



DOI 10.37491/UNZ.78.16
УДК 349.412



Світлана ГРИНЬКО¹,
Іван КОСТЯШКІН²

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Зважаючи на ті демократичні перетворення, що тривають у нашій державі, особливої уваги заслуговує реформа децентралізації, яка спрямована на забезпечення широкої самостійності територіальних громад у вирішенні власних соціально-економічних проблем окремого регіону. Одним з ключових питань такої реформи є формування спроможних адміністративно-територіальних одиниць, що наділені повнотою влади не лише щодо адміністративного управління, але як повноправні господарі відповідної ресурсної бази, основу якої становить земля. На жаль, проведені в Україні перетворення шляхом роздержавлення і приватизації землі та законодавчого закріплення нових форм власності на землю призвели до невизначеності щодо об'єктного складу права комунальної власності на землю, не забезпечили суспільної злагоди, породивши кризові явища демографічного та соціально-економічного характеру, особливо в сільській місцевості. Як наслідок, залишається досі не завершеною юридична модель правового регулювання земельних відносин, у якій були б законодавчо забезпечені

¹ доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, завідувач кафедри цивільного права та процесу, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, svetgrin27@ukr.net, <https://orcid.org/0000-0003-2737-5702>.

² доктор юридичних наук, доцент, завідувач кафедри трудового, земельного та господарського права, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, kostyshkin@meta.ua, <https://orcid.org/0000-0002-8476-9583>.



баланс приватних і суспільних інтересів у використанні землі в межах територіальних громад, що визначило зміст проведеного дослідження. Аналізуються теоретичні та нормативні засади форм власності на землю, зокрема запропоновано висновок, що форма власності на землю обумовлена її функціональним призначенням та особливим суб'єктно-об'єктним складом, визначає механізм формування здійснення та припинення відповідного права власності. Формуються наукові висновки й рекомендації, на яких доцільно вибудовувати сучасну державну політику щодо формування й утвердження в суспільстві концепції комунальної власності на землю як основи для ефективного розвитку територіальних громад. За наслідками дослідження, обстоюється необхідність зміни адміністративно-територіального поділу шляхом врегулювання на конституційному рівні громади як первинної адміністративно-територіальної одиниці, що виступає основою формування комунальної власності на землю. Запропоновано зміни до Земельного кодексу України з метою визначення права комунальної власності на землю в межах територіальних громад.

Ключові слова: право власності на землю, територіальна громада, комунальна власність, форма власності.

Проголошуючи Декларацію про державний суверенітет [1] та Акт державної незалежності, які набули чинності за наслідками Всеукраїнського референдуму, Український народ привласнив всі землі в межах державного кордону України [2]. Розвиваючи відповідні фундаментальні гарантії права власності, Конституція України [3] закріплює суб'єктів, які здійснюють права власника від імені Українського народу, зокрема органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Однак надалі маємо дещо суперечливий характер конституційних норм щодо права власності на землю територіальних громад. Ст. 14 Конституції України гарантує право власності на землю, визначаючи серед суб'єктів такої власності лише громадян, юридичних осіб та державу, наголошуючи лише на законодавчому порядку регулювання таких відносин. Водночас, згідно зі ст. 142 Конституції України, матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є, крім іншого, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах.

Відповідні конституційні норми вимагають більш детального дослідження права комунальної власності на землю, що особливо актуалізується в умовах децентралізації влади та формування економічно незалежних громад. На жаль, земля як засіб виробництва та економічний базис до останнього часу фактично була виведена з-під впливу органів місцевого самоврядування й територіально перебувала у сфері реалізації повноважень органів державної влади, що обумовлює актуальність нашого дослідження.

Процеси роздержавлення земель та завершення земельної реформи не втратили своєї актуальності і потребують остаточного вирішення,



особливо в умовах формування права власності на землю територіальних громад.

