і кущів, інвестиційні витрати на

догляд за культурами до отримання першого врожаю, а також вартість передбачуваних надходжень до завершення періоду плодоношення багаторічних насаджень, які власник втратив через викуп земельної ділянки. Вказана компенсація має бути зменшена на суму загальних щорічних амортизаційних відрахувань упродовж усіх років обробки багаторічних насаджень, починаючи з першого року плодоношення до дати викупу земельної ділянки. Відшкодування деревостою доцільно визначати відповідно до вартості деревини або відповідно до витрат власника на залісення та догляд за посадкою. Компенсація за постійні споруди та виробничі потужності, що пов'язані із землею, повинна надаватися відповідно до вартості їхньої відбудови за вирахуванням ступеня їхнього зношення на дату вилучення.

Орган державної влади чи місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, може прийняти рішення про встановлення більш вигідних умов компенсації власнику земельної ділянки, ніж ті, що визначені у цій статті закону.

Відповідно до ст. 41 Конституції України, примусове відчуження об'єктів права приватної власності з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану, який може бути запроваджений в Україні відповідно до законів України «Про правовий режим воєнного стану» від 6 квітня 2000 р.[1] і «Про правовий режим надзвичайного стану» від 16 березня 2000 р.[2]

Примусове відчуження земельних ділянок як об'єктів права приватної власності юридичних і фізичних осіб у зв'язку із запровадженням та здійсненням заходів правового режиму воєнного чи надзвичайного стану підлягає наступному повному відшкодуванню їх вартості в порядку, визначеному цим законом. У разі запровадження правового режиму воєнного чи надзвичайного стану примусове вилучення земельних ділянок як об'єктів права приватної власності громадян і юридичних осіб здійснюється органа-

[1] Офіційний вісник України. — 2000. — № 17. — Ст. 691.
[2] Там само. — 2000. — № 15. — Ст. 588.

ми державної влади, місцевого самоврядування. Указані у цій статті органи державної влади та органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про примусове вилучення земельних ділянок, якщо таке обмеження прав громадян і юридичних осіб передбачене у затвердженому законом України Указі Президента України про запровадження правового режиму воєнного стану. Право приватної власності на земельну ділянку припиняється з моменту прийняття рішення відповідного органу державної влади, місцевого самоврядування чи військового командування.

У разі запровадження правового режиму надзвичайного стану примусове вилучення земельної ділянки здійснюється на строк дії надзвичайного стану, передбаченого у відповідному Указі Президента України і затвердженого Верховною Радою України. Після закінчення дії обставин, у зв'язку з якими було введено воєнний чи надзвичайний стан і проведено примусове вилучення з приватної власності земельної ділянки громадян і юридичних осіб, колишній власник має право вимагати від органів державної влади чи місцевого самоврядування повернення цієї ділянки у власність. У разі неможливості повернення примусово вилученої земельної ділянки власнику за його бажанням надається інша земельна ділянка. Відшкодування вартості примусово вилучених земельних ділянок при запровадженні правового режиму воєнного чи надзвичайного стану здійснюється в порядку і строки, визначені Президентом України в Указі про припинення дії правового режиму воєнного стану.

Запропоновані способи розрахунку вартості та можливі форми її компенсації власнику земельної ділянки, яка примусово відчужується з мотивів суспільної необхідності, не можна вважати вичерпними, однак законодавче закріплення їх у спеціальному законі дозволить створити ефективний і прозорий механізм відшкодування шкоди землевласникам у випадках примусового позбавлення їх права власності на землю.

Компенсаційна функція юридичної відповідальності у сфері здійснення права власності на землю не обмежується відшкодуванням вартості земельних ділянок у випадках примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності.

За Конституцією України, відшкодування заподіяної власникам землі матеріальної і моральної шкоди може мати місце в разі порушення органами державної влади та місцевого самоврядування, їх посадовими чи службовими особами чинного законодавства. У таких випадках наступає цивільно-правова відповідальність правопорушників. Тому підстави і порядок притягнення винних осіб до такої відповідальності регулюється нормами ЦК України та іншими нормативно-правовими актами. Водночас для встановлення факту порушення права власності на землю і заподіяння шкоди незаконними рішеннями органів влади, місцевого самоврядування чи діяннями їх посадових або службових осіб мають застосовуватися також норми земельного, природоохоронного законодавства.

Розглянуті функції юридичної відповідальності можуть поєднуватися із застосуванням адміністративного чи кримінального покарання винних у правопорушенні осіб. Каральна функція допускає можливість виключно відповідно до закону застосування примусового позбавлення права власності на землю, зобов'язання правопорушника знести самовільно збудовані об'єкти нерухомості на самовільно зайнятих земельних ділянках, відшкодувати заподіяну шкоду, сплатити штрафи тощо.

Відповідно до ч. 6 ст. 41 Конституції України, виключно за рішенням суду може бути застосована конфіскація майна у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Буквальне тлумачення цієї норми показує, що в ній мовиться про майно як об'єкт права власності. Оскільки в теорії земельного та цивільного права земля належить до об'єктів нерухомості, можна в певній мірі допустити, що закріплена в ЗКУ норма стосовно конфіскації землі, узгоджується з положеннями Основного Закону держави. При цьому в ЗКУ, а також інших законах не дається визначення поняття «конфіскація землі», а також не передбачені підстави, умови, обсяг та юридичні наслідки застосування конфіскації землі.

Науковцями також не було проведено дослідження конфіскації землі як підстави виникнення права державної власності, оскільки в теорії земельного права використо-

вувалися такі поняття, як примусове вилучення чи викуп земель. Після прийняття чинного ЗКУ в літературі конфіскація земельної ділянки розглядається як примусове безоплатне вилучення ділянки у власність держави, як санкція за злочин або цивільне чи адміністративне правопорушення[1]. Наведене визначення заслуговує на увагу і в цілому узгоджується з поняттям конфіскації як юридичної категорії у кримінальному, адміністративному та цивільному законодавстві, що включає такі ознаки: наявність правопорушення; примусовість і безоплатність вилучення; прийняття судом рішення; вилучення всього майна чи його частини; перехід майна у власність держави. Юридичними наслідками конфіскації є припинення прав власності особи на майно. Таке розуміння конфіскації може бути прийнятним до застосування цього терміна і в земельному праві.

Конфіскація земельної ділянки полягає в примусовому безоплатному вилученні за рішенням суду в передбачених законом випадках земельної ділянки права приватної власності юридичних чи фізичних осіб, що скоїли правопорушення. Вказана підстава припинення права власності на землю є різновидом додаткового виду покарань за вчинення правопорушень і може бути застосована за наявності таких умов: а) визначення безпосередньо в законі випадків, обсягів і порядку конфіскації земельної ділянки; б) наявність рішення суду про конфіскацію земельної ділянки.

Конфіскація як різновид додаткового покарання застосовується і в адміністративному, і в кримінальному праві. Проте, Кодекс України про адміністративні правопорушення (далі — КпАПУ) від 7 грудня 1984 р.[2] з наступними змінами та доповненнями не передбачає конфіскації земельної ділянки як покарання за вчинення адміністративних правопорушень. У Кримінальному кодексі України (далі — ККУ) від 5 квітня 2001 р.[3] передбачається конфіскація май-

[1] Див.: *Гетьман А. П.* Припинення прав на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — С. 439.

[2] Відомості Верховної Ради УРСР. — 1984. — Додаток до № 51. — Ст. 1122.

[3] Офіційний вісник України. — 2001. — № 21. — Ст. 920.

на за вчинення тяжких і особливо тяжких корисливих злочинів (ст. 59 ККУ). Разом з тим, земельна ділянка є особливим, самостійним об'єктом правого регулювання і не підпадає під визначення «майна» в розумінні ст. 59 ККУ.

У теорії кримінального права від конфіскації майна відрізняють спеціальну конфіскацію, яка полягає у вилученні в засудженого предметів, що були одержані внаслідок вчинення злочину. Зокрема, ст. 81 Кримінально-процесуального кодексу України (далі — КПКУ) від 28 грудня 1960 р.[1] з наступними змінами та доповненнями передбачає передачу в доход держави грошей, цінностей та інших речей, нажитих злочинним шляхом. Але земельна ділянка не підпадає під визначення «інших речей» в розумінні ст. 81 КПКУ і тому не може бути конфіскована, хоч й була набута особою у власність злочинним шляхом.

Отже, чинне законодавство не визначає випадків, обсягів і порядку конфіскації земельної ділянки як особливого об'єкта правового регулювання, в результаті чого стає неможливим застосування норм ЗКУ щодо конфіскації земельної ділянки як додаткового виду покарання. Адже за ст. 59 ККУ конфіскація майна може бути призначена лише у випадках, спеціально передбачених в його Особливій частині. Враховуючи, що ККУ було прийнято раніше за ЗКУ, конфіскація земельної ділянки не визнається у кримінальному праві як підстава припинення права приватної власності й виникнення права державної власності на землю. У літературі висловлюються небезпідставні пропозиції про необхідність внесення до ККУ відповідних змін і доповнень[2]. На відміну від чинного ЗКУ, в ЗКУ від 13 березня 1992 р.[3] було передбачено, що земельна ділянка підлягала вилученню в особи, якщо судом було встановлено придбання її за рахунок доходів, одержаних від злочинної діяльності (ч. 2 ст. 114). Незважаючи на те, що в даній статті йшлося про вилучення землі, фактично було визначено випадки й

---

[1] Відомості Верховної Ради УРСР. — 1961. — № 2. — Ст. 15.

[2] Див.: *Каракаш І. І.* Припинення прав на землю // Земельне право України / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — С. 191.

[3] Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 25. — Ст. 354.

порядок конфіскації земельної ділянки. Тому в чинному ККУ доцільно відтворити положення попереднього ЗКУ в частині формулювання диспозиції норми — конфіскація землі.

Конфіскація як одна з підстав примусового припинення права власності на земельну ділянку може мати місце лише в судовому порядку. При цьому в рішенні суду має бути конкретно визначено, яка земельна ділянка і в яких розмірах підлягає конфіскації. Конфіскація земельної ділянки є підставою припинення права приватної власності на земельну ділянку і виникнення права власності на землю держави відповідно до п. 5 ст. 84 ЗКУ. Виходячи з концепції права власності на землю, що закріплена в ЗКУ, така юридична конструкція набуття державою права власності на землю є зрозумілою. Але з точки зору Конституції України, недоцільною вбачається передача конфіскованої земельної ділянки у власність держави, оскільки конфіскована за рішенням суду земельна ділянка підпадає під правовий режим землі як об'єкта права власності Українського народу, від імені якого органи державної влади здійснюють правомочності володіння, користування і розпорядження.

На відміну від чинного ЗКУ, в ЗКУ від 13 березня 1992 р. було передбачено, що земельна ділянка підлягала вилученню в особи, якщо судом було встановлено придбання її за рахунок доходів, одержаних від злочинної діяльності (ч. 2 ст. 114). Незважаючи на те, що в даній статті йшлося про вилучення землі, фактично було визначено випадки й порядок конфіскації земельної ділянки. Враховуючи такий підхід до здійснення права власності на землю, органи державної влади вправі розпорядитися земельною ділянкою в будь-який спосіб — передати в користування (постійне чи тимчасове), продати з прилюдних торгів у порядку, визначеному нормами ЗКУ та інших законодавчих актів.

Каральна функція юридичної відповідальності може мати місце у випадках самовільного зайняття земельної ділянки чи здійснення самочинного будівництва на такій ділянці. Самовільне будівництво можна характеризувати як одне з тих соціальних явищ, що вкрай негативно впливає на завершення земельної реформи, утвердження пра-

вопорядку у сфері земельних відносин, планування і розвиток територій, створює передумови для функціонування тіньового ринку нерухомості, порушує права на землю громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад, заподіює шкоду навколишньому природному середовищу тощо.

За законодавством України самовільне будівництво забороняється. У Цивільному кодексі України визначається поняття самочинного будівництва, закріплюються підстави і порядок визнання права власності на самовільно збудовані на земельній ділянці об'єкти, передбачаються юридичні наслідки самочинного будівництва та порядок відшкодування шкоди, заподіяної таким будівництвом, порядок знесення неправомірно зведених на земельній ділянці будівель і споруд. Норми цього закону однаково поширюються як на власників земельних ділянок, так і на осіб, які не мають юридично оформлених титулів на земельну ділянку. В останньому випадку самочинне будівництво може поєднуватись із самовільним зайняттям земельної ділянки, юридичні ознаки якого закріплені в законі України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. Згідно з цим законом, самовільне зайняття земельних ділянок — це будь-які дії особи, що свідчать про фактичне використання не наданої їй земельної ділянки чи намір використовувати земельну ділянку до встановлення її меж у натурі (на місцевості) до одержання документа, що посвідчує право на неї, та до його державної реєстрації.

Відповідно до п. 1 ст. 376 ЦК України, будівництво вважається самочинним, якщо в діях особи є одна з таких ознак: а) на земельній ділянці збудовано або будується житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно; б) земельна ділянка не відведена для будівництва названих об'єктів нерухомості; б) забудова проведена або здійснюється без одержаного у встановленому порядку дозволу чи належно затвердженого проекту або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Виходячи з такого юридичного визначення самочинного будівництва можна стверджувати, що дія цієї статті не поширюється на випадки розміщення на земельній

ділянці об'єктів, котрі не пов'язуються із землею фундаментом і не визнаються у законодавстві нерухомістю.

За чинним містобудівельним законодавством, реалізація права на забудову передбачає виконання комплексу організаційно-правових дій, спрямованих на набуття права на земельну ділянку відповідно до цільового призначення. Щоб здійснити будівництво, громадянин чи юридична особа зобов'язані набути у встановленому порядку право власності на землю чи право користування земельною ділянкою, одержати Державний акт на право власності на земельну ділянку чи Договір оренди землі, або Державний акт на право постійного користування землею, зареєструвати обраний правовий титул використання землі в порядку, передбаченому законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р., а також визначити межі земельної ділянки в натурі (на місцевості). Без виконання цих юридично значущих дій приступати до освоєння земельної ділянки забороняється. Тому незважаючи на те, що особа одержала рішення сільської, селищної чи міської ради або державної адміністрації про надання земельної ділянки в оренду чи приватизацію землі або продаж земельної ділянки і приступила до спорудження житлового будинку чи іншої нерухомості згідно із затвердженим проектом, таке будівництво має кваліфікуватися як самочинне, оскільки в забудовника не виникло право на земельну ділянку для цієї мети.

Будівництво вважається правомірним, якщо власник ділянки, чи землекористувач, або інша особа одержала в установленому містобудівельним законодавством порядку дозвіл на забудову.

За загальним правилом, закріпленим у п. 2 ст. 376 ЦК України, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Водночас ЦК України встановлено умови, за якими самочинно збудований об'єкт нерухомості може бути оформлений у власність особи як такий, що споруджений правомірно: а) надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване самочинно нерухоме майно і прийняття судом рішення про визнання права власності за

цією особою; б) на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб. Якщо на вимогу власника чи користувача земельної ділянки суд визнає за ними право власності на самочинно збудовану нерухомість, то особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, розмір яких може визначатися за погодженням сторін або в судовому порядку.

