



DOI 10.37491/UNZ.78.15
УДК 349.412



Олег ОМЕЛЬЧУК¹,
Надія ЧУДИК-БІЛОУСОВА²,
Людмила ТАРАНЕНКО³

ПРОЦЕДУРИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Встановлено, що право власності на землю є закріпленою нормами права сукупністю повноважень окремих суб'єктів щодо земельних ділянок чи права на них з урахуванням визначених законом обмежень. Охарактеризовано суб'єктів земельних відносин залежно від форми власності на землю. Під процедурою надання земельної ділянки у власність запропоновано розуміти діяльність зацікавлених осіб чи державних органів відповідних рівнів та інших суб'єктів, яка спрямована на встановлення права відповідного суб'єкта на конкретну ділянку. Встановлено, що процедура набуття особою ділянки у власність чітко визначена та включає в себе кілька способів, визначених законодавством. Проаналізовано процедури набуття права власності на землю фізичною чи

¹ доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, перший проректор, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, olegnik97@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0003-4057-380X>.

² кандидат юридичних наук, доцент, професор кафедри трудового, земельного та господарського права, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, chudyk.bilousova@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-2248-8575>.

³ кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри трудового, земельного та господарського права, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, l_taranenko@univer.km.ua, <https://orcid.org/0000-0003-0357-2891>.



юридичною особою, залежно від визначених земельним та цивільним законодавством способів. Запропоновано при проведенні земельних торгів запровадити виключно електронну форму їх проведення. Встановлено, що додатковою умовою для набуття права власності в умовах ринку є позитивні результати перевірки на відповідність вимогам, які встановлені земельним законодавством потенційного набувача або власника ділянки сільськогосподарського призначення. Процедура перевірки потребує врегулювання відповідним підзаконним нормативним актом на виконання вимог прийнятих змін до земельного законодавства. Для запровадження ринку земель найбільш прийнятною є модель помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель, яка обмежує доступ до купівлі іноземців та юридичних осіб. Обґрунтовано доцільність забезпечення належного врегулювання відносин при укладенні угод про перехід права власності на земельну ділянку в умовах ринку. Процедурою набуття права власності на землю є процес набуття особою, права власності на земельну ділянку задля володіння, користування та розпорядження нею на умовах та у спосіб, визначений законодавством внаслідок рішення уповноваженого органу. Проведено класифікацію процедур набуття права власності на землю.

Ключові слова: право власності, земельна ділянка, процедура набуття права власності, способи набуття права власності, ринок земель.

Згідно з Конституцією України земля як природний ресурс у межах території нашої держави є об'єктом права власності її народу (ст. 13) та основним національним багатством, котре перебуває під особливою охороною. Відповідно таке право гарантується державою, його можна набути та реалізувати відповідно до визначених законодавством вимог (ст. 14). Таке розуміння права власності на землю за сучасних умов є свідченням забезпечення приватних інтересів особи, котрій держава надає пріоритет за наявності підстав та бажання для реалізації одного із видів права власності. Закріплення процедур набуття права власності на землю є свідченням трансформацій у земельному законодавстві, задля створення механізмів ефективного використання земельних ресурсів як базового складника довкілля та складника національної безпеки.

Аналіз законодавства України та наукових напрацювань з цивільного та земельного права дає підстави стверджувати, що законодавство, яким визначаються процедури набуття права власності на землю, залишається актуальним, особливо у зв'язку із запровадженням у зв'язку з проблемами, які виникатимуть у ході запровадження ринку земель в Україні. Окремі аспекти цієї проблеми досліджувалися такими вченими, як: В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, О. Г. Бондар, А. П. Гетьман, С. В. Гринько, В. К. Гуревський, О. В. Зубрицький, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, Д. Л. Ковач, І. О. Костяшкін, П. Ф. Кулинич, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, К. П. Пейчев,



О. О. Погрібний, С. В. Разметаєв, Л. П. Решетник, В. І. Семчик, Н. І. Титова, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга та ін.

Право власності на землю в сучасних умовах — це закріплена нормами права сукупність повноважень окремих суб'єктів щодо земельних ділянок чи права на земельні ділянки, з урахуванням передбачених законодавством обмежень і забезпеченням недопущення погіршення якості земель та довкілля в цілому. Праву власності на землю як інституту права властиві такі ознаки, як: повнота, абсолютний характер, виключність, безстроковість, способи, підстави і порядок виникнення цього права.

Тривалий час законодавство закріплювало лише одну форму власності на землю — виключну державну власність, сутність якої полягала в тому, що земля належала тільки державі. Землею ніхто не міг розпоряджатися, крім державних органів, але при цьому в законодавстві не вказувалось, яка держава — СРСР чи союзні республіки, зокрема Українська РСР, — були власником землі. Тому в період розвитку незалежної України вдалося законодавчо закріпити умови запровадження, визначення та функціонування різних форм власності, в тому числі на землю (ст. 2 Закону Української Радянської Соціалістичної Республіки «Про власність») [1]. Вказані положення законодавства ще в 1992 році посприяли закріпленню форм власності на природні ресурси в цілому та на землю зокрема, у природоресурсному законодавстві, котре набуло чинності ще до прийняття Конституції України.

