

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ  
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ім. В.М.КОРЕЦЬКОГО

**ЛУНЯЧЕНКО** Анатолій Васильович

УДК 349.4 (477)

**ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ,  
ЯКІ НАЛЕЖАТЬ ГРОМАДЯНАМ  
НА ПРАВІ ВЛАСНОСТІ**

Спеціальність 12.00.06 - земельне право; аграрне право;  
екологічне право; природоресурсове право

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата юридичних наук

**Київ-2002**

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Одеській національній юридичній академії  
Міністерства освіти і науки України

**Науковий керівник:** доктор юридичних наук, професор,  
член-кореспондент Академії правових наук України  
**Погрібний Олексій Олексійович,**  
Одеська національна юридична академія,  
завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права

**Офіційні опоненти:** доктор юридичних наук, професор  
**Мунтян Василь Лук'янович,**  
Державний педагогічний університет ім.М.П.Драгоманова, професор  
  
кандидат юридичних наук, професор,  
член-кореспондент Академії правових наук України  
**Коцюба Олександр Павлович,**  
Академія муніципального управління,  
завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін

**Провідна установа:** Національна юридична академія України  
ім. Ярослава Мудрого, кафедра екологічного права,  
Міністерство освіти і науки України, м. Харків

Захист відбудеться 15.05.2002 р. о 14 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради

Д.26.236.02 Інституту держави і права ім.В.М.Корецького Національної академії наук України за адресою: 01001, м.Київ, вул.Трьохсвятительська, 4.

З дисертацією можна ознайомитись в бібліотеці Інституту держави і права ім.В.М.Корецького Національної академії наук України за адресою: 01001, м. Київ, вул. Трьохсвятительська, 4.

Автореферат розісланий 12.04.2002 р.

Вчений секретар спеціалізованої вченої ради

кандидат юридичних наук

**Кучеренко І.М.**

## **ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ**

**Актуальність теми.** Перетворення в структурі земельних відносин в Україні в зв'язку з проведенням земельної та аграрної реформ зумовило перегляд відносин власності на землі сільськогосподарського призначення. Становлення селянина як господаря землі шляхом структурної перебудови сільськогосподарського виробництва, створення багатокладного сільського господарства на підставі різних форм власності на засоби виробництва і форм сільськогосподарського землекористування в умовах прийнятого Земельного кодексу України показує, що в сільському господарстві поступово формується клас реальних власників.

В нашій країні монополія державної власності на землю існувала тривалий час, але зміни в економічній орієнтації призвели на перших порах до появи нових форм власності на землю, а потім до їх конституційного закріплення. Конституція України встановила, що громадяни України мають право власності на землю. Право приватної власності є непорушним, і ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності.

Попередні результати земельної реформи свідчать про те, що в ході земельних перетворень був встановлений плюралізм форм власності на землю і форм господарювання на ній, але існує нагальна потреба більш детального наукового вивчення всіх питань, пов'язаних із земельними перетвореннями в Україні, з урахуванням вимог нового Земельного кодексу України.

Дослідженню питань земельно-правових відносин в свій час було приділена значна увага. Їм була присвячена значна кількість монографічних, дисертаційних, наукових досліджень і навчальної літератури. В радянській період всебічно були вивчені проблеми правового режиму земель сільськогосподарського призначення в радянській період, виключної державної власності на землю, права землекористування громадян, обмеження права землекористування громадян і т.п. З переходом нашої держави до ринкових відносин склалася ситуація, коли з виникненням нових форм власності на землю почалося законодавче регулювання відносин власності, але теоретичні, наукові розробки деякий час відставали від практичних перетворень.

Сьогодні загальні питання правового режиму земель сільськогосподарського призначення, земельної власності розглядалися в дисертаційних дослідженнях М.Я.Ващишин, О.Н.Вовк, І.А.Дмитренка, О.І.Заєць, В.І.Федоровича, М.В.Шульги та інш. Багато уваги цьому питанню приділялося в наукових працях В.І.Андрейцева, І.І.Каракаша, П.Ф.Кулинич, В.Л.Мунтяна, В.В.Носика, О.О.Погрібного, В.І.Семчика, Н.І.Титової, Ю.С.Шемшученка, В.З.Янчука та інш. Але в земельно-правовій літературі поки що відсутні істотні теоретичні розробки і дослідження з проблеми правового режиму земель сільськогосподарського призначення, які використовуються на праві приватної власності, а особливо питань, пов'язаних з правом громадян на земельну

частку (пай). Тому з розвитком ринкових відносин необхідно чітко визначити науково обґрунтовані ставлення до приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, в тому числі до права на земельну частку (пай), що й зумовлює актуальність даного дисертаційного дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційне дослідження є складовою частиною загальної науково-дослідницької програми кафедри аграрного, земельного та екологічного права Одеської національної юридичної академії на тему "Правове забезпечення земельної реформи в південному регіоні України", яка розробляється відповідно до теми досліджень Одеської національної юридичної академії "Проблеми розвитку держави і права України в умовах ринкових відносин".