Для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, ЦК України передбачає настання таких негативних наслідків майнового характеру, як: а) знесення збудованого об'єкта; б) проведення перебудови; в) відшкодування витрат, пов'язаних з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Збудований об'єкт нерухомості може бути знесений особою, яка здійснила самочинне будівництво або за її рахунок лише на підставі судового рішення у таких випадках: а) якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці; б) якщо така забудова порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок; в) якщо проведення такої перебудови об'єкта є неможливим; г) особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її перебудови відповідно до прийнятого судом рішення.

Перебудова самочинно збудованого об'єкта може бути проведена лише за рішенням суду за таких умов: а) у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб; б) істотного порушення будівельних норм і правил; в) за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування. За таких умов особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, зобов'язана провести відповідну перебудову, або такий об'єкт буде знесено. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Реалізація каральної функції юридичної відповідальності у сфері здійснення права власності на землю передбачає ще застосування адміністративних штрафів, а також кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства. Незважаючи на те, що у Кодексі України про адміністративні правопорушення закріплено значний перелік адміністративних проступків, за які передбачаються адміністративні покарання, ефективність такої відповідальності у сфері земельних відносин залишається вкрай низькою, що зумовлює до необхідності удосконалення цього законодавства. Те саме можна сказати і про кримінальну відповідальність, яка не передбачає покарань за скоєння злочинів у сфері права власності на землю.

Резюмуючи, можна зробити висновок про те, що в конституційному механізмі гарантування права власності на землю Українського народу юридична відповідальність посідає особливе місце з огляду на її функціональне призначення та правову природу. За Конституцією України, юридична відповідальність є гарантією права власності на землю тоді, коли йдеться про позитивну відповідальність особи. Стосовно ретроспективної юридичної відповідальності, її гарантійну сутність необхідно розглядати у контексті забезпечення законності і правопорядку у сфері земельних відносин. При цьому правова природа юридичної відповідальності не зводиться до застосування лише примусових заходів в юрисдикційному порядку, а включає також інші функції охоронного, компенсаційного, превентивного, виховного, карального характеру, реалізація яких спрямована на забезпечення правопорядку в суспільних земельних відносинах.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження методологічних, наукових, теоретичних основ і конституційних засад права власності на землю Українського народу дозволяє сформулювати узагальнені науково-теоретичні висновки і рекомендації, які можуть бути використані у подальшому науковому пошуку розглянутих у цій роботі питань і проблем власності і права власності на землю, у розробці сучасної системи земельного права і законодавства відповідно до Основного закону держави, у практиці застосування права і закону у сфері земельних відносин, у навчальному процесі юридичних закладів, у здійсненні громадянами, юридичними особами, державою права власності на землю, у розробці інституційно-правового механізму охорони землі як основного національного багатства, що належить Українському народові на праві власності.

Зміна суті й характеру відносин власності на землю, що відбувається нині в Україні, потребує критичної оцінки й перегляду усталених в суспільній правосвідомості стереотипних поглядів на власність і право власності на землю, що були утверджені на основі абсолютизації ідей марксистсько-ленінської політичної економії та вчення про державу і право, які не витримали історичного випробування радянською дійсністю, але підтримуються сьогодні окремими політичними організаціями і реалізуються у законотворенні і правозастосуванні з одночасним впровадженням у суспільстві, державі і в праві ідей щодо природного права людини на землю, права власності народу на землю, свободи особи мати у власності землю, набуття і реалізації права приватної власності на землю, гартування здійснення і захисту такого права, формування ринкових земельних відносин, оцінки землі,

охорони землі, визначення місця та ролі держави у земельно-правовій системі згідно з Конституцією України.

Формування і утвердження в Україні нового земельного ладу, розбудова національної земельно-правової системи відповідно до Конституції України зумовлює до необхідності використання органами державної влади сучасних досягнень української і зарубіжної історичної, філософської, економічної, правової наук у дослідженні методологічних засад власності і права власності на землю. При цьому реалізація конституційної моделі права власності на землю Українського народу має базуватися на фундаментальних висновках економічної теорії «енергії прогресу» М. Д. Руденка, який на основі проведеного науково-теоретичного дослідження найбільш відомих у світі економічних теорій — фізіократичної Ф. Кене і політичної економії А. Сміта, не досліджених теоретичних ідей С. Подолинського, а також теорії додаткової вартості К. Маркса, зміг вдало поєднати окремі елементи цих економічних теорій та ідей з результатами своїх філософських, економічних, державно-правових досліджень і на цій основі сформулювати принципово нові положення та засади щодо прогресивного розвитку економіки, суспільства, держави і права.

У найбільш загальному вигляді суть методологічних засад економічної теорії «енергії прогресу» можна звести до таких основних положень, що мають значення для втілення у життя конституційних принципів і гарантій здійснення права власності на землю Українського народу, набуття, реалізації, захисту суб'єктивних прав громадян, юридичних осіб на земельні ділянки, державного регулювання земельних відносин в ринкових умовах:

а) основним багатством нації і народу є земля з її верхнім родючим шаром ґрунту, використання якої має здійснюватися на основі взаємодії фотосинтезу Сонця, родючості ґрунту і людської праці з метою виробництва абсолютної і додаткової вартості та розподілу і перерозподілу створеного капіталу через приватну і суспільну форми власності за пропорцією, що забезпечує підвищення родючості ґрунту, прогресивний соціально-економічний розвиток сільського господарства, промисловості, держави і всього суспільства;

програма на форму прогресивного розвитку української економічної системи закладається у сільському господарстві, бо саме тут, а не деінде виробляється абсолютний додатковий продукт і абсолютна додаткова вартість;

б) визнана суспільством земельна власність як основне багатство нації і гарантоване Конституцією право приватної власності на землю є економічною і юридичною основою свободи, яка дозволяє власнику землі вільно використовувати її для продукування на ній капіталу, здійснювати його пропорційний розподіл за економічною формулою енергії прогресу через приватну і суспільну форми власності;

в) прогресивний розвиток суспільства стає можливим у демократичній правовій державі, де визнається і гарантується право власності на землю, право на вільну господарську діяльність, самостійне виробництво капіталу та його вільну реалізацію, внаслідок чого забезпечується повернення землі і хліборобу трьох одиниць капіталу для збереження та підвищення родючості ґрунту і відтворення енергії людської праці;

г) земля (ґрунт) разом з виробленою на ній абсолютною і додатковою вартістю є багатством нації і має належати народові, а не державі, на праві власності; земля з верхнім родючим шаром ґрунту має вартість, підлягає оцінці у процесі виробництва, розподілу й перерозподілу капіталу;

ґ) визнання в суспільстві і запровадження через закон права приватної власності на землю сільськогосподарського призначення не забезпечує підвищення родючості ґрунту і продукування абсолютної і додаткової вартості, якщо власник землі і хлібороб не поєднуються в одній особі; тому земля з її родючим шаром ґрунту не може належати державі на праві власності, а має бути передана у приватну власність фізичних та юридичних осіб, які безпосередньо займаються виробництвом товарної сільськогосподарської продукції; перехід права власності на землі сільськогосподарського призначення від однієї особи до іншої є об'єктивною необхідністю, але при цьому має забезпечуватися поєднання власника землі й сільськогосподарського товаровиробника в одній особі;

д) вироблена на землях сільськогосподарського призначення товарна продукція має належати її виробнику і може бути вільно реалізована ним на внутрішньому і зовнішньому аграрному ринку, а держава не має права брати на себе функцію посередника в реалізації врожаю; родючість землі постійно знижується, якщо держава не позбавляє сільськогосподарського товаровиробника виробленої абсолютної і додаткової ренти, і руйнує землеробство та не сприяє соціальному і демографічному розвитку села, або ж якщо нація не залишає окремої продуктивної одиниці для збагачення землі, то вона, земля, виснажується, держава й нація прямують до загибелі; підвищення родючості ґрунту і зростаюче виробництво сільськогосподарської продукції стає можливим, якщо встановлена в державі система оподаткування не передбачає ніяких інших податків, окрім земельної ренти у її грошовому виразі.

Названі методологічні засади прогресивного розвитку економіки й суспільства, держави і права дозволяють поновому підійти до науково-теоретичного розгляду і практичного розуміння та застосування таких категорій, як «власність» і «право власності» на землю.

Власність на землю являє собою субстанцію, яка існує за об'єктивними законами розвитку природи, економіки і суспільства, має своє функціональне призначення в економіці й суспільстві, детермінує поведінку людини в природі, у виробництві, розподілі й використанні капіталу, в суспільному житті. Вона (власність) зародилася та еволюціонувала через всі суспільно-економічні формації і буде існувати доти, доки людство буде жити і виробляти на Землі капітал, та розподіляти його у визначених пропорціях через приватну і суспільну, а не державну, форми власності згідно з встановленими в суспільстві законами, які визначають свободу, тобто міру можливої, необхідної поведінки особи, народу чи дозволеної для держави щодо використання землі (ґрунту) та інших природних ресурсів і капіталу.

Юридичну сутність власності на землю складає свобода особи, тобто як визнана в суспільстві і встановлена в праві, правовій системі, та гарантована конституцією держави міра її можливої і необхідної поведінки у використанні

землі та інших природних ресурсів, спрямованої на виробництво, розподіл і використання абсолютної і додаткової вартості з метою забезпечення природного права людини (народу) на життя, задоволення інших потреб та інтересів кожного і всього народу, збереження, підвищення родючості ґрунту і охорону землі як основного національного багатства, захист права власності на землю.

В об'єктивному розумінні право власності — це визнана в суспільстві і гарантована Конституцією України свобода як міра можливої, необхідної чи дозволеної для громадян, юридичних осіб, держави і народу поведінки, межі якої визначаються закріпленими в Основному Законі та інших законах правомочностями, правами та обов'язками громадян і юридичних осіб, повноваженнями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо використання землі та інших природних ресурсів, виробництва, розподілу і перерозподілу капіталу, охорони землі та інших матеріальних об'єктів власності, захисту прав і свобод суб'єктів власності в суспільних відносинах.

У суб'єктивному розумінні право власності на землю необхідно розглядати як визнану в суспільстві, гарантовану Конституцією України можливість окремої особи чи іншого суб'єкта у визначених законом межах вільно набути на підставі власності земельну ділянку і на свій розсуд використовувати природні властивості землі для прогресивного виробництва, розподілу і використання капіталу на основі підвищення родючості ґрунту, задоволення інших потреб, самостійно відмовитися від власності на землю, або ж іншими способом розпорядитися нею, а також можливість самостійно чи через державу захищати земельну власність. Правомочності власника володіти, користуватися і розпоряджатися землею розкривають сутність права власності, хоча сучасні українські й зарубіжні дослідження змісту цього права дають підстави стверджувати про можливість законодавчого закріплення інших правомочностей, які не охоплюються змістом згаданої тріади, а також законодавчого врегулювання концепції «розщепленої власності» до здійснення права власності на землю в Україні.

Методологічні засади прогресивного розвитку суспільства, а також зроблені науково-теоретичні висновки щодо

визначення сутності категорій «власності» і «права власності» можуть бути покладені в розбудову на основі Конституції України української земельно-правової системи, функціональне призначення якої полягає в такому: а) закріплювати визнану в суспільстві свободу особи на земельну власність як соціальну цінність; б) гарантувати набуття і реалізацію суб'єктивного права власності на землю; в) встановлювати в суспільстві межі можливої, необхідної і дозволеної поведінки у здійсненні відповідними суб'єктами права власності на землю; г) визначати правовий статус власників і невласників землі; ґ) регулювати суспільні відносини земельної власності; д) забезпечувати повернення частини капіталу для відновлення родючості ґрунту; е) забезпечувати вільну підприємницьку діяльність на землі і форми власності на створений капітал; є) встановлювати податки на землю та капітал; ж) забезпечувати охорону землі як основного національного багатства; з) запобігати незаконному втручанню держави у свободу здійснення права власності на землю; и) гарантувати власникам землі — сільськогосподарським виробникам капіталу вільно розпоряджатися ним на внутрішньому і зовнішньому ринках; і) встановлювати форми і способи реалізації конституційних гарантій права власності на землю.

Суспільне визнання і конституційне закріплення права власності Українського народу та права приватної власності на землю змінює виключно публічний характер земельних відносин на суспільні відносини публічно-приватного характеру, що з необхідністю зумовлює комплексне застосування норм і методів публічного і приватного права до регулювання суспільних відносин земельної власності.

Реалізація конституційних засад права власності на землю Українського народу підштовхує до наукового пошуку і розробки сучасних юридичних моделей здійснення права власності на землю Українського народу, які б базувалися на вивченні історичного досвіду реформування відносин власності на землю, на досягненнях української правничої думки у сфері земельної, аграрної, екологічної, цивільної та інших галузей національної правової системи, проведенні порівняльно-правового аналізу наукових, законодав-

чих джерел з питань регулювання земельних відносин у країнах з різними правовими системами, врахування тенденцій і перспектив у сфері адаптації правової системи України до права і законодавства Європейського Союзу, а також наукового прогнозування наслідків таких інтеграційних державно-правових процесів з огляду на конституційні імперативи щодо забезпечення державного суверенітету, цілісності й недоторканності території України, національної безпеки народу і держави.

Проголошене у перших законах незалежної України і закріплене в Конституції України право власності Українського народу на землю не знайшло свого адекватного вираження у земельному законодавстві і подальшого розвитку у правовій системі України, оскільки започаткована 15 років тому земельна реформа не була спрямована на реалізацію такого права власності і здійснювалася на різних методологічних засадах, за суперечливими юридичними моделями, з частою зміною мети, завдань і можливих соціально-економічних і правових наслідків перетворень у земельній власності.

У правовому значенні земельну реформу необхідно розглядати як врегульовані нормами права суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у зв'язку з необхідністю проведення комплексу економічних, організаційно-правових, екологічних, землевпорядних, планувальних, фінансових та інших заходів з метою створення протягом визначеного у законодавстві часу якісно нового земельного ладу шляхом зміни суті й характеру права власності на землю, удосконалення форм використання землі, запровадження нових функцій, форм і методів державного і самоврядного регулювання земельних відносин, закріплення юридичних гарантій захисту суб'єктивних земельних прав громадян, юридичних осіб, держави, територіальних громад, забезпечення державою охорони землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства.

Земельні реформаційні правовідносини є самостійним видом суспільних відносин, що потребують регулювання нормами земельного, екологічного, конституційного, цивільного та інших галузей права. У системі земельного пра-

ва України ці правовідносини вирізняються специфічним об'єктним і суб'єктним складом, а також змістом. Характерними ознаками земельних реформаційних правовідносин є: виникають, змінюються і припиняються у визначений законом строк реалізації основних напрямів і завдань земельної реформи; об'єктом цих правовідносин є земля в межах існуючих кордонів України; суб'єктами таких правовідносин обов'язково є органи державної влади та місцевого самоврядування; зміст реформаційних правовідносин обумовлений метою і завданнями земельної реформи на кожному етапі її реалізації; регулювання цих правовідносин має здійснюватися на основі Конституції України, а також законів, що спеціально приймаються для забезпечення реалізації основних напрямів земельної реформи.