Поділ права власності на землю на форми має певне практичне значення, так як законом закріплено норму, що земля може перебувати у власності лише окремих, визначених законом суб'єктів. Фактично земля як природний ресурс може перебувати в публічній (право державної та комунальної власності, котре може реалізувати народ України, держава Україна чи територіальні громади) чи приватній власності.

Земельне законодавство фактично не визначає об'єкта земельних відносин, зокрема і землю. Проте очевидно, що мова йде про поверхню, котра охоплює ґрунтовий шар чи територіальний простір, який є найбільш використовуваний у господарській діяльності особи, має найбільшу цінність в економічному та екологічному аспектах. Визначення землі як об'єкта правової охорони містить спеціальний закон [2]. Її особливість як об'єкта правового регулювання обумовлена множинністю функцій, котрі вона виконує, та роллю для життя і господарської діяльності особи. У літературі виділені екологічна, політична, економічна та соціальна функції землі [3, с. 11]. Також вчені вважають, що для цього природного ресурсу характерними є естетична (культурологічна) функція, функція об'єкта утилізації відходів господарювання, об'єкта надзвичайних екологічних ситуацій, поселенська та комунікаційна функції [4, с. 212]. Землі запропоновано розрізняти за певними групами: всі землі держави; землі відповідних категорій певного цільового призначення; угіддя і ділянки [5, с. 108–109]. Тому ми розділяємо позицію, що цінністю землі як національного багатства є її багатофункціональне призначення [5, с. 13]. Теорія соціальної функції власності, зокрема й у сфері земельних відносин, пов'язана



переважно з приватною власністю та має на меті служіння суспільним інтересам шляхом поєднання індивідуальних та суспільних інтересів.

Об'єктом відносин, котрі виникають у процесі реалізації земельних прав, є землі в межах території нашої держави, ділянки та права на них, у тому числі на частки (пай), тоді як об'єктами права власності є саме ділянки [6]. Ділянка може виступати загальним чи безпосереднім об'єктом відносин до її виділення як конкретної земельної ділянки та визначення прав на неї [7, с. 11–12]. Земля як певне благо, котре можливо отримати на праві власності, є самостійним об'єктом правовідносин. Ділянкою, яка виступає об'єктом права власності, є частина поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (п. 1 ст. 79 ЗК України) [6]. Подібну правову норму містить цивільне законодавство (ст. 373 ЦК України) [8]. Ознаками ділянки як об'єкта власності є її визначення за місцем знаходження і розміром площі у складі відповідної категорії земельного фонду та законодавче закріплення прав на неї [7, с. 11–12]. Також до її ознак як об'єкта власності відносять зафіксованість ділянки в державному кадастрі, її цільове призначення, дозволене використання і зареєстроване право власності на неї [9, с. 4, 10]. Ознакою ділянки як предмета договору є її визначеність за місцем розташування, площею, цільовим призначенням, складом угідь, правовим режимом та можлива наявність певних обмежень (обтяжень) щодо неї [11, с. 10].

Самостійним об'єктом земельних відносин також є право на земельну частку (пай) (далі — частку (пай)). Аналіз законодавства та наукових досліджень у цій сфері [12; 13, с. 40, 50–51] дає підстави розглядати таке право як втілене у відповідному сертифікаті та закріплене правостановлюючим документом, право особи вимагати виділення земельної ділянки власнику в натурі (на місцевості) з видачею правостановлюючого акта, в якому буде засвідчено право власності [14, с. 134–139].

Держава як суб'єкт земельних відносин володіє усіма землями України, крім тих земель, котрі перебувають у інших формах власності (ст. 84 ЗК України) [6]. Вона реалізовує свої повноваження через уповноважені органи держави загальної та спеціальної компетенції. Право державної власності на землю набувається й реалізується державою в особі органів виконавчої влади вищого та місцевого рівнів [6]. Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру очолює систему органів спеціальної компетенції, котрі уповноважені виконувати управлінські функції із врегулювання відносин з використання землі як базового природного ресурсу, реалізацію державної політики у земельній сфері, щодо землеустрою, дотримання земельного законодавства та забезпечення належного використання та охорони земель [15]. Раніше аналогічними повноваженнями було наділено Державне агентство земельних ресурсів України [16].

Значна частина земельних ресурсів України наразі перебуває у власності територіальних громад (ст. 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні») [17], котрі є самостійним суб'єктом земельних відносин (ст. 142 Конституції України) [18]. Підставою для набуття ними права власності на землю є безоплатна передача ділянки від фізичної особи чи передача земель із державної форми власності.



Юридичним особам з моменту державної реєстрації (ч. 4 ст. 87 ЦК України) [8] як суб'єктам земельних відносин властиві певні ознаки, зокрема здатність вступати в правові відносини від свого імені з метою забезпечення власних інтересів) [19, с. 135], у тому числі для отримання у власність чи користування земельних ділянок. Цей суб'єкт є спеціальним суб'єктом, зокрема під час використання ділянок на праві власності задля здійснення певних видів статутної діяльності чи задля забезпечення їх здійснення. Державні та комунальні підприємства можуть використовувати ділянки лише на праві користування. Приватні юридичні особи можуть використовувати їх на праві користування чи власності.