**Мета і задачі дослідження.** Мета дисертаційного дослідження полягає в теоретичній розробці сучасних проблем правового режиму земель сільськогосподарського призначення, які використовуються на праві приватної власності, аналіз права на земельну частку (пай) та обґрунтування пропозицій щодо удосконалення правового регулювання цього інституту. Відповідно до мети визначені наступні задачі дослідження:

- вивчити і провести ґрунтовний аналіз загальнотеоретичної, спеціальної юридичної літератури та законодавства щодо правового положення земель сільськогосподарського призначення в умовах реформування відносин власності;
- визначити поняття права приватної власності громадян на земельну ділянку сільськогосподарського призначення;
- визначити обмеження прав власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення за чинним земельним законодавством;
- визначити специфічні ознаки земельної частки (паю) як специфічного об'єкта права приватної власності;
- проаналізувати правове положення громадянина України як суб'єкта права приватної власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення і на земельну частку (пай);
- розробити і сформулювати рекомендації щодо вдосконалення земельного законодавства і практики його застосування.

**Об'єктом дослідження** є соціальні відносини, які складаються в процесі реалізації права приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення, в тому числі права на земельну частку (пай).

**Предметом дослідження** є система норм, які регулюють відносини права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, в тому числі на земельну частку (пай).

**Методи дослідження.** Дослідження проведене на основі історичного, порівняльно-правового, формально-логічного, структурно-функціонального, комплексного методів дослідження та методу системного аналізу.

За допомогою історичного методу дисертантом були досліджені питання правового становища земель сільськогосподарського призначення і прав на них протягом ХХ та на початку ХХІ століття. При здійсненні аналізу розвитку земельного законодавства України і Росії було використано порівняльно-правовий метод. Застосування формально-логічного, структурно-функціонального, комплексного методів дослідження та методу системного аналізу дало змогу автору проаналізувати зміст чинних актів земельного законодавства, дослідити тенденції та проблеми розвитку інституту права приватної власності на землю, правового режиму земель сільськогосподарського

призначення, а також зробити і обґрунтувати власні висновки щодо шляхів розв'язання цих проблем.

Обґрунтованість висновків та положень, що висуваються в дисертаційній роботі, забезпечується комплексом досліджень, проведених дисертантом, а також тим, що його власні висновки ґрунтуються на аналізі значного обсягу спеціальної літератури та нормативних актів.

Науково-теоретичною базою дослідження є праці відомих вчених-правознавців, які займалися науковим вивченням питань правового регулювання земельних відносин: українських вчених: В.І.Андрейцева, Ю.О.Вовка, О.М.Вовк, А.П.Гетьмана, В.К.Гуревського, О.В.Дзери, І.І.Каракаша, О.П.Коцюби, П.Ф.Кулинич, В.Л.Мунтяна, В.В.Носіка, О.А.Підпригори, О.О.Погрібного, С.В.Разметаєва, В.І.Семчика, І.О.Середі, Н.І.Титової, Є.О.Харитонов, Ю.С.Червоного, Я.М.Шевченко, Ю.С.Шемшученка, М.В.Шульги, В.В.Янчука, В.З.Янчука; російських вчених: Г.Ю.Бистрова, О.К.Голіченкова, Б.В.Єрофєєва, І.О.Іконицької, М.І.Козиря, М.І.Краснова, О.І.Красова, М.О.Сиродєєва, Г.В.Чубукова.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в тому, що на основі аналізу чинного законодавства України та наукової літератури вперше виконане комплексне монографічне дослідження, присвячене актуальним теоретичним проблемам правового режиму земель сільськогосподарського призначення, які належать на праві приватної власності.