Конституція України закріплює нову юридичну модель регулювання земельних відносин, основу якої складає дворівнева конструкція права власності на землю, що включає право власності Українського народу на землю як право вищого рівня, і суб'єктивне право власності на землю громадян, юридичних осіб, держави як похідне і залежне від права власності народу на землю (нижчий рівень). Суть такої Концепції полягає в тому, що земля як основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави, належить Українському народові на праві власності.

Право власності на землю Українського народу базується на закріплених у Конституції України таких основних принципах: а) земля є об'єктом права власності Українського народу; б) земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави; в) від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування; г) кожний громадянин має право користуватися землею як об'єктом права власності народу відповідно до закону; ґ) власність на землю зобов'язує; д) власність не повинна використовуватися на шкоду людині й суспільству; е) держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки; є) рівність усіх суб'єктів права власності перед законом; ж) гарантованість

права власності; з) набуття і реалізації права власності на землю громадянами і юридичними особами, державою і територіальними громадами виключно відповідно до закону; и) непорушність права приватної власності на землю.

У чинному земельному законодавстві України дворівнева конституційна концепція права власності на землю як юридична модель регулювання земельних відносин не відображена у повному обсязі. Земельний кодекс України та інші законодавчі акти, а також проекти законів базуються на тому, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. При цьому закріплюється три обов'язкові форми права власності на землю, в яких має здійснюватися право власності на землю в Україні. Концептуальна розбіжність між Конституцією України і Земельним кодексом України та тими законопроектами, які розробляються і приймають розвиток основних положень Земельного кодексу, створюють на практиці проблеми, які потребують наукового обґрунтування і доведення передбаченої у Конституції України теореми права власності на землю в Україні.

В юридичному значенні земля як об'єкт права власності Українського народу — це розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий ґрунтовий і зайнятий водоймами шар земної кори, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, належить народові на праві власності, і є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Вбачається, що таке визначення може бути покладено в основу розробки й реалізації концепції права власності на землю в Україні, дозволить встановити основні форми та способи здійснення права власності на землю Українського народу.

Виходячи з методологічних засад права власності на землю основним національним багатством має визнаватись у законодавстві України не вся земля в межах кордонів держави, а лише та частина земної поверхні, яка вкрита родю-

чим гумусним шаром ґрунту і завдяки фотосинтезу та людській праці продукує капітал, який разом з ґрунтом є власністю Українського народу і розподіляється в суспільстві через приватну та суспільну форми власності за об'єктивним економічним законом прогресивного розвитку економіки й суспільства.

Земля як основне національне багатство — це розташована над надрами в межах державних кордонів частина земної поверхні з родючим шаром ґрунту, який використовується для виробництва у сільському господарстві абсолютної і додаткової вартості, що має розподілятися між сільським господарством, промисловістю і державою через приватну й суспільну форми власності за об'єктивним природним законом прогресивного економічного розвитку суспільства, що забезпечує збереження і підвищення родючості ґрунту, відновлення людської праці і розширене відтворення капіталу з метою забезпечення потреб та інтересів кожного громадянина і всього Українського народу.

Згідно з Основним законом держави, Український народ є суб'єктом права власності на землю і має особливості у правовому становищі серед інших конституційних суб'єктів права власності на землю Українського народу. Суть таких особливостей полягає по-перше, в тому, що на конституційному рівні закріплені імперативи, реалізація яких має запобігати концентрації у держави юридичних правомочностей власника землі, що мало місце за радянських часів; по-друге, оскільки категорія «Український народ» визначається в Основному Законі як громадяни України, то застосовуючи закони формальної логіки, негромадяни України не є Українським народом і тому вони не можуть бути суб'єктами права власності на землю як територію в межах держави і як основне національне багатство, не можуть брати участь у референдумах щодо території держави, не можуть впливати на дії органів державної влади та місцевого самоврядування у здійсненні ними прав власника на землю від імені Українського народу тощо; по-третє, наявність у ст. 14 Конституції України припису щодо права приватної власності на землю громадян і юридичних осіб не виключає можливості набуття права власності на земельні ділянки іноземним особами,

якщо це окремо буде передбачено законом; водночас іноземні держави не можуть набувати у власність земельні ділянки на території України; по-четверте, саме народу, а не державі, на праві власності має належати покрита родючим шаром ґрунту частина земної поверхні у межах території держави, а також вироблена на ній абсолютна і додаткова вартість; по-п'яте, завдання держави та органів місцевого самоврядування полягає в тому, щоб через закони та інституційно-правові механізми забезпечити підвищення родючості ґрунту і суспільний розподіл капталу відповідно до об'єктивних економічних законів прогресивного розвитку економіки; по-шосте, громадяни України всіх національностей можуть відповідно до закону вільно володіти, користуватися і розпоряджатися землею з метою задоволення приватних, суспільних, державних, громадських інтересів; по-сьоме, український народ має право у визначених Конституцією України формах захищати своє право власності на землю.

За Конституцією України громадяни і юридичні особи можуть набувати статусу суб'єктів права власності на землю за умови наявності у них земельної правоздатності та дієздатності. При цьому право власності на землі як основне національне багатство, тобто верхній родючий шар ґрунту, можуть мати виключно громадяни України. Водночас Основний закон держави не встановлює заборони для набуття іноземними фізичними та юридичними особами права приватної власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених законом України.

Самостійним суб'єктом права власності на землю у Конституції України визнається держава. При цьому у контексті норми ст. 14 Основного Закону держави під терміном «держава» необхідно розуміти Україну, а не інші держави. Виходячи з цього, вбачається за необхідне переглянути норми чинного Земельного кодексу України щодо набуття права власності на земельні ділянки іноземними державами і скасувати через їх неузгодженість з конституційними засадами права власності на землю Українського народу.

Серед суб'єктів права власності на землю Українського народу в Конституції України не називаються територіальні

громади, а закріплюється положення про землю як матеріальну і фінансову основу самоврядування, що дає підстави для сумніву у конституційності норм ЗК України в частині права комунальної власності територіальної громади та визнання останньої суб'єктом такого права, а також у конституційності закону щодо розмежування земель державної і комунальної власності.

Зміст права власності Українського народу на землю необхідно розглядати як закріплену в Конституції України можливість здійснювати природне право народу виключно володіти, користуватися й розпоряджатися землею як територією в межах існуючих кордонів з метою забезпечення оптимальної взаємодії суспільних, громадських, державних і приватних інтересів у використанні землі як основного національного багатства. Право власності Українського народу на землю на вищому рівні має абсолютний характер і не може обмежуватися рішеннями органів державної влади чи місцевого самоврядування. Зміст правомочностей Українського народу щодо володіння, користування і розпорядження землею має публічно-правовий характер, оскільки здійснення права власності на землю народу має бути спрямоване на забезпечення національної безпеки, а також народного і державного суверенітету України.

У суб'єктивному значенні право власності на землю може бути визначено як юридично забезпечена можливість і здатність особи на власний розсуд, з урахуванням існуючих обмежень володіти, користуватися й розпоряджатися належною їй земельною ділянкою шляхом здійснення щодо такої ділянки будь-яких дій, що не суперечать закону, не порушують права та законні інтереси інших осіб, не заподіюють шкоду довкіллю і не знижують родючість ґрунтів, з метою задоволення своїх інтересів у використанні земельної ділянки.

У конституційній концепції права власності на землю Українського народу правове становище суб'єктів права власності на землю не можна ототожнювати з правовим становищем суб'єктів здійснення такого права, а також зіставляти ці поняття між собою, оскільки вони характеризують право власності на землю як самостійну правову категорію

в її статиці й динаміці. Виходячи з діалектичного взаємозв'язку категорій єдності і протилежності у правовому становищі різних суб'єктів у сфері здійснення права власності на землю Українського народу передбачені в Конституції України суб'єкти здійснення права власності на землю можуть бути умовно класифіковані на чотири групи: а) Український народ; б) органи державної влади та місцевого самоврядування; в) громадяни, юридичні особи, які від свого імені набувають і реалізовують право власності на землю відповідно до закону. Четверту групу суб'єктів здійснення права власності на землю складають так звані уповноважені особи, які хоч і не вказані в Основному Законі, але правове становище яких в суспільних відносинах визначається відповідно до загальних засад теорії права власності, а також норм чинного цивільного, земельного та інших галузей законодавства.

Український народ є самостійним суб'єктом здійснення права власності на землю в межах території держави і може реалізовувати свої правомочності у передбачених Конституцією України формах і межах. Єдиним суб'єктом здійснення від імені Українського народу всіх його правомочностей власника землі в межах території держави виступає Верховна Рада України як представницький орган державної влади. Інші органи державної влади в межах своїх повноважень мають забезпечувати реалізацію Верховною Радою України норм Конституції та законів у сфері здійснення прав власника на землю від імені Українського народу. У виключних випадках, передбачених законом, забезпечення реалізації окремих прав власника Українського народу на землю від його імені може здійснювати Кабінет Міністрів України як вищий орган виконавчої влади. Інші органи центральної виконавчої влади зобов'язані забезпечувати реалізацію Кабінетом Міністрів України передбачених у законі правомочностей власника землі від імені народу. При цьому за Верховною Радою України має залишатися право контролю за прийнятими рішеннями органів виконавчої влади з питань здійснення прав власника на землю від імені народу аж до їх перегляду і скасування та прийняття своїх актів застосування Конституції і законів Украї-

ни. Особливе місце серед суб'єктів здійснення прав власника на землю від імені Українського народу посідають органи судової влади, повноваження яких у цій сфері визначаються Конституцією України.

Відповідно до Конституції України, Президент як Глава держави не наділений повноваженнями здійснювати права власника на землю від імені Українського народу, незважаючи на те, що обирається народом. Виходячи з цього проведене на підставі Указів Президента України реформування відносин власності на землі сільськогосподарського призначення паюванням цих земель з наступним витребуванням у натурі (на місцевості) земельних ділянок у власність осіб, що мають Сертифікати на право на земельну частку (пай), не узгоджується з Конституцією України. За своїм правовим становищем Президент має право видавати укази з питань забезпечення реалізації законів, в яких визначається право власності на землю Українського народу.

Самостійними суб'єктами здійснення прав власника на землю на місцевому та регіональному рівнях є сільські, селищні, міські ради. Виходячи з цього місцеві державні адміністрації за своїм правовим становищем, визначеним Конституцією України, не можуть бути суб'єктами здійснення прав власника на землю від імені Українського народу.

Закріплена в Конституції України дворівнева конструкція права власності на землю Українського народу не передбачає потреби в законодавчому закріпленні тих чи інших економічних форм власності на землю, як це має місце в Земельному і Цивільному кодексах України. Право власності на землю Українського народу, відповідно до Конституції України може здійснюватись у трьох формах реалізації правових норм: а) простій; б) опосередкованій; в) змішаній. При цьому визначення форми здійснення права власності на землю залежить від багатьох об'єктивних і суб'єктивних чинників, важливими серед яких є: потреби та інтереси власника чи уповноваженої особи; вид і характер правових норм; способи реалізації правових норм; правове становище суб'єктів здійснення права власності; правовий режим земельної ділянки тощо.

Межі здійснення права власності на землю Українського народу — це гарантована правом свобода поведінки влас-

ника чи уповноваженої особи, яка передбачає спроможність і можливість вибору всіх допустимих варіантів реалізації норм права щодо володіння, користування і розпорядження землею з метою задоволення особистих потреб у використанні землі й запобігання порушення прав третіх осіб, негативному впливу на ґрунт та навколишнє середовище, а також забезпечення оптимальної взаємодії приватних, державних, суспільних інтересів у сфері земельних відносин.

Здійснення прав власника на землю «від імені Українського народу» є особливою самостійною формою реалізації норм Конституції України та законів щодо володіння, користування і розпорядження землею як об'єктом права власності нашого народу. Зміст цієї форми складають правовідносини, які слід розглядати в теорії земельного права як самостійний особливий вид земельних правовідносин, що мають комплексний характер, складну внутрішню будову та зміст, їх виникнення, зміна і припинення зумовлені діяльністю органів державної влади та місцевого самоврядування щодо застосування норм Конституції України та інших законів у частині забезпечення реалізації правомочностей Українського народу на володіння, користування і розпорядження землею. Виходячи з цього є всі підстави для того, щоб у системі земельного права України виокремлювати самостійний комплексний підінститут «Здійснення прав власника на землю від імені Українського народу» як складової самостійного інституту здійснення права власності на землю.

Здійснення суб'єктивного права власності на землю громадянами, юридичними особами й державою у власність земельних ділянок являє собою закріплену у правових нормах, гарантовану державою міру можливої і необхідної поведінки визначених у Конституції України суб'єктів, спрямованої на виникнення, зміну і припинення відносин права власності на конкретну земельну ділянку. При цьому активна і вольова діяльність громадян, юридичних осіб та органів державної влади щодо набуття права власності на землю має відповідати закону і бути правомірною. Реалізація норми ст. 14 Конституції України в частині набуття права власності на землю потребує не лише законодавчого за-

кріплення підстав виникнення права власності на земельні ділянки, а й визначення умов і способів здійснення такого права громадянами, юридичними особами та державою. В юридичному значенні умови набуття права власності на землю — це закріплені в законі обставини, правила, норми, які встановлюють певні вимоги щодо суб'єктів, об'єктів і порядку набуття у власність земельних ділянок. Способи здійснення права власності на землю необхідно розглядати через призму загальнотеоретичних положень щодо способів правового регулювання як складових елементів впорядкованих суспільних відносин: дозволяння, зобов'язування (веління), заборона, які органічно поєднані з суб'єктивними правами та формами їх реалізації (використання, виконання, додержання).

Здійснення суб'єктивного права власності на землю передбачає також перехід такого права від одного власника до іншого. У системно-структурному та інституційно-функціональному плані такий перехід прав на земельні ділянки необхідно розглядати як соціально-економічне й суспільно-правове явище, формою існування якого визнається ринок землі. У правовому розумінні ринок землі — це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також набуття і реалізації фізичними та юридичними особами, державою гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного та самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному й місцевому рівні, забезпечення захисту прав учасників ринку землі.

За Конституцією України, гарантування права власності на землю означає законодавчо забезпечену діяльність органів державної влади, спрямовану на реалізацію у відповідних формах норм Основного Закону держави щодо створення в національній правовій системі й закріплення в законодавстві умов і правових засобів, які б забезпечували Українському народові та іншим зазначеним у Конституції

України суб'єктам здійснювати і захищати право власності на землю на основі оптимальної взаємодії балансу суспільних і приватних інтересів. Крім того, конституційне гарантування права власності на землю надає право кожному громадянинові вимагати від держави законодавчого закріплення і можливості реалізації правових засобів і механізму набуття, реалізації та захисту права власності на земельні ділянки, а також забезпечення охорони землі в межах державних кордонів, утвердження правопорядку в земельних відносинах.