Відсутність ґрунтовної концепції земельної реформи та тридцятирічний пошук оптимальної моделі роздержавлення земельного фонду в Україні зумовили низку наукових досліджень. Теоретико-правові дослідження суб'єктно-об'єктного складу права власності, що знаходять своє відображення в сучасних наукових працях В. І. Андрейцева, В. В. Носіка, А. М. Мірошніченко, І. І. Каракаша, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулиничя, Н. І. Титової, М. В. Шульги та інших, визначають пріоритети завершення реформаційних процесів у сфері власності на землю. Однак проблеми виділення земель комунальної власності, їх відмежування від інших форм власності є завданням правозастовчої практики останніх років, що потребує вирішення, та вимагає детального законодавчого регулювання. Відтак постає необхідність доктринального та законодавчого вирішення питання комунальної власності на землю в рамках завершення реформаційних процесів у земельній сфері.

Питання форми власності є досить дискусійним у наукових підходах та вітчизняному законодавстві. Конституція України хоч і не закріплює визначення окремих форм власності, однак дає підстави розмежування відповідних суб'єктів та аналізу їхньої спроможності щодо володіння землею в Україні. Цивільне та земельне законодавство в рамках відповідних кодифікованих актів дозволяє виділяти окремі форми власності, однак є доволі непослідовним у їхньому регулюванні. Так, право колективної власності, що знайшло своє закріплення в рамках Земельного кодексу України в редакції 1992 року [4], фактично було «забуте» законодавцем з 2002 по 2019 рік. І лише з прийняттям змін до Земельного кодексу України (ЗК України) у 2018 році [5] знайшло своє часткове вирішення в рамках трансформації в комунальну власність через перехідні положення ЗК України. Натомість правове забезпечення комунальної власності з'являється у ЗК України [6] лише з 2001 року. За таких умов виникає необхідність напрацювання правового розуміння диференціації форм власності на землю з урахуванням особливого соціального значення власності як економіко-правового явища. Погоджуємось з І. І. Каракашем, що визначення власності в економічному розумінні як привласнення (присвоєння) індивідом предметів природи, насамперед, освоєння землі за допомогою певної суспільної форми, у вітчизняній літературі є усталеним [7, с. 96]. Як відмічає А. М. Мірошніченко, в законодавстві та земельно-правовій доктрині України утвердився поділ права власності на землю за суб'єктом права на «форми права власності на землю» [8, с. 151].

На думку М. В. Шульги, в соціально-економічному аспекті під формою власності на землю слід розуміти спосіб привласнення землі. Тому законодавець закріплює, наприклад, державну, колективну, приватну та інші форми власності на землю. У правовому юридичному аспекті форма власності є формою приналежності землі конкретним суб'єктам, наділеним певними правомочностями [9, с. 72]. Позиції науковців щодо розподілу земель за формами власності в цій частині віддзеркалюють зазначені нижче підходи доктрини Земельного права України. До першої групи авторів



належать ті, які ведуть мову про виключність права власності на землю Українського народу [10]. Іншу групу становлять учені, які відстоюють необхідність трьох форм права власності, як це визначено в земельному законодавстві, ще інші — стверджують необхідність існування колективної власності [11, с. 144]. Останнім часом намітилась тенденція до виділення двох ключових форм власності, таких як публічна та приватна [12, с. 191–192].

Поширеною також є думка щодо відмови від юридичного закріплення економічних форм власності. Законодавчо закріплена форма власності на землю, як стверджує В. В. Носік, є тим «жупелом», який обмежує суб'єктів права власності та інших речових прав на землю шляхом визначення таких правил поведінки, які є притаманними лише цій формі. «Доцільно на законодавчому рівні, — доводить вчений, — розробити такі правила поведінки, які б визначали суб'єктам основні засади вільного волевиявлення у виборі шляхів і способів здійснення, набуття й реалізації права власності на землю без обмежень закріпленими формами» [13, с. 314].