Громадяни України за наявності відповідних умов можуть стати суб'єктами права власності на земельну ділянку. У меншому обсязі аналогічні права закріплені за іноземцями та особами без громадянства.

Правосуб'єктністю у земельній сфері також наділені іноземні держави і міжнародні організації (ст. 85 ЗК України) двосторонніх міждержавних угод [6].

Процедура надання ділянки у власність є діяльністю зацікавлених осіб чи державних органів відповідних рівнів та інших суб'єктів, яка спрямована на встановлення права відповідного суб'єкта на конкретну ділянку (ст. 116 ЗК України).

Процедура набуття громадянином ділянки у власність чітко визначена та включає кілька способів, зокрема: внаслідок приватизації ділянки, які перебуває в користуванні фізичної особи (отримання за визначеною процедурою ділянки визначеної площі, зокрема й ділянки, які добросовісно використовувалися протягом певного періоду з дотриманням вимог з охорони земель); одержання ділянки через приватизацію окремих державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; одержання ділянки із земель державної та комунальної власності (для визначеної законодавством мети використання) (ст. 121 ЗК України) [6]. Процедура переходу права на ділянку від держави, громади до приватного власника (фізичної особи, юридичної особи) передбачає здійснення певних вольових дій задля набуття, оформлення та реєстрації прав на ділянку. Тому належне забезпечення цього процесу під час набуття права власності на ділянку повинно відбуватися із дотриманням законодавчо закріплених гарантій (дотримання процедури приватизації земель; встановлення послідовності дій та стадій передачі ділянок; визначення термінів розгляду матеріалів приватизації, прийняття рішень, видача правовстановлюючих документів; закріплення підстав для подання до суду позовів про оскарження дій зобов'язальних осіб) [20, с. 294].

Під процедурою набуття права приватної власності на земельну ділянку слід вважати встановлений законодавством порядок переходу права на неї від одного власника (держави, чи територіальної громади) до іншого (фізичної особи, юридичної особи), шляхом здійснення визначених вольових дій для набуття, оформлення та реєстрації прав на земельну ділянку [21, с. 9]. Рішення про надання ділянки у власність із земель державної власності приймає уповноважений орган виконавчої влади (ст. 116 ЗК



України [6; 22]) чи орган місцевого самоврядування (гл. 2, 3 ЗК України) [6; 17].

Таке право набувається та реалізовується громадянами та юридичними особами за механізмом, чітко визначеним законодавством. Приватна форма власності здатна забезпечити кращий доступ до землі як капіталу, який не втрачає вартості [23; 24] протягом тисячоліть. Її переваги є очевидними, бо дозволяють функціонувати ринку землі [25, с. 98]. Відповідно громадян України за визначеною процедурою може набути права власності лише на тих підставах, які визначені в земельному законодавстві (ст. 81 ЗК України) [6].

Після завершення визначеної законодавством процедури право власності на ділянку, залежно від обраного способу для фізичної та юридичної особи, настає з моменту одержання нею правостановлюючого акта на право власності; прийняття рішення про приватизацію ділянки громадянином України; укладення дозволеного законодавством договору; одержання державного акту на право власності; проведення державної реєстрації права власності на ділянку.

Чинне законодавство дозволяє виокремити в системі обігу природних ресурсів позаринковий (адміністративний) та ринковий обіг земель. Для позаринкового обігу характерним є їхній розподіл та перерозподіл шляхом адміністративної процедури у формі безоплатної приватизації ділянок [26, с. 39]. Таку процедуру пропонують розрізняти в широкому (набуття права приватної власності на ділянку на будь-яких компенсаційних (платних) засадах (купівлі, обміну), у тому числі безоплатної передачі частки земель з державної власності (чи права на землю)) та у вузькому розуміннях (процес безоплатної передачі частини земель державної власності у приватну власність за певною процедурою у власність особи та опосередкованого перерозподілу земель із зміною форм юридичних титулів і кінцевим набуттям на неї права приватної власності) [20, с. 255–256].

Процедуру приватизації здійснюють шляхом передачі земельної ділянки новому власнику в межах встановлених норм. Приватизація гарантує виникнення прав на землю, виступає способом придбання особою ділянки у власність, та є умовою реалізації її земельних прав [27, с. 156]. Згідно з вимогами законодавства така процедура передбачає певний комплекс дій, наслідком яких фактично є передачею частки земель у приватну власність особі з оформленням її прав на земельну ділянку [20, с. 255–256]. Водночас ця процедура припиняє право громади на земельну ділянку.

Окремою процедурою набуття права власності на земельну ділянку слід визнати процедуру приватизації земель державних чи комунальних сільськогосподарських підприємств [28]. Механізм проведення паювання земель після його запровадження в законі фактично започаткував проведення реформ у аграрному секторі. У межах цієї процедури ділянка передавалася їхньому працівнику та пенсіонеру, котрі перебували у трудових відносинах з підприємством, з визначенням кожному з них земельної частки (паю). Рішення про її проведення приймали органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування відповідно до повноважень за клопотанням працівників. Землю у приватну власність передавали безоплатно.