Конституційні гарантії права власності на землю — це закріплені в нормах Основного Закону держави універсальні загальновизнані імперативи та способи здійснення зазначеними в Конституції України суб'єктами права власності на землю, а також норми-принципи, що визначають юрисдикційні та позаюрисдикційні форми й засоби захисту земельних та інших прав Українського народу, громадян, юридичних осіб, держави як власників землі, охорони землі як основного національного багатства з метою забезпечення правопорядку у сфері земельних відносин.

З огляду на закріплену в Основному Законі держави дворівневу конструкцію права власності на землю, система конституційних гарантій права власності на землю включає відповідно дві взаємозв'язані групи норм-принципів, які: а) забезпечують Українському народові безпосередньо або через органи державної влади та місцевого самоврядування можливості здійснювати й захищати право власності Українського народу на землю в національних інтересах; б) створюють реальні й дієві юридичні засади набуття та реалізації громадянами, юридичними особами і державою права власності на землю.

Механізм гарантування права власності Українського народу на землю передбачає реалізацію конституційних норм, в яких закріплюються матеріально-правові та інституційно-правові гарантії забезпечення державного суверенітету України та охорони землі як об'єкта права власності народу України. При цьому до матеріально-правових гарантій можна віднести конституційні положення, що визначають загальні засади державотворення в Україні, а та-

кож передбачають спеціальні принципи і засоби забезпечення територіального верховенства України. Інституційно-правові гарантії здійснення права власності Українського народу на землю закріплені в тих нормах Конституції, які визначають правове становище органів державної влади та закріплюють їх функції і повноваження у здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу.

Конституційна модель гарантування суб'єктивного права власності на земельні ділянки включає норми-принципи Основного Закону, в яких закріплюються основоположні матеріально-правові імперативи щодо здійснення права власності на землю громадянами, юридичними особами та державою, а також організаційно-правові форми й засоби захисту такого права. У структурі конституційних гарантій здійснення суб'єктивного права власності на землю громадянами, юридичними особами можна виділити три групи норм-принципів, які забезпечують цим суб'єктам юридичні можливості набувати, реалізовувати й захищати права людини і громадянина: загальні, спеціальні та особливі. Реалізація цих конституційних імперативів має бути спрямована на розробку і законодавче закріплення матеріальних, процесуальних норм, організаційно-правових засобів і способів забезпечення позитивного правового регулювання земельних відносин та гарантування здійснення і захисту суб'єктивного права власності на землю.

У системі конституційних гарантій і в конституційному механізмі гарантування права власності на землю особливе місце посідає юридична відповідальність, яку можна розглядати як гарантію у конституційному механізмі здійснення права власності на землю у тих випадках, коли йдеться про позитивну відповідальність особи і держави, що не передбачає застосування юрисдикційних процедур примусового характеру до тих суб'єктів, які свідомо діють у визначених законом межах, самостійно усувають допущені ними порушення, добровільно беруть на себе додаткові зобов'язання відновити порушені права інших осіб, додержуються принципу законності і правопорядку у сфері земельних відносин.

Проте зміст юридичної відповідальності у сфері здійснення права власності на землю Українського народу не обмежується лише проспективною відповідальністю, оскільки вихід особи за встановлені законом межі здійснення права власності на землю, прийняття органами державної влади чи місцевого самоврядування, їх службовими або посадовими особами незаконних і неправових рішень, а також їх бездіяльність, визнання неконституційними правових актів порушують конституційні права і свободи громадян і юридичних осіб, інтереси суспільства у використанні землі. Такі діяння зобов'язують державу застосовувати примусові та інші заходи до відновлення порушених прав і свобод, відшкодування шкоди, забезпечення законності і утвердження правопорядку у сфері земельних відносин. При цьому правова природа юридичної відповідальності не зводиться до застосування лише примусових заходів в юрисдикційному порядку, а включає також інші функції охоронного, компенсаційного, превентивного, виховного, карального характеру, реалізація яких спрямована на забезпечення правопорядку в суспільних земельних відносинах.

Правовою підставою для застосування охоронної юридичної відповідальності є правопорушення. Виходячи з цього в конституційному механізмі гарантування права власності на землю ретроспективну юридичну відповідальність доцільно розглядати як особливу юрисдикційну форму застосування державою заходів примусового та іншого впливу на поведінку суб'єктів земельних правовідносин, діяння яких порушують забезпечений Конституцією України та іншими законами правопорядок, режим якого гарантує реалізацію громадянами конституційних прав і свобод, а також гарантій їх здійснення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Аграрное и экологическое законодательство в России и СНГ (сравнительно-правовой анализ) / Отв. ред. С. А. Боголюбов, Е. Л. Минина. — М.: Норма, 1999. — 240 с.

2. *Адиханов Ф. Х.* Понятие устойчивости землепользования сельскохозяйственных предприятий // Советское государство и право. — 1975. — № 10. — С. 120—124.

3. *Аксененок Г. А.* Право государственной собственности на землю в СССР. — М.: Госюриздат, 1950. — 308 с.

4. *Аксененок Г.А.* Земельные правоотношения в СССР. — М.: Госюриздат, 1958. — 308 с.

5. *Аксененок Г.А.* Собственность народная, государственная // Известия. — 1968. — 22 августа.

6. Актуальні питання реформування правової системи України // Збірник наукових статей за матеріалами II Міжвузівської науково-практичної конференції 27—28 травня 2005 р. м. Луцьк. — Луцьк, 2005. — С. 137—258.

7. *Алексеев С. С.* Общая теория права: Курс в 2 т. — Т. 1. — М.: Юрид. лит., 1981. — 360 с.

8. *Алексеев С. С.* Общая теория права: Курс в 2 т. — Т. 2. — М.: Юрид. лит., 1982. –360 с.

9. *Андрейцев В. И.* Правовое обеспечение рационального природопользования предприятий и объединений АПК. — К.: Урожай, 1989. — 200 с.

10. *Андрейцев В. І.* Земельная реформа: Приватизация. Экология. Право. (Сборник эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов). — К.: УЭАН, 1997. — 292 с.

11. *Андрейцев В. И.* Право собственности на землю и другие природные ресурсы: проблемы реформирования // Земельная реформа: Приватизация. Экология. Право. (Сборник эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов). — К.: УЭАН, 1997. — С. 53—54.

12. *Андрейцев В. І.* Правовий режим використання, відновлення та охорони земель // Екологічне право: Особ-

лива частина: Підручник для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. акад. АПрН В. І. Андрейцева. — К.: Істина, 2001. — С. 194—316.

13. *Андрейцев В. І.* Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: Навчально-практичний посібник. — К.: Істина, 1999. — 320 с.

14. *Андрейцев В. І.* Суверенній Україні — нову «Земельну конституцію» (концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів України про землю) // Право України. — 1999. — № 8. — С. 58—67.

15. *Андрейцев В. І.* Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 4 . — С. 15—26.

16. *Андрейцев В. І.* Конституційно-правові імперативи використання власності на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — Вип. 58. — С. 96—99; Вип. 59. — С. 140—143.

17. *Андрейцев В. І.* Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2002. — № 2. — С. 13—19.

18. *Андрейцев В. І.* Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. — 2003. — № 26 (477). — 27 червня — 3 липня; 2003. — № 27 (478). — 4—10 липня.

19. *Андрейцев В. І.* Конституційність деяких новацій Земельного кодексу України: законодавчі передбачення та проблеми реалізації // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2005. — Вип. 64. — С. 64—68.

20. *Андрейцев В. І.* Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2003. — Вип. 53. — С. 7—11.

21. *Андрейцев В. І.* Екологічне і земельне право України: Практикум для студентів юрид. вузів і фак. — К.: Юрінком Інтер, 1998. — 272 с.

22. *Андрейцев В. І.* Набуття права на землю громадянами та юридичними особами // Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — С. 350—383.

23. *Антонович М. М.* Міжнародне публічне право. Навч. посібник для суд. вищ. навч. закл. — К.: Видавничий Дім «КМ Академія», 2003. — 308 с.

24. *Багай Н. О.* Розвиток науки аграрного права України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права імені В. М. Корецького. — К., 2002. — 19 с.

25. *Багай Н. О.* Розвиток науки земельного права // Земельне право України: Підручник / За ред. М. В. Шульги. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — С. 22—25.

26. *Багай Н. О.* Представники науки земельного та аграрного права України стосовно земельних прав громадян // Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. Науково-навчальний посібник // За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. — Львів: ПАІС, 2005. — С. 288—316.

27. *Балезин В. П.* Правовой режим земель населенных пунктов. — М.: Юрид. лит., 1980. — 96 с.

28. *Балезин В. П.* Правовой режим сельских населенных пунктов. — М.: Московский ун-т, 1972. — 223 с.

29. *Балюк Г. І.* Правова охорона атмосферного повітря // Екологічне право: Особлива частина: Підручник для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. акад. АПрН В. І. Андрейцева. — К.: Істина, 2001. — С. 434—452.

30. *Балюк Г. І., Безугла В. В.* Правові аспекти використання радіоактивно забруднених земель // Проблемы земельной реформы в Украине: Материалы науч.-практ. конференции (Киев, 27—28 октября 1994). — К.: СОПС, 1994. — С. 29—31.

31. *Бачур Б. С.* Інститут земельних відносин у цивільному звичаєвому праві України в X — середині XIX ст. (історико-правовий аспект): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ. — Харків, 2004. — 18 с.

32. *Бедричук Н.* Кордон з РФ на суші та на морі // Голос країни. — 1999. — № 109. — 17 червня. — С. 4.

33. *Безпалий Б.* Земля і влада // Голос України. — 2003. — 11 квітня. — С. 10.

34. *Безсмертна Н. В.* Здійснення громадянами права приватної власності: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 /

Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2001. — 213 с.

35. *Беляева З. С.* Источники колхозного права. — М.: Наука, 1972. — 255 с.

36. *Бердніков Є., Пастученко П.* Прийняття нового Земельного кодексу — новий рубіж земельної реформи, початок нового етапу розвитку земельного законодавства України // Земельне законодавство України: Збірник нормативних актів, судової та арбітражної (господарської) практики: У 2 кн. — 2-е вид., переробл. та доп. / За ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика, О. О. Погрібного, В. В. Кулініча. — К.: Урожай, 2002.

37. *Быстров Г. Е.* Источники сельскохозяйственного права. — М.: МГУ, 1985. — 188 с.

38. *Быстров Г. Е.* Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика. — Минск: БГЭУ, 1999. — 196 с.

39. *Бичкова Ц.* Регулювання сільськогосподарської діяльності і співвідношення цивільного та аграрного законодавства // Право України. — 1996. — № 7. — С. 38—46.

40. *Блага І.* Обмеження права власності (з історії проблеми) // Право України. — 2000. — № 1. — С. 121—124.

41. *Бобкова А. Г.* Правовое обеспечение рекреационной деятельности: Дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.06, 12.00.04 / Донецкий национальный ун-т ИЭПИ НАН Украины. — К., 2001. — 466 с.

42. *Бобкова А. Г., Черкаська Н. Г.* Гарантії при встановленні обмежень прав сільськогосподарських товаровиробників на земельні ділянки // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матеріали міжнар. наук.-теорет. конф., присвяченої 80-річчю д. ю. н., проф., акад. АПрН України В. З. Янчука, Київ, 26—27 травня 2005 р. / За ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. — К.: Магістр XXI сторіччя, 2005. — С. 48—52.

43. *Боброва Д. В.* Громадяни як суб'єкти цивільного права // Цивільне право: Підручник для студ. юрид. вузів та фак. — К.: Вентурі, 1997. — С. 62—77.

44. *Бовуа Д.* Битва за землю в Україні 1863—1914. Поляки в соціоетнічних конфліктах. — К.: Критика, 1998. — 334 с.

45. *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2005. — 20 с.

46. *Бориславский Л. В.* Ответственность за порчу земель сельскохозяйственного назначения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — К., 1974. — 18 с.

47. *Бринчук М. М.* Атмосферный воздух как объект правовой охраны // Советское государство и право. — 1983. — № 5. — С. 68—73.

48. *Буджурова Л.* Генпрокуратура зачистила курортный Крым // Деловая столица. — 2003. — 10 октября. — С. 1, 6.

49. *Будзилович І., Юрченко А.* Конституція України і деякі проблеми земельного законодавства // Право України. — 1997. — № 11. — С. 17—23.

50. *Будзилович І., Юрченко А.* Фактори негативного впливу на правове забезпечення земельної реформи в Україні // Право України. — 1998. — № 7 . — С. 23—29.

51. *Бусуйок Д. В.* Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2005. — 20 с.

52. *Бусуйок Д.* Земельний кодекс України: проблеми реалізації (за матеріалами методологічного семінару) // Право України. — 2002. — № 8. — С. 133—134.

53. *Василенко Н. В.* Юридичні гарантії здійснення права власності в Україні // Право власності в Україні: Навч. посібник / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — С. 106—114.

54. *Ващишин М. Я.* Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Львівський національний університет ім. І. Франка. — Львів, 2000. — 18 с.

55. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. — К.: Ірпінь, ВТФ «Перун», 2001. — 1179 с.

56. Вес пищевого хозяйства в национальном хозяйстве // Венгерское с. х. и пищ. пром-сть в цифрах. — 2001. — С. 4—5.

57. *Венгеров А. Б.* Теория государства и права: Учебник для юридических вузов. — 3-е изд. — М.: Юриспруденция, 2000. — 624 с.

58. *Вернадський В. И.* Биосфера как область превращений космической энергии. Избр. соч. Т. 5. — М.: Изд-во АН СССР, 1960. — 422 с.

59. *Вівчаренко О. А.* Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). Наук. вид. — Івано-Франківськ: ЗАТ Надвірянська друкарня, 1998. — 179 с.

60. *Вівчаренко О. А.* Гарантії права власності на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2005. — 20 с.

61. *Вівчаренко О. А.* Гарантії права власності на землю в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2005. — 199 с.

62. *Винниченко В. К.* Заповіт борцям за визволення. — К.: Криниця, 1991. — 127 с.

63. *Вовк Ю. О.* Право вторичного пользования землями колхозов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — Харьков, 1953. — 16 с.

64. *Вовк Ю. О.* Право приусадебного землепользования колхозного двора. — М.: Госюриздат, 1957. — 54 с.

65. *Вовк Ю. А.* Советское природоресурсовое право и правовая охрана окружающей среды. Общая часть. — Харьков: Выща шк. Изд-во при Харьк. ун-те, 1986. — 160 с.

66. *Вовк Д.* Проблеми визначення та дії принципу верховенства права // Право України. — 2003. — № 11. — С. 127—130 с.

67. *Вовк О. М.* Право громадян на землю в сільській місцевості: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — Харків, 1997. — 17 с.

68. *Волова Л. И.* Принцип территориальной целостности и неприкосновенности в современном международном праве. — Ростов: Изд-во Ростовського ун-та, 1981. — 192 с.

69. *Волков Г. А.* Принципы земельного права России. — М.: ОАО Издательский дом «Городец», 2005. — 336 с.

70. *Гавриш С., Зубець М., Новаковський Л.* Земля чекає захисту // Голос України. — 2003. — № 89. — 15 травня.