Подібні підходи висловлювали також й інші вчені, зокрема А. М. Мірошніченко вважає, що поділ права власності на землю за формами застарів. Він підтримує П. Ф. Кулиничу щодо необхідності відмови від поділу права власності на форми та види, що мають різний зміст, та створення єдиного інституту права власності [8, с. 168]. За твердженням Я. М. Шевченко, поняття «форми власності» є суто економічною, а не правовою категорією [14, с. 20].

Сприймаючи загальну риторику вказаних підходів, звертаємо увагу на два ключових критерії, які розмежовують окремі форми власті, зокрема функції, на виконання яких виділяють землі в рамках тих чи інших форм, а також особливості набуття та здійснення права власності окремими суб'єктами, залежно від наявних правових форм. Якщо право приватної власності у своїй основі спрямовано переважно на забезпечення приватних інтересів самого власника, то право публічної власності має на меті забезпечення інтересів суспільства, а не суб'єктів, які таке право реалізують. Відтак можна вести мову про переважно зобов'язальний зміст державної чи комунальної власності, адже суб'єкти у сфері публічної власності, враховуючи зміст ст. 19 Конституції України, зобов'язані діяти лише в порядку, визначеному Конституцією і законами України, тоді як суб'єкти приватного права вільні та автономні у способах реалізації власного права. У наукових джерелах висловлюється сумнів щодо можливої рівності форм власності на землю в правовому аспекті, адже підстави і порядок виникнення, здійснення, зміни та припинення права власності на землю неоднакові для різних форм [15]. Так, держава, як стверджує М. В. Шульга, будучи власником землі, через свої органи має право вилучати земельні ділянки, передавати їх у власність, оренду. Громадяни, виступаючи суб'єктом права приватної власності на земельну ділянку, або взагалі не можуть здійснювати подібних дій, або здійснюють їх не в повному обсязі [9, с. 76], однак фізичні особи наділені свободою цивільно-правового обороту прав на земельні ділянки. Відтак право власності на землю держави та територіальних громад відрізняється від права власності фізичних та юридичних осіб за низкою критеріїв: функціональним призначенням,



підставами виникнення, методом здійснення відповідного права, можливістю самостійної реалізації окремих повноважень, зокрема користування, підставами припинення відповідного права тощо.

Отже, право приватної власності забезпечується через задоволення потреб та інтересів окремих осіб, що в кінцевому випадку відображається на якості життя суспільства в цілому, при здійсненні права публічної власності відбувається дещо зворотний процес: через забезпечення загально-суспільних інтересів задовольняються потреби окремих громадян (членів суспільства). За таких умов обґрунтовується виділення щонайменше двох форм власності – приватної і публічної. Водночас право публічної власності на землю також не однорідне за своїм функціональним призначенням. Існування та реалізація державної форми власності спрямовані на забезпечення загальнодержавних потреб та інтересів, використання та збереження земель під об'єктами державних установ, атомної енергетики; земель оборони; земель транспорту; а також земель під об'єктами, що потребують збереження та охорони, зокрема заповідні території, лісові угіддя, земельні ділянки в зонах відчуження. Натомість комунальна власність повинна забезпечити інтереси територіальної громади у створенні відповідної інфраструктури для комфортного проживання всіх членів громади та реалізації їхніх соціальних, економічних інших потреб, розміщення органів самоврядування та комунальних підприємств, установ, організацій. Тому використання комунальної власності може різнитись у рамках окремих громад, але має забезпечити їхній ефективний розвиток, що обумовлює необхідність широкої територіальної бази поширення права власності таких громад та створюваних ними органів місцевого самоврядування. Запропоновані вище підходи дозволяють зробити висновок, що форма власності на землю обумовлена її функціональним призначенням та особливим суб'єктно-об'єктним складом, визначає механізм формування здійснення та припинення відповідного права власності.