Її площа визначалася згідно із встановленими вимогами. Кожен працівник чи пенсіонер отримав гарантоване право одержати земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості). Загальний розмір обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь ділили на кількість працівників та пенсіонерів. Після визначення в їхньому складі земельних часток вищезгаданих осіб, останні фактично ставали власниками земельної ділянки у формі спільної часткової власності [29, с. 61]. Процедура розпаювання заклала основу для передачі ділянок у приватну власність шляхом виділення частки (паю) на місцевості [30, с. 394] із земель, котрі раніше на праві колективної власності та використовувалися окремими суб'єктами господарювання в аграрному секторі [31]. Власники сертифікатів на право на земельну частку (пай), котрі виявили бажання одержати її в натурі (на місцевості), подавали до уповноваженого органу необхідні документи [32, с. 81]. Визначено, що в разі, якщо до 1 січня 2025 р. власник невитребуваної земельної частки (паю) (земельна частка (пай), на яку не отримано документа, що посвідчує право на неї, або земельна частка (пай), право на яку посвідчене відповідно до законодавства, але яка не була виділена в натурі (на місцевості)) або його спадкоємець не оформлять право власності на земельну ділянку, його вважатимуть таким, що відмовився від одержання земельної ділянки (ст. 13 Закону [31]). Земельна ділянка буде передана в комунальну власність певної територіальної громади за рішенням суду в порядку визнання майна безхазяйним. У разі пропуску строку з поважних причин власник ділянки або його спадкоємець зможуть звернутися до суду для визначення додаткового строку для оформлення права власності на землю, тобто процедура буде продовжена за умови прийняття рішення судом на користь такої особи.

Окремою процедурою набуття права власності на землю громадянином України чи юридичною особою законом визнані окремі договори (міни чи дарування) та інші цивільно-правові угоди (ст. 131 ЗК України) [6], можливість укладення яких закріпили в земельному законодавстві. Процедура їх укладення врегульована цивільним законодавством. Земельний правочин міни має дві основні форми – обмін ділянками та обмін ділянки на майно. При обміні ділянками об'єктом договору виступає право власності на обмінювані ділянки (у тому числі частки у праві спільної власності) [33, с. 13]. За договором дарування дарувальниками можуть бути фізичні і юридичні особи як власники ділянки, яка переходить у порядку дарування. Юридичні особи, які здійснюють підприємницьку діяльність, вправі укласти такий договір задля дарування ділянки одна одній, якщо таке її право прямо передбачено статутом дарувальника (ст. 720 ЦК України) [33, с. 13–14]. Угода про перехід права власності на ділянку має містити визначену законодавством інформацію та вважається укладеною з дня нотаріального посвідчення. Належне юридичне вирішення питань, які виникають при її укладенні, безпосередньо впливає на законність та обґрунтованість набуття прав на землю, запобігає можливим ризикам визнання недійсними рішень уповноважених органів щодо виникнення в особи права власності на землю [34, с. 128].



Процедура безоплатної передачі ділянок у власність особи переважно має на меті їхню приватизацію. Передача ділянок у власність здійснюється в межах норм, визначених законодавством. Така процедура проводиться лише один раз по кожному виду землекористування. Запровадження такої процедури вважали не надто доцільною через відсутність стимулів для ефективного використання ділянок [35, с. 4]. Ми не можемо погодитися з такою позицією, так як вважаємо, що така процедура набуття права власності на земельну ділянку була запроваджена своєчасно для значної частини населення країни. Для громадян України таке право гарантували на чітко визначених законом умовах (ст. 32 ЗК України) [6]. Проте таке положення не поширювалося на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай). Якщо особа, будучи членом колективного сільськогосподарського підприємства, отримала право на земельну частку (пай) у результаті розпаювання земель підприємства, то, набувши статусу члена фермерського господарства, вона не може безплатно набути у приватну власність ділянку за рахунок земель, які раніше були надані для ведення фермерського господарства. Такою заборонаю фактично урівняли у статусі осіб, котрі виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з колишніми членами реформованих колективних сільськогосподарських підприємств щодо права на безоплатне одержання ділянок сільськогосподарського призначення у приватну власність [36, с. 67]. Заслугує на увагу думка П. Ф. Кулинич, який стверджує, що більш доцільним було б передбачити в ЗК можливість безоплатної передачі саме фермерові у приватну власність ділянки, яку він ефективно використовував з сільськогосподарською метою на праві постійного користування протягом 6 років [37, с. 22].

Щодо процедури набуття права приватної власності на земельну ділянку особі, котра бажає вести особисте селянське господарство, слід погодитися з думкою В. В. Носіка в тому, що її можуть отримати фізичні особи, а не сім'я, двір чи група громадян. Тому безпідставними були рішення уповноважених органів про відмову в передачі в приватну власність ділянки одному з членів сім'ї, у якій інші члени цієї сім'ї вже приватизували одну чи декілька земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства [38, с. 39]. Однак внаслідок зміни правового статусу особи (внаслідок її одруження чи розлучення) не можна виключати її права на звернення до уповноваженого органу з клопотанням про надання йому ділянки саме для ведення особистого підсобного господарства.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) також можуть набувати у власність ділянки для здійснення ними підприємницької діяльності (ст. 82 ЗК України). Під час здійснення таких земельних правочинів необхідно мати на увазі, що їх укладають за нормами цивільного законодавства, з урахуванням положень гл. 20 ЗК України, яка відображає їхню специфіку [34, с. 127–130], тобто шляхом відчуження ділянки шляхом передачі (оплатної або безоплатної) земельної ділянки у власність від однієї особи до іншої у приватноправовому або публічно-правовому порядку, згідно з угодами або інших актів, у тому числі адміністративних [39, с. 7].