71. *Гавриш Н. С., Позняк С. П., Кіт М. Г.* Ґрунти України та їхня оцінка (географо-екологічні аспекти) // Землі с.-г. призначення: Права громадян України: Наук.-навч. посібник / За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. — Л.: ПАІС, 2005. — С. 29—53.

72. *Галятин М. Ю.* США: правовое регулирование использования земель. — М.: Наука, 1991. — 252 с.

73. *Гайдуцький П.* Аграрна реформа: міфи й істина // Урядовий кур'єр. — 2003. — № 172. — 16 вересня. — С. 7.

74. *Генкин Д. М.* Право собственности в СССР. — М.: Госюриздат, 1961. — 223 с.

75. *Гетьман А. П.* Припинення прав на землю // Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. В. І. Семчика. — 2-е вид. — К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. — С. 449—451, 456—466.

76. *Гетьман А. П.* Припинення прав на землю // Земельний кодекс України: Коментар / За ред. проф. А. П Гетьмана, проф. М. В. Шульги. — Харків: ТОВ «Одіссей», 2002. — С. 368—400.

77. *Глотова О.* Угоди із земельними ділянками в Україні // Актуальні проблеми держави та права: Зб. наук. праць. — Вип. 16. — Одеса: Юрид. літ., 2002. — С. 563—566.

78. *Глотова О.* Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2003. — 20 с.

79. *Голиченков А. К., Козырь О. М.* Концепция федерального закона о земле // Государство и право. — 1994. — № 7. — С. 60—69.

80. *Гош О. П.* Політична економія капіталізму і післясоціалістичного суспільства: Підручник для вищих навчальних закладів. — К.: Преса України, 1999. — 320 с.

81. *Гоцуєнко Н.* Хочете землю? Ласкаво просимо на аукціон // Дзеркало тижня. — 2003. — 15—21 листопада.

82. Гражданское право: Учебник: В 2 т. — Т. 1 / Отв. ред. Е. А. Суханов. — М.: Изд-во БЕК, 1998. — 786 с.

83. *Грузін В.* Хто і як дурить селян // Сільські вісті. — 2004. — 25 березня.

84. *Грушевський М. С.* Історія України-Руси: В 11 т. — К.: Наук. думка, 1991.

85. *Грушевський М. С.* Нарис історії Київської землі від смерті Ярослава до кінця XIV сторіччя. — К.: Наук. думка, 1991. — 560 с.

86. *Грушевський М. С.* На порозі нової України. — К.: Наук. думка, 1991. — 128 с.

87. *Грибанов В. П.* К вопросу о понятии права собственности // Вестн. Моск. ун-та. Серия экономика, философия, право. — М., 1959. — № 3. — С. 173—190.

88. *Грибанов В. П.* Пределы осуществления и защиты гражданских прав. — М.: Изд-во Моск. ун-та, 1972. — 284 с.

89. *Гримич М.* Інститут права власності у звичаєво-правовій культурі українців XIX—XX століття. — К., 2004. — 588 с.

90. *Григоренко С.* Троещинскую землю запретили давать посторонним // Деловая столица. — 2003. — 3 ноября. — С. 29.

91. *Гринько С. В.* Правові аспекти реєстрації прав на землю: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2003. — 18 с.

92. *Грозовський І. М.* Право власності на землю в Запорізькій Січі // Право України. — 1997. — № 8. — С. 63—64.

93. *Гусаков В., Валлетта У., Нудельман В., Вашкулат О.* Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (зонінг): Довідник. — К., 1996. — 85 с.

94. *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 1999. — 19 с.

95. *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: Монографія. — О.: Астропринт, 2000. — 136 с.

96. *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення // Землі с.-г. призначення: Наук.-навч. посібник / За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. — Л.: ПАІС, 2005. — С. 117—125.

97. *Джиоварелли Р., Хэнстед Т.* Земельная собственность // Правовые препятствия для эффективных сельских

земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. — М.: Изд-во «Весь мир», 2000. — С. 41—43.

98. *Дзера О. В.* Розвиток права власності громадян в Україні. — К.: Вентурі, 1996. — 272 с.

99. *Дзера О. В.* Вступ до цивільного права // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В.Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002 . — С. 5—30.

100. *Дзера О. В.* Право державної та комунальної власності // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Ітер, 2002 . — С. 367—395.

101. *Дзера О. В.* Право приватної власності фізичних осіб (громадян) // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Ітер, 2002 . — С. 322—343.

102. *Дзера О. В.* Становлення інституту права власності в умовах переходу України до ринкової економіки // Право власності в Україні: Навч. посібник / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — С. 79—106.

103. *Дзера І. О.* Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2001. — 21 с.

104. *Дзера І. О.* Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні. — К.: Юрінком Інтер, 2001. — 256 с.

105. *Дивак М.* Нова реформа в реп'яхах старих химер // Голос України. — 2003. — 9 жовтня. — С. 16—17.

106. *Дмитрієв А. І.* Територія і міжнародне право // Дмитрієв А. І., Муравйов В. І. Міжнародне публічне право: Навч. посібник. Стер. вид. / Відп. ред. Ю. С. Шемшученко, Л. В. Губерський. — К.: Юрінком Інтер, 2001. — С. 299—319.

107. *Добряк Д. С., Тихонов А. Г., Паламарчук Л. В.* Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія, і практика. — К.: Урожай, 2004. — 136 с.

108. Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні. — К., 1995. — 181 с.

109. *Дозорцев В. А.* Проблемы совершенствования гражданского права Российской Федерации при переходе к рыночной экономике // Государство и право. — 1994. — № 1. — С. 26—36.

110. *Долинська М. С.* Правові засади створення та діяльності селянських (фермерських) господарств в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Львівський національний університет ім. І. Франка. — Львів, 1999. — 18 с.

111. *Домашенко М. В., Рубаник В. Є.* Власність і право власності: нариси з історії, філософії і практики регулювання відносин власності в Україні. — Харків: Факт, 2002. — 550 с.

112. *Дорогунцов С., Круценко В., Гош О.* Недолуге виправдання руйнівних аграрних реформ в Україні // Голос України. — 2003. — № 198. — 21 жовтня. — С. 10.

113. *Дмитренко И. А.* Охрана земельных прав колхозов по советскому законодательству. — К.: НИ и РИО, 1973. — 149 с.

114. *Жариков Ю. Г.* Право сельскохозяйственного землепользования. — М.: Юрид. лит., 1969. — 200 с.

115. *Жариков Ю. Г.* Охрана права землепользования. — М.: Юрид. лит., 1974. — 136 с.

116. *Жариков Ю. Г.* Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. — 1996. — № 2. — С. 44—54.

117. *Журавель В.* Білоусівка: війна за землю // Сільські вісті. — 2001. — 20 вересня.

118. *Забелышенский А. А.* Функции государственного управления земельным фондом // Общая теория советского земельного права. — М.: Наука, 1983. — С. 227—258.

119. *Забелышенский А. А.* Концептуальные основы земельного права и его преподавание // Вестник МГУ. Серия 11. Право. — 1994. — № 2. — С. 61—63.

120. *Забелышенский А. А.* Правовое обеспечение ландшафтного подхода к организации использования земель // Развитие правового регулирования природоохранных и сельскохозяйственных отношений. — Свердловск, 1998. — С. 46—56.

121. Загальна теорія держави і права: Навч. посібник / За ред. В. В. Копейчикова. — К.: Юрінком Інтер, 1990. — 320 с.

122. *Заєць О. І.* Правові аспекти земельної реформи в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 1999. — 180 с.

123. *Заєць О. І.* Правосуб'єктність громадян у процесі приватизації земель: проблеми правового забезпечення // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2003. — Вип. 54. — С. 111—113.

124. *Зайчук О. В., Оніщенко Н. М.* Особливості становлення та розвитку правової системи України // Правові системи сучасності. Глобалізація. Демократизм. Розвиток / За ред. В. С. Журавського. — К.: Юрінком Інтер, 2003. — С. 101—151.

125. *Зайчук О. В.* Правова система демократичної України // Правові системи сучасності. Глобалізація. Демократизм. Розвиток / За ред. В. С. Журавського. — К.: Юрінком Інтер, 2003. — С. 101—280.

126. Законодательство о земельной и аграрной реформе стран СНГ и государств Балтии / Информационный материал. — Минск, 1999. — 42 с.

127. *Заставська Л. П.* Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права імені В. М. Корецького. — К., 2003. — 19 с.

128. Зарубежные модели решения земельного вопроса // Земельный вопрос. — М.: Колос, 1999. — С. 270—534.

129. Земельний кодекс України. Коментар / За ред. проф. А. П. Гетьмана, проф. М. В. Шульги. — Харків: ТОВ «Одіссей», 2002. — 600 с.

130. Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В. І. Семчика. — 2-е вид. — К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. — 748 с.

131. Земельне право: Підручник для юрид. інститутів і юрид. факультетів державних університетів / За ред. проф. М. Д. Казанцеві. Укр. вид. — за ред. канд. юрид. наук В. З. Янчука. — К.: Вид-во Київського ун-ту, 1960. — 302 с.

132. Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — 448 с.

133. Земельне право України: Підручник / За ред. М. В. Шульги. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.

134. Земельне право: Підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — 424 с.

135. Земельное право: Учебник / Под ред. В. Х. Улюкаева. — 3-е изд. испр. и доп. — М.: Былина, 2002. — 423 с.

136. Земельный вопрос / Под. ред. Е. С. Строева. — М.: Колос, 1999. — 536 с.

137. Земля и право: Пособие для российских землевладельцев / Отв. ред. С. А. Боголюбов. — М.: Издательская группа ИНФРА.М-НОРМА, 1997. — 360 с.

138. *Здравомыслов А. Г.* Потребности. Интересы. Ценности. — М.: Политиздат, 1986. — 223 с.

139. *Зубець М., Юрчишин В.* Проблема села — турбота держави // Голос України. — 2003. — 15 серпня.

140. *Ефименко А. Я.* История украинского народа. — К.: Лыбидь, 1990. — 512 с.

141. *Єлисєєва О. В.* Правові засади відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності // Матер. Міжрегіон. наук.-практ. конф. «Забезпечення екологічної безпеки — обов'язок Української держави» (Івано-Франківськ, 24—25 вересня 2005 року). — Івано-Франківськ, 2004. — С. 200—207.

142. *Еренов А. Е., Мухитдинов Н. Б., Ильяшенко Л. В.* Предмет и система советского земельного права. — Алма-Ата: Наука, 1981. — 208 с.

143. *Ерофеев Б. В.* Право на землю // Сельская жизнь. — 1968. — 5 октября.

144. *Ерофеев Б. В.* Правовой режим земель городов. — М.: Юрид. лит., 1976. — 200 с.

145. *Ерофеев Б. В.* Земельное право: Учебник для ВУЗов. — М.: Новый юрист, 1998. — 544 с.

146. *Ерофеев Б. В.* Земельное право: Учебник для высших юридических учебных заведений. — М.: МЦУПЛ, 1999. — 560 с.

147. *Ерофеев Б. В.* Земельное право России: Учебник. — 8-е изд., перераб. — М.: Юрайт-Издат, 2004. — 656 с.

148. *Ерошенко А. А.* Личная собственность в гражданском праве. — М.: Юрид. лит., 1973. — 207 с.

149. Екологічне право: Особлива частина: Підручник для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. акад. АПрН В. І. Андрейцева. — К.: Істина, 2001. — 544 с.

150. Екологічне право України: Підручник для студентів юрид. вищих навч. закладів / За ред. В. К. Попова, А. П. Гетьмана. — Харків: Право, 2001. — 480 с.

151. *Иванов Г., Казанцев Н., Павлов И.* Нормы и мнения // Известия. — 1968. — 16 октября.

152. *Ільницька Н. В.* Оренда земель с.-г. призначення: правові аспекти: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2001. — 19 с.

153. *Ільницька Н.* Гарантії прав сторін за договором оренди земельної ділянки с.-г. призначення (окремі аспекти) // Підприємництво, господарство і право. — 2000. — № 11. — С. 58—61.

154. *Індиченко П. Д.* Земельне законодавство поміщицько-буржуазної Росії (1861 — 1917). — К.: Вид-во КДУ ім. Т. Г. Шевченка, 1959. — 100 с.

155. *Індиченко П. Д.* Радянське земельне право. — К.: Вища шк., 1971. — 174 с.

156. *Індиченко П. Д.* Основи земельного і колгоспного права: Посібник для викладачів середніх шкіл. — К.: Радянська школа, 1959. — 95 с.

157. *Іщенко Г.* Земля поза законом // Урядовий кур'єр. — 2004. — 19 лютого.

158. *Иконицкая И. А.* Проблемы эффективности в земельном праве. — М.: Наука, 1972. — 172 с.

159. *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Учебник. — М.: Юристъ, 1999. — 248 с.

160. *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Учебник. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Юристъ, 2001. — 239 с.

161. *Иконицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Теория и тенденции развития. — М.: Ин-т государства и права РАН, 1999. — 127 с.

162. *Казанцев Н. Д.* Право колхозного землепользования в СССР. — М.: АН СССР, 1951. — 160 с.

163. *Камышанский В. П.* Право собственности: пределы и ограничения. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. — 303 с.

164. *Каракаш І. І.* Право власності на землю // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 64—95.

165. *Каракаш І. І.* Припинення прав на землю // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 180—196.

166. *Каракаш І. І.* Земельно-правові підстави, умови і порядок набуття та реалізації прав на землю // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 127—160.

167. *Каракаш И. И.* Народное достояние или право собственности на природные ресурсы: Материалы «круглого стола» // Юридический вестник. — 1999. — № 1. — С. 84—85.

168. *Каракаш И. И.* Право собственности и право землепользования в Украине: Науч.-практ. пособие. — К.: Истина, 2004. — 216 с.

169. *Каракаш И. И.* Право собственности на объекты природного происхождения // Экологическое право Украины: Курс лекций / Под ред. канд. юрид. наук, доц. И. И. Каракаша. — О.: Латстар, 2001. — С. 63—91.

170. *Карась А.* Земля — не яблуко розбрату // Голос України. — 2003. — 3 липня. — С. 3.

171. *Касимов Т. С.* Соблюдение баланса интересов общества и частных землевладельцев в праве США: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — Уфа, 1999. — 23 с.

172. *Кириленко І. С.* Правове регулювання державної власності у різних країнах // Право України. — № 11. — 1997. — С. 27—31.

173. *Коваль О. А.* Принцип верховенства права // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2005. — № 6. — С. 3—8.

174. *Коваленко Т. О.* Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2002. — 21 с.

175. *Коваленко Т. О.* Обов'язки власників земельних ділянок // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі. — 2005. — № 6. — С. 14—22.

176. *Коваленко Т. О.* Правові аспекти прискорення приватизації земель у сільському господарстві України // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. — 2004. — Вип. 57. — С. 68—70.

177. *Коваленко Т. О.* Договір найму земельної ділянки // Наук.-практ. коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2005. — Т. II. — С. 374—387.

178. *Ковальчук Т. Г.* Правові аспекти юридичних засобів охорони земель // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — Вип. 61. — С. 68—72.