Правову основу формування комунальної власності на землю було закладено у ст. 142 Конституції України, де визначено землю, яка перебуває у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах матеріальною основою місцевого самоврядування. Розвиток вказаних положень знаходимо у ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування» [16], який до об'єктів комунальної власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах відносить землю та інші природні ресурси. Однак у рамках спеціального земельного законодавства право комунальної власності з'являється лише з прийняттям нового ЗК України від 25 жовтня 2001 р., де передбачено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. Водночас територіально право комунальної власності визначено в межах населеного пункту, що обмежило повноваження органів місцевого самоврядування в розпорядженні землями, які знаходились на території відповідних рад. Так, ЗК України в редакції 1992 року (ст.ст. 17, 19) передбачав повноваження Рад народних депутатів на розпорядження землями на території таких Рад із земель населених пунктів, а також за їхніми межами. Натомість, згідно зі ст. 83 ЗК України від 25 жовтня 2001 р., до земель



комунальної власності були віднесені лише землі в межах населених пунктів, за винятком ділянок приватної та державної власності.

Останнім часом в Україні намітилась тенденція до розширення сфери комунальної власності на землю, що обумовлено процесами децентралізації управлінської сфери загалом [17], адже наявний територіальний устрій обмежує економічний розвиток територіальних громад через концентрацію в органах державної влади повноважень щодо розподілу земель на території новоутворених громад. Позбавлені засобу виробництва через юридичні конструкції селяни втратили місце традиційної зайнятості, що зумовило процес урбанізації. Реформа адміністративно-територіального устрою України передбачає об'єднання територіальних громад, що забезпечить створення механізмів набуття земель у межах території таких громад, у свою чергу, земля слугуватиме умовою економічного та соціального розвитку як самих територій, так і відповідних громад.

Проблема набуття права розпорядження земельними ресурсами поза межами населеного пункту була передбачена в коаліційній угоді 2014 році. Як наслідок, до Верховної Ради України було подано законопроекти, що передбачали розширення земель комунальної власності за рахунок віднесення до їхнього складу всіх земель державної власності за межами населених пунктів на території об'єднаних територіальних громад, які створюються відповідно закону, згідно з перспективним планом формування територій громад, за винятком земельних ділянок, що залишаються в державній власності для забезпечення основних функцій держави. Два законопроекти № 3510 [18] та № 3510-1 [19] були спрямовані на розширення прав громад у використанні земель у межах таких громад. У 2017 році Президентом України також було спрямовано до Верховної ради України законопроект № 7363 [20], з метою передачі повноважень для об'єднаних територіальних громад із розпорядження землями, що знаходяться за межею населеного пункту, окрім земель виключної державної власності (земель оборони, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення тощо). Вказаним законопроектом припинялись повноваження Держгеокадастру в цій частині.

На жаль, запропоновані законопроекти залишились досі не прийнятими, що зумовило підзаконний шлях регулювання вказаної проблеми. Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 р. [21], було розпочато процес формування та передачі окремих земельних ділянок державної власності за межами населених пунктів територіальним громадам. Передача стосувалась земель запасу й передбачала такий механізм: необхідність звернення від органу місцевого самоврядування до Управління Держгеокадастру, проведення інвентаризації та формування земельної ділянки з подальшою передачею в комунальну власність у порядку, визначеному у ст. 117 ЗК України. Однак такий порядок не вирішує питання комунальної власності на землю загалом, є досить розтягнутим у часі та посилює корупційні ризики, обумовлені процедурою прийняття індивідуальних рішень по кожній ділянці. Тому відкритою залишається необхідність законодавчого вирішення комунальної власності



на землю через внесення змін до ст. 83 ЗК України із поширенням права комунальної власності на землі в межах громад [22].