На захист виносяться наступні наукові положення, висновки і рекомендації:

1. Під правовим режимом земель сільськогосподарського призначення треба розуміти встановлену нормами права можливу і належну поведінку суб'єктів відносно земель сільськогосподарського призначення як об'єкту права власності та інших прав на земельні ділянки, об'єкту державного управління земельними ресурсами та об'єкту особливої правової охорони цих земель як природного ресурсу.
2. Суб'єктами права приватної власності громадян на землю визнаються фізичні особи, які є громадянами України і наділені відповідною земельною правоздатністю, тобто здатні мати права і виконувати обов'язки власників землі.
3. Сформульовано поняття землі як об'єкта земельних відносин, а саме: земля - це складова частина екосистеми, яка забезпечує життєдіяльність всього живого, є головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, основою здійснення адміністративно-територіального поділу країни, а також просторовим базисом для розміщення різноманітних об'єктів.
4. Зроблено висновок, що земельна ділянка як об'єкт права власності - це конкретна, обміряна частина земної поверхні, яка повинна бути зафіксована в державному кадастрі, характеризується властивим їй правовим статусом і є визначальним виміром при застосуванні права приватної власності.
5. Цільове призначення конкретної земельної ділянки необхідно визначити як встановлену компетентним органом при наданні земельної ділянки межі експлуатації (використання) земельної ділянки для конкретного призначення у відповідності із затвердженими планами розвитку територій і зонування земель, а також правовим режимом відповідної категорії земель.
6. Сформульовано поняття права приватної власності громадянина на землі сільськогосподарського призначення. Це право громадянина України своєю владою і на свій розсуд володіти, користуватися і розпоряджатися належною йому земельною ділянкою в межах, встановлених законом, з метою

задоволення особистих потреб, здійснення сільськогосподарської виробничої та іншої діяльності, не забороненої законом, з урахуванням правомірних інтересів інших осіб.

7. Зроблено висновок, що обмеження права приватної власності на землю торкаються насамперед соціальної спрямованості права власності. Право власності на землі сільськогосподарського призначення має бути обмеженим, але в земельному законодавстві повинна мати місце чітка система захисту земельних прав сільськогосподарських товаровиробників.
8. Обмеження прав власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачають встановлення в адміністративному порядку заборон на окремі види господарської діяльності на вказаних землях, або вимоги утримуватись від здійснення певних дій або надання обмеженої можливості використовувати для строго визначених цілей чужу земельну ділянку.
9. Інститут права власності на земельні частки і майнові паї працівників сільськогосподарських підприємств, що реформуються, - це правовий механізм подолання стану відчуження виробників від засобів виробництва в сільському господарстві України. Таким правом наділяються не всі громадяни України, а лише учасники суспільного сільськогосподарського виробництва.
10. Сучасне законодавство містить правову основу для розпорядження громадянами своїм правом власності на земельну частку (пай), яка є одним з об'єктів права приватної власності. Зокрема, аналіз правового регулювання операцій із землею дає підстави вважати за можливе для цих власників здійснювати передачу своєї земельної частки в оренду, обмінювати її, передавати в спадщину, а протягом 2001 року внести її або права на неї в статутний капітал комерційних сільськогосподарських організацій.
11. Операції із земельними частками володіють істотною специфікою, яку необхідно врахувати в правовому регулюванні, а тому цілком правомірною є висловлена в науковій літературі пропозиція про прийняття спеціального Закону України "Про угоди із земельними ділянками", який би врахував цю специфіку.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає в можливості застосування викладених у роботі положень і зроблених висновків та рекомендацій у таких сферах: в діяльності державних органів, які здійснюють функції по управлінню і розпорядженню земельними ресурсами; при підготовці змін і доповнень до земельного законодавства України; при застосуванні земельного законодавства і при розгляді земельних спорів; у навчальному процесі.

**Апробація результатів дисертації.** Результати дослідження доповідалися: на міжнародній науково-практичній конференції "Сучасний конституціоналізм та конституційна юстиція" (м. Одеса, 27 жовтня 2000 р.); на звітній науковій конференції професорсько-викладацького складу і аспірантів (м. Одеса, 27-28 березня 2001 р.); на міжнародній науково-практичній конференції "Судовий захист прав людини: національний і європейський досвід" (м. Одеса, 9 листопада 2001 р.).

**Публікації.** Основні теоретичні положення і висновки знайшли відображення в чотирьох самостійних наукових статтях, одних тезах, в одному розділі учбового посібника.

**Структура дисертації.** Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновку та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 170 сторінок, із них список використаних джерел – 15 сторінок (183 найменування).

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі автором обґрунтовується актуальність обраної теми, розкривається її сутність і стан наукової розробки, визначається мета та завдання дослідження, методологічна основа роботи, викладаються основні результати, отримані внаслідок проведеного дослідження, доводиться наукова новизна, теоретичне та практичне значення досягнутих результатів, їх апробація, наукове та практичне значення дисертації.