179. *Ковальчук Т. Г.* Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2005. — Вип. 63. — С. 32—37.

180. *Ковальчук Т. Г.* Окремі аспекти права власності громадян України на земельні ділянки за новим Земельним кодексом України // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2002. — Вип. 48. — С. 249—253.

181. *Козырь М. И.* Государственное управление земельным фондом в СССР // Советское государство и право. — 1968. — № 8. — С. 49—58.

182. *Козырь М. И.* Право исключительной государственной собственности на землю в СССР // Общая теория советского земельного права. — М.: Наука, 1983. — С. 189—209.

183. *Козырь М.* Государство — собственник земли // Советская юстиция. — 1968. — № 18. — С. 16.

184. *Козырь М. И.* Продовольственная программа СССР: правовые аспекты. — М.: Знание, 1984. — 64 с.

185. *Козырь О. М.* Понятие и система прав на недвижимое имущество по английскому праву // Вестник Московского гос. ун-та. Серия 11. Право. — № 5. — 1987. — С. 72—78.

186. *Козюбра М. І.* Принцип верховенства права і права людини // Права людини і правова держава (До 50-ї річниці Загальної декларації прав людини): Тези доп. та наук. повідомлень. 10—11 грудня 1998 р. / За ред. проф. М. І. Панова. — Харків: Нац. юрид. акад. України, 1998. — С. 47—49.

187. *Колбасов О. С.* Экология: политика, право / Правовая охрана природы в СССР. — М.: Наука, 1976. — 232 с.

188. *Колбасов О. С.* Водное законодательство в СССР. — М.: Юрид. лит., 1972. — 216 с.

189. *Колбасов О. С.* Проблемы развития законодательства о земле в Российской Федерации // Государство и право. — 1993. — № 9. — С. 12—17.

190. *Колодій А. М.* Принципи права України. — К.: Юрінком Інтер, 1998. — 208 с.

191. *Колпаков В. А.* Адміністративне право України: Підручник. — К.: Юрінком Інтер, 1999. — 736 с.

192. Конституції нових держав Європи та Азії / Упоряд. С. Головатий. — К.: Вид-во «Право», 1996. — 544 с.

193. Конституции зарубежных государств. Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Франция, Германия, Италия, Япония, Канада. — М.: БЕК, 1996. — 432 с.

194. Конституційне право України / За ред. В. Ф. Погорілка. — К.: Наук. думка, 1999. — 734 с.

195. Конституційне право України / За ред. В. Я. Тація, В. Ф. Погорілка, Ю. М. Тодики. — К.: Український центр правничих студій, 1999. — 376 с.

196. Конституційно-правові форми безпосередньої демократії в Україні: проблеми теорії і практики. До 10-річчя незалежності України. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2001. — 354 с.

197. Концепція формування земель комунальної власності // Київ на долонях. — 2002. — № 9 (215). — 6 березня.

198. Конституція України: Наук.-практ. коментар. — Харків: Право, К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — 806 с.

199. Кооперативне право: Підручник для кооперат., с.-г., економ, юрид. вищих навч. закладів і фак. / За ред. В. І. Семчика. — К.: Ін Юре, 1998. — 336 с.

200. *Корнеев С. М.* Право государственной социалистической собственности в СССР. — М.: Изд-во Московского ун-та, 1964. — 268 с.

201. *Кошелев А.* Общественная собственность на средства производства — основа социалистических производственных отношений // Вопросы экономики. — 1955. — № 3. — С. 15—29.

202. Коссак В. М. Цивільний кодекс України як джерело регулювання відносин з іноземним елементом // Тези доп. і наук. повід. наук.-практ. конф. «Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України». — К., 1993. — С. 41—43.

203. Коссак В. М. Здійснення та захист цивільних прав // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002. — С. 206—218.

204. Костенко Ю. Кожна країна, яка поважає себе, повинна мати оформлений державний кордон // Урядовий кур'єр. — 1999. — 27 жовтня.

205. Костенко Ю. Шукати позиції, які б об'єднували ... // Урядовий кур'єр. — 1999. — № 92. — 20 травня. — С. 3.

206. Костицький В. В. Екологія перехідного періоду: право, держава, економіка (економіко-правовий механізм охорони навколишнього природного середовища в Україні) — К.: ІЗП і ПЗ, 2003. — 773 с.

207. Коток В. Ф. Конституционно-правовые отношения в социалистических странах // Правоведение. — 1962. — № 1. — С. 41—52.

208. Котюк В. О. Теорія права: Курс лекцій: Навч. посібник для юрид. фак. вузів. — К.: Вентурі, 1996. — 208 с.

209. Кравченко С. Н. Имущественная ответственность за нарушение природоохранительного законодательства. — Л.: Вища шк., 1979. — 184 с.

210. Краснов Н. И. Правовой режим земель специального назначения. — М.: Госюриздат, 1961. — 215 с.

211. Краснов Н. И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право. — 1994. — № 7. — С. 53—69.

212. Краснов Н. И. Юридический анализ права землепользования в СССР // Право землепользования в СССР и его виды / Отв. ред. Г. А. Аксененок, Н. И. Краснов. — М.: Юрид. лит., 1964. — С. 97—185.

213. Краснов Н. И. Общая характеристика государственного управления земельным фондом в СССР // Общая теория советского земельного права. — М.: Наука, 1983. — С. 209—227.

214. Краснова М. В. Правові аспекти гарантій прав на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2004. — Вип. 58. — С. 99—107; Вип. 59. — С. 144—148.

215. Краснова М. В. Захист прав на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — 2-е вид., перероб. і доп. — К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. — С. 479—480.

216. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. — М.: Юристъ, 2000. — 379 с.

217. Кривенко Л. Т. Законодавча влада України // Проблеми реалізації Конституції України: теорія і практика / Відп. ред. В. Ф. Погорілко: Монографія. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України: А.С.К., 2003. — С. 233—303.

218. Кузнєцова Н. С. Юридичні особи. Поняття та ознаки юридичної особи // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 /За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002. — С. 109—127.

219. Кузнєцова Н. С. Зміст права власності // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002. — С. 309—312.

220. Кузнєцова Н. С. Способи набуття і припинення права власності // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002. — С. 309—312.

221. Кузнєцова Н. С. Способи набуття і припинення права власності // Право власності в Україні: Навч. посібник / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — С. 137—141.

222. Кукоба А. Земля у містах: власність реальна чи віртуальна? // Голос України. — 2003. — № 215. — 13 листопада. — С. 16.

223. Кулинич П. Ф. Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні // Аграрне законодавство України: Проблеми ефективності. — К.: Наук. думка, 1998. — С. 66—107.

224. *Кулинич П. Ф.* Рациональное использование мелиорированных земель: (Вопросы правового обеспечения). — К.: Наук. думка, 1987. — 115 с.

225. *Кулинич П. Ф.* Право власності на землю в Україні // Сільське господарство реформується. — 1997. — № 4. — С. 13—14.

226. *Кулинич П. Ф.* Аграрна реформа та проблеми регулювання земельних відносин // Організаційно-правові питання аграрної реформи в Україні: Монографія / За ред. В .І. Семчика. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. — С. 50—115.

227. *Кулинич П. Ф.* Правові аспекти прискорення реформування аграрного сектор економіки // Право України. — 2000. — № 4. — С. 26—28.

228. *Кулинич П. Ф.* Земля і Конституція. Про деякі положення Основного Закону України щодо землі та дискусії навколо них // Вісник «Фермер України». — 2001. — № 11 (32). — С. 4—5.

229. *Кулинич П. Ф.* Правові проблеми земельної реформи в Україні // Правова держава. Щорічник наукових праць. 1998. — Вип. 9. — С. 222—232.

230. *Кулинич П.* Земля «в законі»: дещо про відомчу нормотворчість у галузі державної реєстрації земель // Юридичний вісник України. — 2003. — 18—24 жовтня. — С. 1, 9.

231. *Кулинич П. Ф.* Тенденції розвитку права власності на землю в сільському господарстві // Проблеми права власності та господарювання у с. г.: Монографія / під ред. В. І. Семчика. — К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2001. — С. 59—101.

232. *Кулинич П. Ф.* Принцип пріоритету с.-г. використання земель у земельному праві // Право України. — 2004. — № 8. — С. 45—49.

233. *Кучерук К. І.* Договір купівлі-продажу земельної ділянки: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2002. — 19 с.

234. Лебідь В. І. Правове становище особистих селянських господарств в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2003. — 20 с.

235. *Лейба Л. В.* Правове регулювання вирішення земельних спорів: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 /

Національна юрид. академ. України ім. Ярослава Мудрого. — Харків, 2005. — 19 с.

236. *Лилак Д. Д., Носік Ю. В.* Правові форми участі держави, АРК, територіальних громад у цивільних відносинах. Органи та представники, через яких дію держава, АРК, територіальні громади у цивільних відносинах // Наук.-практ. коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2005. — Т. 1. — С. 272—298.

237. *Логуш Л. В.* Фермерство США: правові аспекти (досвід для України): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Львівський нац. ун-т ім. І. Франка. — Л., 1997. — 19 с.

238. *Луняченко А. В.* Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2002. — 16 с.

239. *Луняченко А. В.* Землі сільськогосподарського призначення: правовий режим використання громадянами на праві власності. — Одеса: Латстра, 2002. — 180 с.

240. *Луць В. В.* До врегулювання відносин власності у новому Цивільному кодексі України // Тези доп. і наук. повід. наук.-практ. конф. «Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України». — К., 1993. — С. 53—58.

241. *Майданик Р. А.* Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. — К.: Вид.-поліграф. центр «Київський університет», 2002. — 502 с.

242. *Майданик Р. А.* Траст: собственнсть и управление капиталами (природа прав, рецепция в право Украины). — К.: Наук. думка, 1995. — 176 с.

243. *Малишева Н. Р.*Землі рекреаційного призначення. Землі історико-культурного призначення. Контроль за використанням і охороною земель. Моніторинг земель // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В. І. Семчика — 2-е вид., перероб. і доп. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. — С. 163—178; 635—656.

244. *Малишева Н. Р.* Тенденції та перспективи розвитку екологічного права на сучасному етапі // Матер. Міжрегіо-

нальної наук.-практ. конф. «Забезпечення екологічної безпеки — обов'язок Української держави» (Івано-Франківськ, 24—25 вересня 2004 року). — Івано-Франківськ, 2004. — С. 3—11.

245. *Маркс К., Енгельс Ф.* Твори. [В 30-ти т. Пер. з 2-го рос. вид.]. — Т. 1. — К.: Держполітвидав, 1958. — 657 с.

246. *Маркс К., Енгельс Ф.* Твори. [В 30-ти т. Пер. з 2-го рос. вид.]. — Т. 21. — К.: Політвидав України, 1964. — 712 с.

247. *Маркс К., Енгельс Ф.* Твори. [В 30-ти т. Пер. з 2-го рос. вид.]. — Т. 25. — К.: Держполітвидав УРСР, 1963. — Ч. 2. — 507 с.

248. *Марчук Л.* Мужчина поджег себя из-за земли // Комсомольская правда. — 2003. — 7 октября. — С. 4.

249. Мат-ли Міжрегіональної наук.-практ. конф. «Забезпечення екологічної безпеки — обов'язок Української держави» (Івано-Франківськ, 24—25 вересня 2004 року). — Івано-Франківськ, 2004. — 246 с.

250. *Матузов Н. И.* Субъективные права граждан СССР. — Саратов: Приволж. кн. изд., 1966. — 190 с.

251. Международное право: Словарь-справочник / Додонов В. Н., Панов В. П., Румянцев О. Г. / Под ред. В. Н. Трохимова. — М.: ИНФРА-М, 1997. — 368 с.

252. *Мірошниченко А. М.* Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2004. — 19 с.

253. *Мірошниченко А. М.* Розвиток нормування як засобу правового регулювання земельних правовідносин // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2003. — Вип. 51. — С. 136—142.

254. *Мірошниченко А. М.* Правові проблеми оформлення прав на земельні ділянки в Україні // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2000. — Вип. 40. — С. 35—42.

255. *Михайленко О. О.* Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. — Харків, 2003. — 20 с.

256. *Миронец И. М.* Право землепользования колхоза. — К.: Урожай, 1974. — 80 с.

257. Молодь у юридичній науці: Зб. тез доповідей Міжнар. наук-практ. конф. молодих вчених «Другі осінні юридичні читання». — Хмельницький: Вид-во ХІУП, 2003. — С. 179—202.

258. *Мороз О.* Земля і майно належать селянам. І лише селянам // Сільські вісті. — 2003. — 3 жовтня.

259. *Мунтян В. Л.* Правові проблеми раціонального природокористування. — К.: Вища шк., 1973. — 181 с.

260. *Мунтян В. Л.* Правова охорона природи УРСР. — Вид. 2-е, доп. — К.: Вища шк., 1982. — 229 с.

261. *Мунтян В. Л.* Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в Україні // Что делать? Дайджест левой оппозиции. — 2001. — № 7—8. — С. 77—81.

262. *Мунтян В. Л.* Правова охорона ґрунтів Української РСР. — К.: Наук. думка, 1965. — 99 с.

263. *Мучник А. Г.* Комментарий к Конституции Украины. Кн. 1. — К.: Парламент. изд-во, 2000. — 254 с.

264. Науково-практичний коментар до Закону України «Про особисте селянське господарство» / За ред. канд. юрид. наук, доц. В. В. Носіка. — К.: Кондор, 2004. — 252 с.

265. *Новаковський Л. Я.* Реформування земельних відносин в Україні: концептуальні положення та практика здійснення // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 4. — С. 6—7.

266. *Новаковський Л., Будзилович І.* Уроки земельного реформування. — К.: Урожай, 2002. — 128 с.

267. *Новик И. Б.* Кибернетика: Философские и социологические проблемы. — М.: Госполитиздат, 1963. — 207 с.

268. *Носик В. В.* Правовое регулирование рационального использования земель сельскохозяйственных предприятий агропромышленного комплекса (на материалах Украинской ССР): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / КГУ ім. Т. Г. Шевченка. — К., 1986. — 24 с.

269. *Носік В. В.* Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні. Навч. посібник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — С. 432—499.

270. *Носік В. В.* Суб'єкти права власності на землю в Україні // Вісник Академії правових наук. — 2000. — № 3. — С. 135—144.

271. *Носік В. В.* Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81—85.

272. *Носік В. В.* Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? // Право України. — 2004. — № 5. — С. 127—131.

273. *Носік В. В.* Земельно-кадастрова інформація: правові аспекти доступу // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2003. — Вип. 50. — С. 87—89.

274. *Носік В. В.* Правові і законодавчі аспекти протидії корупції у сфері земельних відносин в Україні // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2005. — № 8. — С. 26—32.

275. *Носік В. В.* Захист права власності на землю юридичних осіб в суді // Вісник Вищого арбітражного суду України. — № 2. — 1999. — С. 174—181.

276. *Носік В., Коваленко Т.* Щодо правової природи земельної частки (паю) // Право України. — 2000. — № 3. — С. 48—53.