Спроба розширення меж комунальної власності на землю була зроблена в рамках законодавчого вирішення долі земель колективної власності, що не були розпайовані, а діяльність суб'єктів права колективної власності припинена. Законом України № 3510–1 від 10 липня 2018 р. [5] передбачені зміни до «Перехідних положень» ЗК України, за якими землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені, переходять у комунальну власність територіальних громад, у межах яких вони розташовані. Реєстрація права комунальної власності в цьому випадку відбувається безпосередньо на підставі норм Закону. Однак виникає питання коректності регулювання права комунальної власності в «Перехідних положеннях» ЗК України через двадцять років після його прийняття без внесення відповідних правок у норми, якими безпосередньо врегульовано право комунальної власності. Такі недоліки мають лише технічний характер, натомість, з юридичного погляду, виникає питання щодо визначення території та меж громад. Територія територіальної громади, згідно із законом, включає лише землі в межах населеного пункту. Так, згідно з п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про місцеве самоврядування», територіальна громада об'єднує громадян, які постійно проживають у межах населеного пункту, зокрема села, селища, міста. Аналогічно, відповідно до ч. 3 ст. 16 Закону, матеріальною основою місцевого самоврядування визнається земля та інші природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст. Тобто йдеться про межі населених пунктів, як територіальне розміщення громад та поширення юрисдикції відповідних рад. Адміністративно-територіальний поділ як основа місцевого самоврядування, визначений на рівні Конституції України, також не передбачає територіальні громади як складову такого поділу. Оскільки Конституція України до системи адміністративно-територіального устрою включає області, райони, міста, райони в містах, селища й села, то територія громад не визначена на рівні адміністративно-територіального поділу. Необхідність зміни адміністративного устрою та запровадження громади як нової адміністративно-територіальної одиниці є вимогою часу, що продиктовано процесами децентралізації в державі та забезпечить законодавче вирішення права комунальної власності на землю. Складається доволі суперечлива ситуація, коли Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 5 лютого 2015 р. № 157–VIII [23] визначає територію об'єднаної територіальної громади як нерозривну, а межі таких громад встановлюються виходячи із зовнішніх меж юрисдикції рад, що об'єдналися. Якщо така юрисдикція поширюється лише в межах населених пунктів, то як може бути забезпечено нерозривний характер території таких громад? З іншого боку, оскільки територія громади не обмежується межею населеного пункту і є нерозривною, то право власності на землю територіальних громад не може визначатись лише в межах населеного пункту та повинно включати всі землі в межах території громади, тобто територій відповідних рад радянського зразка, що об'єднались.



Підсумовуючи викладене, маємо підстави стверджувати необхідність послідовного вирішення питання комунальної власності на землю через законодавче закріплення території громади на рівні адміністративно-територіального устрою країни та поширення юрисдикції органу місцевого самоврядування на відповідну територію як у межах, так і поза межами населеного пункту; внесення змін до ст. 83 ЗК України, поширивши право комунальної власності територіальних громад на всі землі, розташовані в межах таких громад, крім земель інших форм власності; визначення виключного переліку земель, які не переходять із державної власності. Запропоновані підходи передбачають подальші наукові розробки в напрямку правового забезпечення власності на землю територіальних громад в Україні.

Список використаних джерел

1. Декларація про державний суверенітет України від 16.07.1990 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1990. № 31. Ст. 429.
2. *Перчеклій І. М.* Право власності Українського народу на природні ресурси: еколого-правові засади. Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2019. 226 арк. *Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України*. URL : <https://bit.ly/3hMzkCl>.
3. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96–ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
4. Земельний кодекс України від 18.12.1990 р. № 561–ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні. Закон України від 10.07.2018 р. № 2498–VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 37. Ст. 277.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768–ІІІ. *Офіційний вісник України*. 2001. № 46. Ст. 2038.
7. Земельне право України / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. Вид. 2-е. Київ : Істина, 2009. 600 с.
8. *Мірошниченко А. М.* Земельне право України. Київ : Алерта; КНТ; ЦУЛ. 2009. 496 с.
9. *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Харьков, 1998. 394 с.
10. *Мунтян В. Л.* Деякі проблеми права власності на землю в Україні. *Антологія української юридичної думки* [в 10 т.]. Київ : Юридична книга, 2002–2005. Т. 10: Юридична думка незалежної України / відп. ред. Ю. С. Шемшученко і В. Ф. Погорілко, 2005. С. 718–740.
11. *Заставська Л. П.* Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2003. 178 арк.
12. *Бондар О. Г.* Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України. Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2005. 222 арк.
13. *Носік В. В.* Право власності на землю Українського народу. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
14. *Шевченко Я. М., Венецька М. В., Кучеренко І. М.* Проблеми вдосконалення правового регулювання права приватної власності. Київ : Інститут держави і права ім. В. М. Корецького, 2002. 104 с.