Земельні ділянки державної або комунальної власності, призначені для продажу під забудову, підлягають продажу на конкурентних засадах, зокрема через земельні торги. Процедура їх проведення має низку переваг. Сучасний порядок торгів переважно виключає корупційний складник [40, с. 30]. Торги поповнюють коштами від продажу земель дохідну частину місцевого бюджету. Порядок та терміни їх проведення чітко врегульовані. Організатором є уповноважені органи влади. Проведення забезпечує уповноважена юридична особа, яка отримала дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування (ст. 134 ЗК України) [6]. До закріплення на законодавчому рівні відповідної процедури у продаж ділянок на земельному аукціоні в м. Хмельницькому проводили відповідно до прийнятого Тимчасового положення про порядок проведення земельних аукціонів у м. Хмельницькому від 27 вересня 2006 р. № 8. У торгах могли брати участь громадяни і юридичні особи, які сплатили реєстраційний та гарантійний внески і могли бути покупцями відповідно до законодавства України [41].

Водночас законотворець залишився непослідовним у питанні визначення обов'язковості продажу ділянок через процедуру земельних торгів (ч. 2 ст. 127 ЗК України). Обов'язковість продажу ділянок на конкурентних засадах стосується не тільки їх продажу під забудову, але й для будь-яких інших потреб, у тому числі й для ведення сільськогосподарської діяльності. Правила проведення таких торгів врегульовуються гл. 21 ЗК України [6]. Форма проведення торгів (аукціон або конкурс) визначається власником ділянки, якщо інше не передбачено законом. Земельні торги також можуть проводити за рішенням суду.

На думку В. В. Носіка, під торгами слід розуміти врегульований нормами чинного земельного, цивільного законодавства та локальними нормативно-правовими актами органів державної влади і місцевого самоврядування порядок продажу на конкурентних засадах суб'єктам підприємницької діяльності вільних від будівель і споруд земельних ділянок під забудову [42, с. 413]. Натомість земельним аукціоном він вважає врегульований нормами чинного ЗК України та іншими законодавчими й локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільш високу ціну за земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Земельним конкурсом пропонується вважати врегульований нормами чинного ЗК, законодавчими актами та локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж ділянок, відповідно до якого право власності на ділянку набуває той учасник торгів, який запропонує найбільш вигідні умови придбання і використання ділянки відповідно до її цільового призначення [42, с. 413–414]. Л. О. Бондар вважає, що відмінністю аукціону та конкурсу під час торгів є те, що за аукціону право власності на ділянку набуває учасник земельних торгів, який запропонував за неї більш високу ціну, а для конкурсу важливим є виконання фінансових зобов'язань, які є однаковими і незмінними для всіх учасників і публікуються в інформаційному повідомленні



про проведення конкурсу. Такими умовами можуть бути зобов'язання поліпшити екологічний стан ділянки, здійснити її опорядження, провести інженерні комунікації, побудувати певні споруди [4, с. 352]. За даних умов процедура продажу ділянок на аукціонах чи торгах локальними актами не врегульована. Для подолання корупційних складників під час проведення торгів вважаємо, що найбільш доцільним є запровадження лише електронної форми їх проведення.

У випадку, коли юридична особа має у власності нерухомі будівлі, господарські споруди, інші об'єкти нерухомого майна, які розташовані на певній земельній ділянці, що належить громаді, тобто є комунальною власністю [43, с. 125] відповідно до законодавства, за реалізації об'єктів нерухомості до нового власника переходять і права на земельну ділянку, на якій вони розташовані (ст. 377 ЦК України). Тому більшість юридичних осіб мають бажання придбати у власність ділянку, на якій розташовані такі об'єкти [4, с. 336]. Процедура продажу земельних ділянок державної і комунальної власності юридичним особам також чітко врегульована (ст. 128 ЗК України). Їхніми продавцями є уповноважені органи. Об'єктом купівлі-продажу на конкурентних засадах є земельні ділянки для суб'єктів підприємницької діяльності під забудову (ч. 2 ст. 127 ЗК України). Якщо на земельній ділянці розташовані об'єкт нерухомості, який належить юридичній особі, продаж ділянки не передбачає конкурентних засад. Продавцями ділянок несільськогосподарського призначення також є органи місцевого самоврядування. Рішення про продаж вони приймають за попереднім узгодженням цих питань на сесіях рад, рішення яких є підставою для укладання договору [6]. Якщо юридична особа набуває для ведення товарного сільськогосподарського виробництва ділянку сільськогосподарського призначення, її установчі документами повинні передбачати такий вид діяльності, як сільськогосподарське виробництво [44, с. 81]. Терміни продажу визначено законодавством. Вартість ділянки державної чи комунальної власності визначається на умовах, визначених законом [45]. Оплата вартості придбаної ділянки є обов'язковою умовою одержання державного акта про право власності на ділянку та для проведення її державної реєстрації. Тому відсутність понять «земельні торги», «земельний аукціон» слід визнати недоліком чинного законодавства.