277. *Носік В. В.* Право власності на землю (земельну ділянку) // Наук.-практ. коментар Цивільного кодексу України: У 2 т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2005. — Т. II. — С. 611—637.

278. *Носік В. В.* Концепція права власності на землю у правовій системі України // Концепція розвитку законодавства України / Мат-ли наук.-практ. конф. — К.: Ін-т законодавства ВР України, 1996. — С. 227—229.

279. *Носік В. В.* Конституційні засади формування ринку землі // Землевпорядний вісник. — 1997. — № 1. — С. 13—15.

280. *Носік В. В.* Проблеми здійснення прав власника на землю від імені Українського народу органами державної влади // Законодавство України: проблеми вдосконалення. Зб. наук. праць. — 2001. — Вип. 7. — С. 155—157.

281. *Носік В. В.* Теоретичні проблеми земельного права в конституційній концепції права власності на землю Ук-

раїнського народу // Ерліхівський збірник. Юридичний факультет Чернівецького нац. ун-ту імені Юрія Федьковича. — Вип. 3. — Чернівці: Рута, 2002. — С. 54—60.

282. *Носік В. В.* Право власності на землю за Конституцією України // Бюлетень міністерства юстиції України. — 2004. — № 11. — С. 48—59.

283. *Носік В. В.* Правові аспекти іпотеки землі України // Бюлетень міністерства юстиції України. — 2004. — № 10. — С. 56—65.

284. Організаційно-правові питання аграрної реформи в Україні: Монографія / За ред. В. І. Семчика. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. — 280 с.

285. Общая теория советского земельного права / Отв. ред. Г. А. Аксененок. — М.: Наука, 1983. — 357 с.

286. *Осипов Н. Т.* Теоретические проблемы советского земельного права. — Л.: Изд-во ЛГУ, 1972. — 158 с.

287. *Пащенко О. М.* Розвиток і кодифікація земельного законодавства України: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2001. — 20 с.

288. *Пересунько С. І.* Право державної власності та його здійснення в період ринкових реформ в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 1998. — 16 с.

289. *Пересунько С. І.* Право державної власності та його здійснення в період ринкових реформ в Україні: Дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.03 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 1998. — 197 с.

290. *Петров В. В.* Экологическое право России: Учебник для юр. вузов. — М.: БЕК, 1995. — 556 с.

291. *Підлісний З.* Подвійна власність на землю // Будівництво України. — 1993. — № 3—4. — С. 109—111.

292. *Підопригора О. А.* Речові права на чуже майно // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002. — С. 479—491.

293. *Покровский И. А.* Основные проблемы гражданского права. — Изд. 3-е, стереотип. — М.: Статут, 2001. — 354 с.

294. Права человека. Основные международные документы: Сб. документов. — М.: Международные отношения, 1989. — 546 с.

295. Право власності в Україні. Навч. посібник / За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — 816 с.

296. Право собственности в Украине / Под ред. Я. Н. Шевченко. — К.: Блиц-Информ, 1996. — 320 с.

297. Право землепользования в СССР и его виды / Под ред. Г. А. Аксенёнка, Н. И. Краснова — М.: Юрид. лит., 1964. — 548 с.

298. Правовое зонирование: Опыт разработки «Правил землепользования и застройки» в городах России / Под ред. А. Высоковского, У. Валлетты. — М.: Русская панорама, 1999. — 200 с.

299. Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. — М.: Весь мир, 2000. — 311 с.

300. Правові системи сучасності. Глобалізація. Демократизм. Розвиток / За ред. В. С. Журавського. — К.: Юрінком Інтер, 2003. — 296 с.

301. Правові проблеми колективної власності в Україні // Право України. — 1996. — № 1. — С. 5—30.

302. Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украины и других стран СНГ, государствах Балтии: Тезисы докладов Международного конгресса. Минск, 9—10 сентября 1999 г. — Минск.: БГЭУ, 1999. — 294 с.

303. Правовой режим земель в СССР. — М.: Наука, 1984. — 326 с.

304. Практичний посібник з проведення земельного аукціону / За ред. канд. юрид. наук В. В.Носіка — К., 2003. — 56 с.

305. Природноресурсове право України: Навч. посібник / За ред. І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2005. — 376 с.

306. Притика *Ю. Д.* Представництво і довіреність // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002. — С. 196—202.

307. *Пронська Г. В.* Право колективної власності у підприємницькій діяльності в Україні // Матеріали наук.-практ. конференц. «Концепція розвитку законодавства України». — К., 1996. — С. 272—273.

308. *Погорілко В. Ф.* Теоретичні проблеми конституційного ладу України // Проблеми реалізації Конституції України: теорія і практика / Відп. ред. В. Ф. Погорілко: Монографія. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К.: А.С.К., 2003. — С. 7—67.

309. *Погорілко В. Ф.* Теоретичні проблеми конституційного статусу Президента України // Проблеми реалізації Конституції України: теорія і практика / Відп. ред. В. Ф. Погорілко: Монографія. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України: А.С.К., 2003. — С. 304—349.

310. *Погребной А. А.* Правовое регулирование деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств в условиях рынка: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.06. — М., 1992. — 54 с.

311. *Погрібний О. О.* Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання). — К.: Урожай, 1992. — 192 с.

312. *Погребной А. А.* Земля как объект недвижимости // Одесская нива. — 1998. — № 7. — С. 30—31.

313. *Погрібний О. О.* Обмеження прав на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — С. 335—349.

314. *Погрібний О. О.* Поняття і види обмежень права власності // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 121—126.

315. *Погрібний О. О.* Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства // Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. — К.: Істина, 2003. — С. 414—439.

316. *Погрібний О. О.* Механізм реалізації прав на землю // Земельне право: Підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 184—197.

317. *Погрібний О. О.* Гарантії прав на землю // Земельне право: Підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 192—193.

318. *Погрібний О. О.* Перспективи розвитку законодавства про заставу землі в Україні // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. — 2004. — № 2. — С. 146—149.

319. Політика і розвиток сільського господарства в Україні / За ред. Стефана фон Крамона-Таубаделя, Сергія Зорі, Людвіга Штріве. — К.: Альфа-Принт, 2001. — 312 с.

320. *Подопригора А. А.* Основы римского гражданского права: Учеб. пособие. — К.: Выща шк., 1990. — 284 с.

321. *Пушкін О. А.* Методичні проблеми кодифікації законодавства у сфері підприємництва // Право України. — 1995. — № 5—6. — С. 3—7.

322. *Раджиньери М.* Предоставление земель в частную собственность в ходе земельной реформы: (Итальянский опыт) // Государство и право. — 1992. — № 9. — С. 136—140.

323. *Рабінович П. М.* Права людини і громадянина у Конституції України (до інтерпретації вихідних конституційних положень). — Харків: Право, 1997. — 63 с.

324. *Рабінович П. М.* Межі здійснення прав людини (загальнотеоретичний аспект) // Вісник Академії правових наук України. — 1996. — № 6. — С. 5—13.

325. *Рабінович П. М.* Основи теорії права та держави: Посібник для студ. спец. «Правознавство». — 2-е вид. — К., 1994. — 236 с.

326. *Рабінович П. М., Хавронюк М. І.* Права людини і громадянина: Навчальний посібник. — К.: Атіка, 2004. — 463 с.

327. *Рибалкін В. О., Лазня І. В.* Теорія власності. — К.: Логос, 2000. — 279 с.

328. *Рогожин А., Цвік В.* Правовий статус глави держави // Право України. — 2000. — № 7. — С. 134—135.

329. *Романів Є.* Хто обдурив селян? // Експрес. — 2004. — 11—18 березня.

330. *Ромовська З.* Цивільна дієздатність громадянина (фізичної особи) // Право України. — 1995. — № 2. — С. 24—26.

331. *Рубаник В. Є.* Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку від найдавніших часів до 1917 року: Історико-правове дослідження. — Харків: Легас, 2002. — 352 с.

332. *Руденко М. Д.* Енергія прогресу: Нариси з фізичної економії. — К.: Молодь, 1998. — 528 с.

333. *Руденко М. Д.* Глобалізація і Україна // Дзеркало тижня. — 2002. — 13 липня.

334. Румыния возбудила дело против Украины // Юрид. практика. — 2004. — № 38. — 21 сентября. — С. 4.

335. *Сас С.* Не засівайте землю кров'ю // Голос України. — 2002. — 17 січня. — С. 7.

336. *Святоцький О., Семчик В.* Про концепцію аграрної і земельної реформи в Україні // Право України. — 1997. — № 11. — С. 24—26.

337. *Селиванов В.* Проблеми трансформації власності і права власності в Україні (методологічні і теоретичні дослідження) // Віче. — 1997. — № 6. — С. 96—98.

338. *Селіванов В. М.* Методологічні аспекти аналізу трансформації відносин власності в Україні // Економіко-правові проблеми трансформації відносин власності в Україні: Зб. наукових праць. — К.: Манускрипт, 1997. — С. 12—34.

339. *Селіванов В.* Нетотожність права і закону (методологічний аспект) // Право України. — 2005. — № 5. — С. 7—11.

340. *Семена М.* Купи собі кусочок Криму... Причина «міжнаціональних» конфліктів в Криму — нелегальний ринок Кримської землі і нерухомості // Дзеркало тижня. — 2003. — 8—14 лютого.

341. *Семчик В. І.* Право власності за Конституцією України. — К.: Ін Юре, 1997. — 36 с.

342. *Семчик В. І.* Право власності: проблеми розвитку // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. — 1998. — № 2. — С. 64.

343. *Семчик В. І.* Право власності на землю // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — С. 233—282.

344. *Семчик В. І.* Ще раз про право власності на землю // Голос України. — 2002. — 19 липня. — С. 4.

345. *Семчик В. І.* Право власності на землю. Поняття і зміст права власності на землю // Земельне право: Підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. — С. 116—121.

346. *Семчик В. І.* Обмеження прав на землю // Земельне право України: Підручник / За ред. М. В. Шульги. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — С. 130—140.

347. *Семчик В. І.* Деякі питання права колективної власності. Круглий стіл // Право України. — 1996. — № 1. — С. 8—11.

348. *Семчик В. І.* Соціально-правові гарантії земельної власності і землекористування // Землевпорядний вісник. — 1997. — № 1. — С. 23—25.

349. *Середа І. О.* Права і обов'язки членів колгоспу / За ред. проф. В. З. Янчука. — К.: Урожай, 1974. — 53 с.

350. *Середа І. О.* Теоретические проблемы субъективных прав и обязанностей членов колхоза в условиях развитого социализма: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук. — Харків, 1974. — 31 с.

351. *Сіренко В. Ф.* Правові проблеми колективної власності в Україні. Круглий стіл // Право України. — 1996. — № 1. — С. 28.

352. *Силенок О. І.* Підстави виникнення, зміни та припинення правовідносин у сфері земельної реформи // Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 1998. — Вип. 36. — С. 50—55.

353. *Сыродоев Н. А.* Рецензия на книгу: Иконицкая И. А. Разрешение земельных споров // Советская юстиция. — 1974. — № 5. — С. 31.

354. *Скакун О. Ф.* Теорія держави і права: Підручник для вузів. — Харків: Фірма «Консум», 2001. — 704 с.

355. *Скакун О. Ф., Пушкін О. А.* Правова система України: час нових звершень // Правова система України: теорія і практика: Тези доповідей і наукових повідомлень наук.-практ. конф. (Київ, 7—8 жовтня 1993 р.). — К., 1993. — С. 35—37.

356. *Скорик М.* «Базар» про землю // Україна молода. — 2004. — 1 квітня.

357. Советское земельное право: Учеб. пособие для студ. вузов, обучающихся по специальности «Правоведение» / под ред. проф. В. С. Шелестова. — Харьков: Изд-во при ХГУ издательского объединения «Вища школа», 1981. — 232 с.

358. *Сосна С. А.* О концепции общественого достояния // Государство и право. — 1996. — № 2. — С. 55—57.

359. *Субтельний О.* Україна: історія. — К.: Либідь, 1993. — 720 с.

360. *Суржан Д. А.* Правовые вопросы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — М., 1979. — 19 с.

361. *Ставнійчук М. І.* Теоретичні проблеми безпосереднього народовладдя // Проблеми реалізації Конституції України: теорія і практика / Відп. ред. В. Ф. Погорілко: Монографія. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України: А.С.К., 2003. — С. 198—232.

362. *Сторожев Н. В.* Правовое обеспечение рационального использования мелиорированных земель в Белорусской ССР // XXVI съезд КПСС и правовые вопросы совершенствования хозяйственного механизма. — М.: ИГПАН СССР, 1982. — С. 229—234.

363. *Страутманис Я. Я.* Научно-технический прогресс и прогнозирование природоохранного законодательства. — Рига: Зинатне, 1983. — 152 с.

364. *Тагиров Т. Т.* Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения. — Волгоград: Нижне-Волжское книжное изд-во, 1979. — 128 с.

365. *Тарасюк Б.* Зовнішня політика має бути виважена і передбачувана, а дипломатія — професійна // Голос України. — 1999. — № 19. — 3 лютого. — С. 4—5.

366. *Титова Н. И.* Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты). — Л.: Выща шк. Изд-во при Львов. ун-те, 1989. — 183 с.

367. *Титова Н. І.* Землі як об'єкт правового регулювання // Право України. — 1998. — № 4. — С. 10—15.

368. *Титова Н. І.* Відповідальність за порушення законодавства про охорону природи. — Л.: Видавництво Львівського університету, 1973. — 218 с.

369. *Титова Н. І.* Землі сільськогосподарського призначення — особливий об'єкт правової регламентації // Вісник

Львівського університету. Серія юридична. — 1999. — Вип. 34. — С. 135—140.

370. *Титова Н. І.* До концепції нового основного земельного закону України // Право України. — 2000. — № 4. — С. 68—73.

371. *Титова Н. І.* Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми // Право України. — 2004. — № 3. — С. 71—77.

372. *Титова Н.* Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти // Право України. — 2002. — № 4. — С. 70—76.

373. *Титова Н. І.* Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) // Землі с.-г. призначення: права громадян України: Наук.-навч. посібник // За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. — Л.: ПАІС, 2005. — С. 9—28.

374. *Титова Н. І., Ващишин М. Я.* Конституційні засади земельних прав громадян // Землі с.-г. призначення: права громадян України: Наук.-навч. посібник // За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. — Л.: ПАІС, 2005. — С. 76—86.

375. *Титова Н. І., Ващишин М. Я.* Права громадян України на землі сільськогосподарського призначення як спеціалізована складова громадянських прав // Землі с.-г. призначення: права громадян України. Наук.-навч. посібник / За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. — Л.: ПАІС, 2005. — С. 87—97.

376. Трансформація форм власності в сільському господарстві (матеріали круглого столу) // Право України. — 1998. — № 6. — С. 6—14.

377. *Ткаченко О.* Принцип верховенства права в регулюванні еколого-правових відносин: поняття та значення // Право України. — 2003. — № 4. — С. 63—68.

378. *Ткаченко О., Сіренко В., Махненко М.* Земля — власність Українського народу // Голос України. — 2001. — № 54. — 27 березня. — С. 6—7.