**Перший розділ "Загальна характеристика правового режиму земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності"** складається з двох підрозділів і присвячений розкриттю правомочностей суб'єктів права власності на землі сільськогосподарського призначення, як об'єкту правового регулювання й використання.

**У підрозділі 1.1. "Правомочності громадян як суб'єктів права власності на землі сільськогосподарського призначення"** проводиться аналіз правового становища громадянина як земельного власника.

Згідно Земельного кодексу України на сьогодні до складу суб'єктів – фізичних осіб права приватної власності на землю входять громадяни України, іноземні громадяни й особи без громадянства. Але власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України. Право власності на землю належить кожному громадянину з моменту його народження як право людини на життя. Але треба мати на увазі, що не кожний народжений в Україні є її громадянином, і, відповідно, земельна правоздатність на землі сільськогосподарського призначення у цієї особи не виникає з моменту народження.

Земельні права виникають при народженні і закінчуються смертю. Земельна дієздатність – це спроможність особи своїми діями набувати земельні права і створювати для себе земельні обов'язки. Виникнення земельної дієздатності та її обсяг залежать від віку людини і стану її здоров'я. За загальним правилом земельна дієздатність настає з 18-річного віку. Земельна дієздатність може бути обмежена за тими ж підставами й умовами, що й цивільна дієздатність. Особа, яка визнана судом недієздатною, не може бути суб'єктом права власності на земельну ділянку.

Законодавцем встановлений вичерпний перелік підстав набуття громадянином права власності на земельну ділянку і випадків припинення цього права. Право власності на земельну ділянку породжує для власника певні, встановлені законом або договором обов'язки. Аналіз ЗК показує, що, на відміну від ЗК 1992 року, в діючому варіанті обов'язки власників і землекористувачів хоча і містяться в різних статтях (ст.91 і ст.96 відповідно), але практичної різниці між обов'язками цих суб'єктів немає, за винятком п."в" ст.96, де мова йде і про земельний податок, і про орендну плату.

В залежності від мети використання земельної ділянки обмежується допуск громадян України до деяких видів земельної власності. Це в першу чергу стосується земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так при реалізації громадянами права власності на земельні частки (паї) в реорганізованих сільськогосподарських підприємствах встановлюється, що власниками таких земельних часток, і відповідно при виділенні на місцевості відповідних часткам земельних ділянок, можуть бути не всі громадяни України, а лише учасники реорганізованих сільськогосподарських підприємств. Законодавцем встановлюються певні вимоги до суб'єктів права власності на земельні ділянки, які призначені для ведення фермерського господарства, а саме: досягнення повноліття, наявність документів, які підтверджують спроможність займатися сільським господарством і проходження конкурсного відбору. Також

встановлені певні вимоги і до громадян-покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Таким чином, суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення є фізичні особи, які є громадянами України і наділені відповідною земельною правосуб'єктністю відповідно до закону. Вірогідно, що рано чи пізно ми повернемося до обговорення проблеми надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність іноземних громадян, тому що земля є єдиним об'єктом, який не може бути вивезений за межі держави, а також тому, що лише в деяких країнах існує заборона на набуття права власності на землю іноземцями, а бажання України увійти до європейського співтовариства буде вимагати зняття цього мораторію.

**У підрозділі 1.2. "Землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання і використання"** досліджуються питання правового становища земельних ділянок сільськогосподарського призначення, дається визначення землі, земельної ділянки, цільового призначення земельної ділянки.

Закріплення землі у власність або у користування окремих суб'єктів повинне здійснюватись за особливими законодавчими правилами, які враховують природні якості землі як об'єкта господарювання, а обіг земельних ділянок повинен правильно поєднуватись з природними законами функціонування землі як об'єкта довкілля. Тому необхідно визначитись з поняттям землі, враховуючи його природні, політичні, господарські, культурні, естетичні та інші функції. Земля – це складова частина екосистеми, що забезпечує життєдіяльність всього живого на ній, вона є головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, основою для адміністративно-територіального поділу країни, а також просторовим базисом для розміщення різноманітних об'єктів.

Поняття землі і земельної ділянки не співпадають, на це вказує і новий Земельний кодекс. На праві власності можуть використовуватись лише індивідуально визначені, виділені в натурі (на місцевості) земельні ділянки, що мають чіткі межі і розрізняються за своїм цільовим призначенням. ЗК визначає земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Під правами в першу чергу розуміється встановлення правового режиму земельної ділянки.