Спадкування земельних ділянок також є однією з процедур набуття права приватної власності на землю. Порядок передачі ділянок у спадщину регулюються нормами цивільного, в тому числі спадкового і сімейного законодавства. Право власності переходить до спадкоємців на загальних підставах, за умови збереження цільового призначення ділянки. У випадку спадкування ділянки двома чи більше особами вона підлягає розділу між ними, так як кожен зі спадкоємців має право на виділення своєї частки в натурі. Право власності на успадковану ділянку виникає з моменту її державної реєстрації [33, с. 13–14]. Для внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру спадкоємцям необхідно отримати в нотаріуса довідку про коло спадкоємців; замовити виготовлення технічної документації із землеустрою (порядок її виготовлення встановлено Законом України «Про землеустрій»); подати державному



кадастровому реєстратору заяву за встановленою формою, оригінал документації з землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки, документацію із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки, у формі електронного документа; отримати витяг з Державного земельного кадастру. Після проведення вказаної процедури спадкоємець разом з витягом з Державного земельного кадастру подає нотаріусу документи, які підтверджують факт смерті спадкодавця, час і місце відкриття спадщини, прийняття спадкоємцем спадщини у встановлений законом спосіб, склад спадкового майна, а також документи, що посвідчують право власності померлого на таке майно. За подачі повного пакету необхідних документів нотаріус видає свідоцтво про право на спадщину, а також реєструє право власності спадкоємця у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [46].

Новелою ЗК України стало положення ст. 119 щодо процедури набуття права на земельну ділянку за давністю користування, тобто за набувальною давністю, у строк, у зв'язку із збігом якого за визначених у законі умов у володільця майна виникає право власності на таке майно. Особа, яка володіє чужим майном протягом тривалого терміну, може набути право власності на нього, посилаючись на давність користування. Якщо власник майна не заявляє про своє право на річ протягом тривалого часу, така його поведінка фактично засвідчує відмову від такого майна. Річ визнається власністю її нинішнього фактичного власника. Ділянку на підставі набувальної давності можуть отримати у власність або в користування лише громадяни України (ст. 119 ЗК України) [6].

Процедура набуття права власності на ділянку на таких умовах регулюється лише земельним законодавством, що підтверджено позицією Верховного Суду від 3 липня 2018 р. у справі № 670/266/17. Тому суд повинен враховувати факт добросовісного, відкритого й безперервного користування ділянкою протягом визначеного законом періоду, за відсутності документів, які засвідчують наявність у них прав на цю ділянку. За бажанням особа може звернутися з клопотанням про передачу такої ділянки у власність або надання її в користування як добросовісному користувачу, котрий відкрито і безперервно використовував її властивості протягом 15 років, але не може надати документів, які засвідчують наявність прав на неї до уповноваженого органу. За отримання відмови, особа має право оскаржити такі дії до суду в установленому порядку (ст. 119 ЗК України) [47]. Саме земельним законодавством визначається можливість порушення питання про розгляд і передачу ділянки у власність чи користування перед уповноваженими органами [48, с. 28].

Процедура набуття права власності на таку ділянку потребує конкретизації задля уникнення неоднозначного застосування. Факти неоднакового тлумачення положень цивільного та земельного законодавства створюють можливості ухвалити незаконні рішення щодо земель сільськогосподарського призначення. Тому пропонують закріпити і норму, що набуття права власності за набувальною давністю на земельну ділянку за рішенням суду не застосовується (ч. 4 ст. 344 ЦК України) [49, с. 176]. Хоча більш доцільним видається законодавче удосконалення положень



земельного законодавства про набуття прав на земельну ділянку за набувальною давністю з визначенням конкретного механізму підтвердження факту використання ділянки протягом тривалого періоду за відсутності законодавчо визначених підстав [50, с. 151].

Від процедур набуття права власності на ділянку слід відрізнити державну реєстрацію ділянок, яка фактично завершує процес набуття права власності на землю через отримання її власником документа, який посвідчує право власності (ч. 1 ст. 125 ЗК України) [6].

Вищезгадані процедури набуття права власності на землю безпосередньо впливають на систему обігу земель [21, с. 10]. За підставами набуття права на землю її обіг включає адміністративний обіг земель, який відбувається на підставі рішень уповноважених органів, обіг земель на підставі рішення суду, яке набрало законної сили; та цивільний обіг земель, що здійснюється на підставі цивільно-правових правочинів та ринковий обіг земель [51, с. 10].

Законом України від 31 березня 2020 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [52] передбачено, що з 01 липня 2021 р. в Україні запроваджується процедура ринку земель, яка дозволить громадянам України набути права власності на ділянки сільськогосподарського призначення площею до 100 га. Із 1 січня 2024 р. таку можливість отримають юридичні особи, власниками яких є громадяни України, котрі зможуть придбати до 10 тис. га землі. Продаж державних та комунальних земель на ринку заборонений. Додатковою умовою для набуття права власності в умовах ринку є позитивні результати перевірки на відповідність вимогам, які встановлені земельним законодавством потенційного набувача або власника ділянки сільськогосподарського призначення. Однак процедури перевірки наразі не врегульовано відповідним підзаконним нормативним актом на виконання вимог прийнятих змін до земельного законодавства.