379. *Ткаченко О., Сіренко В., Дорогунцов С.* Заява (нар. депутатів України) щодо конституційних вимог до права власності на землю та інші природні ресурси // Голос України. — 2001. — 16 жовтня. — С. 4—5.

380. *Тодыка Ю. Н., Яворский В. Д.* Президент Украины: конституционно-правовой статус. — Харьков: Факт, 1999. — 256 с.

381. *Толстой Ю. К.* Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. — Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1955. — 219 с.

382. *Третяк А. М.* Інституційні механізми системи реєстрації земельних ділянок і права власності на них // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 1. — С. 3—9.

383. *Третяк А. М.* Шляхи розвитку земельного законодавства в Україні // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 2. — С. 6—8.

384. *Турубинер А. М.* Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. — М.: Моск. ун-т, 1958. — 331 с.

385. *Федорович В. І.* Правове регулювання створення, реорганізації і ліквідації сільськогосподарських кооперативів: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Львівський національний університет ім. І. Франка. — Л., 1998. — 20 с.

386. *Федорович В. І.* Новели Земельного кодексу України 2001 року і земельні права громадян // Землі с.-г. призначення: права громадян України: Наук.-навч. посібник / За ред. док. юрид. наук., проф. Н. І. Титової. — Л.: ПАІС, 2005. — С. 238 - 247.

387. Федченко О. Катерина Ващук побоюється «колективізації навпаки» // Новий кур'єр. — 2004. — Березень. — С. 4—5.

388. Філософія: Навч. посібник / За ред. І. Ф. Надольного. — К.: Вікар, 1997. — 584 с.

389. *Фріцький О. Ф.* Теоретичні основи організації і здійснення державної влади // Конституційне право України / За ред. В. Ф. Погорілка. — К.: Наук. думка, 1999. — С. 357—396.

390. Формування ринку землі в Україні / За ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. — К.: Урожай, 2002. — 280 с.

391. Фомина Л. П. Право землепользования в европейских социалистических странах (на примере стран—членов СЭВ). — М.: Наука, 1975. — 183 с.

392. *Франко І.* Зібрання творів у 50-ти томах. — К.: Наук. думка, 1985.

393. *Фролов М. О.* Правові аспекти екологічного ризику: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. — К., 2001. — 20 с.

394. *Фролов М. О.* Охорона земель як еколого-правовий імператив земельного законодавства // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. — 2002. — № 3. — С. 73—79.

395. *Халфина Р. О.* Общее учение о правоотношении. — М.: Юрид. лит., 1974. — 351 с.

396. *Харл Н.* Проблемы регулирования частной собственности в сельском хозяйстве США // Государство и право. — 1992. — № 12. — С. 100—108.

397. *Хоменко В.* Кому землю та «хатинку» біля моря? // Голос України. — 2003. — 19 серпня.

398. *Хоменко В.* Самоврядування — не самообминання // Голос України. — 2003. — 13 листопада. — С. 16.

399. *Хоменко В.* Розкрадають Кримське узбережжя! // Голос України. — 2003. — № 61. — 29 березня.

400. *Хоменко В.* Війна за Кримські гектари: перша кров // Голос України. — 2004. — № 22. — 5 лютого

401. *Хомич Т.* З землею і без землі // Урядовий кур'єр. — 2003. — № 234. — 11 грудня. — С. 10.

402. *Хом'яченко С. І.* Правове забезпечення контролю за використанням та охороною земель в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2004. — 19 с.

403. *Цемко В. П.* Право сільськогосподарського використання землі в Українській РСР. — К.: Наук. думка, 1975. — 280 с.

404. Цивільне право: Підручник для студ. юрид. вузів та факультетів / Наук. ред. О. В. Дзера. — К.: Вентурі, 1997. — 544 с.

405. Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002.

406. *Цимбалістий Т. О.* Державний кордон України: конституційно-правовий статус: Навч. посібник. — Хмельницький: В-во НАПВУ, 2000. — 204 с.

407. *Червоний В. С.* Методологічні проблеми регулювання відносин власності в законодавстві України // Економіко-

правові проблеми трансформації відносин власності в Україні. Зб. наук. праць. — К.: Манускрипт, 1997. — С. 42—49.

408. *Черемшинський М.* Системи кадастру та реєстрації: можливі альтернативи? // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. — 2003. — Вип. 1. — С. 47—51.

409. *Чопенко В.* «Продажна» земля // Дзеркало тижня. — 2004. — № 11. — 20—26 березня.

410. *Чубуков Г. В.* Земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. — 1995. — № 9. — С. 42—51.

411. *Чубуков Г. В., Погребной А. А.* Земельная недвижимость: сделки, правовое регулирование: Учеб. пособие. — М., 1997. — 124 с.

412. *Шевчук В.* Фізична економія Миколи Руденка (Роздуми над книгою «Енергія прогресу: Нариси фізичної економії». — К.: Молодь, 1998) // Урядовий кур'єр. — № 23. — 1999. — 6 лютого.

413. *Шевченко Я. М., Венецька М. В., Кучеренко І. М.* Проблеми вдосконалення правового регулювання права приватної власності: Монографія. — К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького, 2002. — 104 с.

414. *Шевченко Я. М.* Право власності в системі товарно-грошових відносин // Правова держава. 1993. — Вип. 4. — С. 3—9.

415. *Шевченко Я. М.* Поняття колективної власності (розвиток і подальша доля) // Право України. — 1996. — № 1. — С. 6—7.

416. *Шевченко Я. Н.* Правоотношения собственности в украинском законодательстве // Право собственности в Украине / Под ред. Я. Н. Шевченко. — К.: Блиц-Информ, 1996. — С. 8—28.

417. *Шемшученко Ю., Кулинич П.* Право земельной собственности в Украине // Будівництво України. — 1993. — № 3—4. — С. 46—54.

418. *Шемшученко Ю. С.* Организационно-правовые вопросы охраны окружающей среды в СССР. — К.: Наук. думка, 1976. — 273 с.

419. *Шемшученко Ю. С., Муктян В. Л., Розовский Б. Г.* Юридическая ответственность в области охраны окружающей среды. — К.: Наук. думка, 1978. — 277 с.

420. *Шемшученко Ю. С.* Теоретичні засади концепції розвитку законодавства України // Право України. — 1996. — № 8. — С. 3—6.

421. *Шемшученко Ю. С.* Вступ // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. В. І. Семчика. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — С. 6—12.

422. *Шемшученко Ю. С.* Відповідальність за порушення земельного законодавства // Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В. І. Семчика. — 2-е вид. — К.: Концерн Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. — С. 701—711.

423. *Шемшученко Ю. С.* Правовые проблемы экологии. — К.: Наук. думка, 1989. — 232 с.

424. *Шепотько Л. О.* Власність на землю в Україні (наук. прогноз) // Українське село: вихід із кризи: Зб. наук. пр. — К.: Ін-т економіки АН України, 1994. — С. 30—41.

425. *Шкрум Т. С.* Громадяни як суб'єкти цивільного права // Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. — Кн. 1 / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — К.: Юрінком Інтер, 2002. — С. 87—108.

426. *Шукліна Н. Г.* Конституційно-правове регулювання прав і свобод людини і громадянина в Україні (проблеми теорії і практики): Монографія. — К.: Центр навч. літ., 2005. — 424 с.

427. *Шульга М. В.* Правовые вопросы возникновения форм собственности на землю // Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украины и других странах СНГ, государствах Балтии: Тезисы докладов Международного конгресса. Минск, 9—10 сентября 1999 г. — Минск.: БГЭУ, 1999. — С. 34—36.

428. *Шульга М. В.* Возникновение и прекращение права пользования землями сельских населенных пунктов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — М., 1981. — 20 с.

429. *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — Харьков: Фирма «Консум», 1998. — 224 с.

430. *Шульга М. В.* Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. 12.00.06 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. — Харків, 1998. — 37 с.

431. *Шульга М. В.* Вопросы земельной собственности в законодательстве Украины // Проблемы законности. — 1998. — Вип. 33. — С. 86—93.

432. *Шульга М. В.* Стаття 13 Конституції України // Конституція України: Наук.-практ.коментар. — Харків: Право, К.: Концерн Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — С. 66—72.

433. *Шульга М. В.* До питання про гарантії прав на землю // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матли міжнар. наук.-теорет. конф., присвяченої 80-річчю д. ю. н., проф., акад. АПрН України В. З. Янчука. Київ, 26—27 травня 2005 р. / Під ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. — К.: Магістр XXI сторіччя, 2005. — С. 45—47.

434. *Щенникова Л. В.* Вещные права в гражданском праве России. — М.: БЕК, 1996. — 200 с.

435. *Щербина В. С.* Правове регулювання відносин власності в економіці України // Господарське право України. Навч. посібник. — К.: Атіка, 1999. — С. 120—147.

436. Юридична енциклопедія: В 6 т. / Редкол.: Ю. С. Шемшученко (глова редкол.) та ін. — К.: Українська енциклопедія, 1998—2005.

437. *Янчук В. В.* Правовой режим пахотных угодий (на материалах Украинской ССР): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06. — М., 1982. — 24 с.

438. *Янчук В. З.* Проблемы теории колхозного права. — М.: Юрид. лит., 1969. — 199 с.

439. *Янчук В. З.* Право власності на землю: проблеми теорії та практики // Адвокат. — 1997. — С. 9—14.

440. *Янчук В. З.* Теоретические проблемы аграрного права Украины // Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украины и других стран СНГ, государствах Балтии. Тезисы докладов Международного конгресса. Минск, 9—10 сентября 1999 г. — Минск, 1999. — С. 34—36.

441. A Guide to Land Auctions in Ukraine / Jerold S. Kayden, Volodymyr Nosik, Alexander Gamota. — Kiev: PADCO, Inc., 1995. — 181 p.

442. Conference Proceedings: Global Reforms in Higher Agricultural Education and Research: Responding to Challenges to Quality and Safety of Food and Agricultural Products. September 22 –24, 2003. — Kyiv, 2003. — 339 p.

443. *Deininger K., Feder G.* Land Institution and Land Markets/ The World Bank Development Research Group Rural Development. November. — 1998. — 44 p.

444. Documentation of the International Symposium by FAO, GTZ, FIG, ARGE Landentwicklung and TU Munich/ Land Fragmentation and Land Consolidation in Central and Eastern European Countries. A gate towards sustainable rural development in the new millennium — Munich. — March. — 2002. — 123 p.

445. Green K. & Cursley J. Land law. Fifth Edition. — Palgrave Macmillan. — L. 2004. — 218 p.

446. *Honore A.* Ownership // Oxford Essays in Jurisprudence Ed. A.W. Guest. — Oxford, 1961. — P. 101 — 147.

447. Land Use Planning. Methods, Strategies and Tools. — Wiesbaden: Universum-Verl.-Anst, 1999. — 225 p.

448. *Mackenzie J.A., Phillips M.* Textbook on land law. — Ninth Edition. — Oxford: University Press, 2002. — 648 p.

449. *Nosik V.* The legal Model of The Ukrainian Land Reform // Conference Proceedings: Global Reforms in Higher Agricultural Education and Research: Responding to Challenges to Quality and Safety of Food and Agricultural Products. Sector: Legal guarantee of the agro-industrial complex. September 22—24, 2003. — Kyiv, Ukraine. — 2003. — P. 21—22.

450. *Nosik V.* Land Auctions in Ukraine in 1994 // Ukraine Business Review / Economic, Political and Security Developments in an Emerging Market. — London. UK. — 1995. Vol 3. No. 9. — P. 9—11.

451. Polskie Prawo Rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej — Warszava, 1990. — 370 c.

452. Second International Conference on the Development and Maintenance of Property Rights. Vienna, May, 26—29, 1999. — UN/ECE/Mola & The World Bank. — 1999. — 351 p.

453. Third International Conference on the Development and Maintenance of Property Rights. Vienna, January, 12—16, 2000. — EU/TCT/WPLA, FAO/ Government of Austria/ FAO & World Bank. — 2000. — 221 p.

454. Ukraine: The Continuing Dilemma of Land Rights of the People by William Valetta and Volodymyr Nosick // FAO Legal Papers Online # 25/ February. — 2002. — 36 p.

Наукове видання

Володимир Васильович Носік

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ

Монографія

Шеф-редактор
КОВАЛЬСЬКИЙ В. С., кандидат юридичних наук

Юрінком Інтер — редакція наукової та навчальної літератури

Завідувач редакції *М. І. Ромась*
Редактор *Т. О. Суворова*
Комп'ютерний набір *Л. М. Сисоєва*
Комп'ютерна верстка *О. М. Коваленко*
Художнє оформлення *М. П. Черненко*

Підписано до друку 06.03.2006. Формат 84x108/32. Папір офсетний № 1.
Гарнітура SchoolBook. Умовн. друк. арк 28,56. Обл.-вид. арк. 28,1.
Наклад 1000 прим. Зам. № 6-349 Ціна договірна.

Оригінал-макет виготовлено комп'ютерним центром СП «Юрінком Інтер»

(Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів
видавничої продукції — серія ДК № 19 від 20.03.2000.)

З питань придбання літератури звертатися
до видавництва «Юрінком Інтер»
за адресою: 04209, Київ-209, вул. Героїв Дніпра, 31-б; тел. 411-64-03.

ЗАТ "Віпол". ДК № 15. 03151, Київ, вул. Волинська, 60



НОСІК
Володимир Васильович

Відомий в Україні та за її межами український правознавець, вчений, педагог, адвокат, юрист-професіонал у сфері земельного, земельно-порівняльного, аграрного, екологічного та інших галузей права, досвідчений лектор.

З відзнакою закінчив юридичний факультет Київського державного університету ім. Т. Г. Шевченка. Доцент, кандидат юридичних наук, доцент кафедри трудового, земельного та екологічного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Відмінник освіти України.

Автор і співавтор понад 130 наукових і навчально-методичних праць, підручників та навчально-методичних і практичних посібників, науково-практичних коментарів до Земельного, Цивільного кодексів та інших законів України.

Брав участь у розробці проектів законів, указів Президента України, інших нормативно-правових актів з питань земельного, аграрного, містобудівного, екологічного права. Є позаштатним консультантом Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин ВР України.

Як юрист-науковець упродовж останніх 18 років займається також юридичною практикою. Юридичний консультант і радник кількох пілотних проектів у галузі реформування земельних відносин, планування та економічного розвитку територій, розвитку ринку земель несільськогосподарського призначення, проведення земельних аукціонів і тендерів, впровадження зонінгу в практику регулювання землекористування та містобудування, первинної державної реєстрації прав на нерухомість, економічного розвитку територій.

Український правник, який пройшов стажування за кордоном: в Інституті землекористування ім. А. Лінкольна Гарвардського університету США, вивчав досвід регулювання земельних відносин у Великобританії, Польщі, Литві, Угорщині, державах СНД, брав участь у міжнародних конгресах, конференціях, симпозіумах (Україна, Лондон, Будапешт, Варшава, Мінськ).

ISBN 966-667-224-3

9 789666 672240

Наша електронна адреса
http://www.yurincom.kiev.ua
e-mail: Sales@yurincom.kiev.ua