15. Ковач Д. Л. Правове регулювання виникнення земельних прав. Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2005. 191 арк. *Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*. URL : <https://bit.ly/2RF0m42>.
16. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 24. Ст. 170.
17. Борсук Н. Я. Організаційно-правове забезпечення управління комунальною власністю в Україні. Дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.07. Київ, 2019. 407 арк. *Державний науково-дослідний інститут Міністерства внутрішніх справ України*. URL : <https://bit.ly/3fa3gGO>.
18. Про віднесення земель державної власності за межами населених пунктів до комунальної власності об'єднаних територіальних громад. Проект Закону України від 24.11.2015 р. № 3510. *Верховна Рада України*. URL : <https://bit.ly/2RxSukY>.
19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності на територіях об'єднаних територіальних громад та врегулювання інших земельних відносин. Проект Закону України від 08.11.2015 р. № 3510–1. *Верховна Рада України*. URL : <https://bit.ly/3ufPN4F>.
20. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо стимулювання створення та діяльності дрібних фермерських господарств і деконцентрації повноважень у сфері земельних відносин. Проект Закону України від 06.12.2017 р. № 7363. *Верховна Рада України*. URL : <https://bit.ly/3yGHh2f>.
21. Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 р. № 60–р. *Верховна Рада України*. *Законодавство України*. URL : <https://bit.ly/3oJLA8o>.
22. Кулинич А. П. Правовий режим земель міських територіальних громад в Україні. Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2019. 249 арк. *Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України*. URL : <https://bit.ly/3bJR0uA>.
23. Про добровільне об'єднання територіальних громад. Закон України від 05.02.2015 р. № 157–VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 13. Ст. 91.

Надійшла до редакції 01.11.2020

Svitlana HRYNKO,
Ivan KOSTIASHKIN

Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

Land Ownership of Territorial Communities

Taking into account the ongoing democratic transformations in our country, the decentralization reform deserves special attention, which is aimed at ensuring broad independence of territorial communities in solving their own socio-economic problems of a particular region. One of the key issues of such a reform is the formation of capable administrative-territorial units, endowed with full power not only in terms of administrative management but as full owners of the relevant resource base grounded on land. Unfortunately, the transformations carried out in Ukraine through privatization in general and privatization of land and legislative consolidation of new forms of land ownership have led to uncertainty about the object composition of communal land ownership, failed



to ensure social harmony, creating crisis phenomena of demographic and socio-economic nature, especially in rural areas. As a result, the legal model of state regulation of land relations remains incomplete, in which the balance of private and public interests in land use within territorial communities would be ensured by law, which determined the content of the study. The work analyses the theoretical and normative principles of land ownership, in particular, the conclusion that the form of land ownership due to its functional purpose and special subject-object composition, determines the mechanism of formation and termination of ownership. Scientific conclusions and recommendations are formulated, on which it is expedient to build a modern state policy on the formation and establishment in society of the concept of communal ownership of land as a basis for the effective development of territorial communities. According to the results of the study, the need to change the administrative-territorial division by regulating the community at the constitutional level as the primary administrative-territorial unit, which is the basis for the formation of communal land ownership. Amendments to the Land Code of Ukraine are proposed in order to determine the right of communal ownership of land within territorial communities.

Keywords: *land ownership, territorial community, communal ownership, form of ownership.*