Ринок земель як правова категорія є системою врегульованих нормами права суспільних відносин щодо переходу речових прав на земельні ділянки від одного учасника ринку на підставі цивільно-правових договорів. Для його запровадження в Україні найбільш прийнятною могла б стати модель помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель, яка ґрунтується на обмеженні доступу до купівлі земель для іноземних громадян та юридичних осіб. Доступ до ринку є вільним для громадян України. Така правова модель характеризується наявністю обмеження максимальних площ земель, які може набувати одна особа, наділення осіб переважними правами на придбання, встановлення регресивного оподаткування доходів від відчуження земель, задля ефективного правового регулювання обігу сільськогосподарських земель [51, с. 13]. Однак в Україні за пів року до запровадження ринку земель його процедура не може вважатися прозорою та ефективною, хоча розвиток ринкових відносин у земельній сфері фактично повинен стати додатковим способом утвердження права приватної власності як переважного права на землю. Тому на законодавчому рівні потрібно забезпечити належне врегулювання відносин, що



виникають у процесі укладення угод про перехід права власності на ділянку.

Залежно від підстав виникнення права власності на земельну ділянку слід розрізняти процедуру, яка виникає внаслідок настання певних подій чи внаслідок вчинення зацікавленим суб'єктом певних дій. За нормативною підставою процедура набуття права власності на землю поділяється на таку, що врегульовано земельним чи цивільним законодавством. За суб'єктами набуття права власності слід розрізняти процедуру набуття права власності фізичними та юридичними особами. За суб'єктами прийняття рішення слід розрізняти уповноважений орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування чи суду. За способом набуття права власності на землю процедура набуття права власності на землю поділятиметься на первинну, що врегульована земельним законодавством та похідну (врегульована нормами цивільного законодавства).

Отже, процедура набуття права власності на землю досі перебуває у стадії реформування з тенденцією розширення підстав для вступу в такі відносини. У сучасних умовах її слід розуміти як врегульований нормами чинного земельного та цивільного законодавства процес набуття особою, на умовах та у спосіб, визначених законодавством права власності на земельну ділянку задля володіння, користування та розпорядження нею внаслідок рішення уповноваженого органу влади, органу місцевого самоврядування чи суду.

Список використаних джерел

1. Про власність. Закон Української Радянської Соціалістичної Республіки від 07.02.1991 р. № 697–ХІІ. *Відомості Верховної Ради Української РСР*. 1991. № 20. Ст. 249.
2. Про охорону земель. Закон України від 19.06.2003 р. № 962–ІV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.
3. *Титова Н.* Землі як об'єкт правового регулювання. *Право України*. 1998. № 4. С. 10–15.
4. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. Київ : Юрінком Інтер, 2004. 656 с.
5. *Земельне право* / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулиничча. Київ : Ін Юре, 2001. 424 с.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768–ІІІ. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3bvab8m>.
7. *Каракаш І. І.* Право собственности на землю и право землепользования в Украине. Киев : Истина, 2004. 216 с.
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–ІV. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/2w1seVb>.
9. *Луначенко А. В.* Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2002. 16 с.
10. *Гуревський В. К.* Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 1999. 19 с.
11. *Кучерук К. І.* Договір купівлі-продажу земельної ділянки. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2002. 19 с.



12. *Кулинич П. Ф.* Право на земельну частку (пай) та його реалізація. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2003. № 2 (8). С. 38–44.
13. *Носік В., Коваленко Т.* Щодо правової природи земельної частки (паю). *Право України*. 2000. № 3. С. 48–53.
14. *Мироненко І. В.* Правова природа права на земельну частку (пай). *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. Вип. XI. Івано-Франківськ, 2003. С. 134–139.
15. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 р. № 15. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3w3SAzn>.
16. Про Положення про Державний комітет України по земельних ресурсах. Указ Президента України від 14.08.2000 р. № 970/2000. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3tDXnрw>.
17. Про місцеве самоврядування. Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97–ВР. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/3d8ijhe>.
18. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96–ВР. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/2LXJAqz>.
19. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за відп. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ : Юрінком Інтер, 2005. Т. 1. 752 с.
20. *Андрейцев В. І.* Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. Київ : Знання, 2005. 445 с.
21. *Яніцький В. П.* Порядок набуття права власності на земельну ділянку в Україні. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2007. 18 с.
22. Про місцеві державні адміністрації. Закон України від 09.04.1999 р. № 586–XIV. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3eAHuvу>.
23. *Білик Ю. Д.* Еволюція власності на землю в Україні у ринкових умовах. *Землевпорядний вісник*. 2003. № 3. С. 8–18.
24. *Сахацький М. П.* Розвиток приватної власності на землю в Україні. *Економіка АПК*. 1999. № 4. С. 3–8.
25. Формування ринку землі в Україні / за ред. А. С. Даниленко, Ю. Д. Білика. Київ : Урожай, 2002. 280 с.
26. *Кулинич П. Ф.* Правові аспекти формування ринку землі сільськогосподарського призначення. *Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні* : зб. тез доп. і наук. повід. наук.-практ. конф. Київ : Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. С. 36–43.
27. *Разметаев С. В.* Право собственности на земельные ресурсы в Украине. Харьков, 1995. 56 с.
28. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі. Постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 р. № 2200–XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 355.
29. *Онищенко О. М.* Особливості сучасних земельних відносин в Україні. *Економіка України*. 2001. № 4. С. 56–62.
30. *Дмух М.* Виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) як спосіб набуття громадянами права власності на землю: особливості правової регламентації. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2003. Вип. 38. С. 394–398.



31. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). Закон України від 05.06.2003 р. № 899–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 314.
32. *Луначенко А. В.* Землі сільськогосподарського призначення: правовий режим використання громадянами на праве власності. Одеса : Латстар, 2002. 180 с.
33. *Глотова О. В.* Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2003. 20 с.
34. *Носік В.* Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок. *Право України*. 2004. № 5. С. 127–130.
35. *Богиня Д., Волинський Г.* Приватизація: цілі, напрями, проблеми. *Економіка України*. 1995. № 3. С. 3–14.
36. Фермерське господарство: правові засади створення, функціонування та припинення / за заг. ред. М. В. Шульги. Харків : Одісея, 2004. 464 с.
37. *Кулинич П. Ф.* Правове регулювання та шляхи вдосконалення приватизації сільськогосподарських земель. *Актуальні питання приватизації та оцінки земель / під ред. Б. А. Семененка*. Суми : ВВП «Мрія-1», 1999. С. 16–22.
38. Науково-практичний коментар до Закону України «Про особисте селянське господарство» / за ред. В. В. Носіка. Київ : Кондор, 2003. 252 с.
39. *Пейчев К. П.* Правове регулювання відчуження земельних ділянок. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 2005. 20 с.
40. *Брусенцова Я.* Застосування земельного законодавства в діяльності органів місцевого самоврядування. Харків : Фактор, 2016. 104 с.
41. Тимчасове положення про порядок проведення земельних аукціонів у м. Хмельницькому від 27.09.2006 р. № 8. *Хмельницька міська рада*. URL : <https://bit.ly/3of9cS0>.
42. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. 2-е вид. Київ : Ін Юре, 2004. 748 с.
43. *Волинець А.* Відмова органу місцевого самоврядування у продажу земельної ділянки юридичній особі. *Юридичний журнал*. 2005. № 5 (35). С. 125–126.
44. *Боднар Є.* Підстави і умови придбання права власності на землю юридичними особами. *Юридичний журнал*. 2005. № 4 (34). С. 80–83.
45. Про оцінку земель. Закон України від 11.12.2003 р. № 1378–IV. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3biOhrS>.
46. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. Затв. наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. №296/5, зареєстр. в Міністерстві юстиції України 22.02.2012 р. за № 282/20595. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3o5z5nf>.
47. Постанова Верховного Суду від 03.07.2018 р. у справі № 670/266/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://bit.ly/3eDpCQR>.
48. *Печений О.* Визнання права власності за набувальною давністю: підстави, порядок, процесуальні особливості. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2019. № 4 (52). С. 19–29.
49. *Герасимчук Л.* Набувальна давність як підстава набуття права власності на земельну ділянку. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. № 2. С. 172–176.
50. *Маньогора Т. В.* Набувальна давність на земельну ділянку. *Інформація і право*. 2020. № 1 (32). С. 145–152.



51. *Зубрицький О. В.* Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2019. 17 с.
52. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. Закон України від 31.03.2020 р. № 552-ІХ. *Верховна Рада України. Законодавство України.* URL : <https://bit.ly/3bvab8m>.

Надійшла до редакції 17.11.2020

**Oleh OMELCHUK,
Nadiia CHUDYK-BILOUSOVA,
Liudmyla TARANENKO**

Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

Procedures for Acquisition of Land Ownership

It is established that the right of ownership of land is a set of powers of individual entities in relation to land plots or the right to them, enshrined in the norms of law, taking into account the restrictions established by law. The subjects of land relations are characterized depending on the form of land ownership. It is proposed to understand the procedure of granting land ownership as the activity of interested persons or state bodies of the relevant levels and other entities, which is aimed at establishing the right of the relevant entity to a specific plot. It is established that the procedure for acquiring a plot of land by a person is clearly defined and includes several methods defined by law. Procedures for acquiring land ownership by a natural or legal person are analysed, depending on the methods defined by land and civil legislation. It is proposed to introduce only an electronic form of land auctions. It is established that an additional condition for the acquisition of property rights in market conditions is the positive results of the inspection for compliance with the requirements established by the land legislation of the potential purchaser or owner of the agricultural land. The inspection procedure needs to be regulated by the relevant by-law to comply with the requirements of the adopted amendments to the land legislation. The most acceptable model for the introduction of the land market is a moderately limited agricultural land market, which restricts access to purchase by foreigners and legal entities. The expediency of ensuring the proper settlement of relations when concluding agreements on the transfer of ownership of land in market conditions is substantiated. The procedure for acquiring the right of ownership of land is the process of acquiring a person, the right of ownership of land for possession, use and disposal on the terms and in the manner prescribed by law as a result of the decision of the authorized body. The classification of procedures for acquiring land ownership is carried out.

Keywords: *property right, land plot, acquisition procedure, acquisition methods, land market.*