Чинне законодавство чітко визначає лише поняття цільового використання категорій земель (а не конкретних земельних ділянок), сприймаючи їх як тотожні. Цільове призначення земель – це встановлені законодавством порядок, умови, межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей у відповідності з категорією земель. З цільовим використанням земельних ділянок пов'язано багато правових норм, які регламентують різні аспекти їх використання. Але Земельний кодекс не визначив цільового призначення земельної ділянки, а лише встановив наявність у неї такої ознаки. Тому не зовсім вдале визначення цільового призначення земельної ділянки як поглибленого змісту цільового призначення категорії земель. Це два зовсім відмінних поняття, які мають різну природу. Тому норми, які регламентують цю проблему, повинні знайти своє чільне місце в земельному законодавстві. На наш погляд, правильним буде визначити цільове призначення конкретної земельної ділянки, як встановлену компетентним органом при наданні ділянки межу експлуатації (використання) земельної ділянки для конкретного призначення у відповідності з затвердженими правилами розвитку території і зонування земель, а також правовим режимом відповідної категорії земель.

**Розділ II "Реалізація правомочностей громадянина-власника по використанню земель сільськогосподарського призначення в структурі їх правового режиму"**

складається з двох підрозділів і присвячений аналізу змісту правового режиму земель сільськогосподарського призначення й обмеженням прав власника на земельну ділянку.

**Підрозділ 2.1. "Зміст правового режиму земель сільськогосподарського призначення, які знаходяться в приватній власності громадян"** присвячено аналізу змісту права власності громадян на земельну ділянку і особливостям правового режиму цих земельних ділянок.

Правовий режим земельної ділянки включає цільове призначення, дозволене використання (тобто використання з урахуванням цільового призначення, встановлених обмежень і обтяжень) і зареєстроване у встановленому порядку право власності на цю земельну ділянку. В змісті правового режиму земельної ділянки вагоме місце займає право власності, яке характеризується певними рисами.

Земельна власність є категорія економічна, що характеризує процес привласнення землі окремими суб'єктами, в нашому випадку – громадянами. Право земельної власності означає право панування власника над земельним об'єктом: право володіння, користування і розпорядження. Вони визначаються сумою наданих йому правомочностей, що йменовані в цілому "право власності".

Під правом володіння розуміється фактичне обладання земельною ділянкою, наданою у встановленому законом порядку для сільськогосподарських цілей, або належною громадянину на підставі цивільно-правових угод. Право володіння завжди повинно мати ту або іншу підставу, тому земельне право визнає тільки титульне володіння. Під правом користування земельною ділянкою розуміється здобування її корисних властивостей як ділянки сільськогосподарського призначення, виходячи з тієї мети, для якої була надана земельна ділянка. Право розпорядження являє собою визначення власником юридичної і фактичної долі земельної ділянки. Але розпорядження власником земельною ділянкою сільськогосподарського призначення підлягає певним обмеженням, які встановлюються законом.

Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення можна визначити як право своєю владою і на свій розсуд володіти, користуватися і розпоряджатися належною земельною ділянкою в межах, встановлених законом, з метою задоволення особистих потреб, здійснення сільськогосподарської виробничої та іншої діяльності, не забороненої законом, з урахуванням правомірних інтересів інших осіб. Наявність правомірного інтересу інших суб'єктів дає підстави для існування обмежень права земельної власності, які раніше виводилися із змісту земельного законодавства взагалі, а сьогодні окремою главою встановлюються новим Земельний кодексом.

**Підрозділ 2.2. "Вплив обмежень правомочностей власника на правовий режим земель сільськогосподарського призначення в частині їх використання"** розкриває сутність та види встановлених законодавством обмежень прав приватних власників. При визначенні власності не тільки як права, але і як обов'язку, створюються підстави для певних обмежень права приватної власності в першу чергу на конституційному рівні. Повторює положення про соціальну направленість або соціальну функцію права власності і Земельний кодекс України (ст.1).

Обмеження прав на використання земельних ділянок закріплені в главі 18 Земельного кодексу. При цьому виникає сумнів стосовно розширеного трактування обмежень права власності, коли перелік цих обмежень закінчується посиланням на "інші зобов'язання, обмеження або умови". В Земельному кодексі нема відповіді на питання, який державний орган буде встановлювати ці обмеження. При цьому гарантій відносно встановлення обмежень, не передбачених законом і тих, що не ущемляють права власника земельної ділянки, немає. Доцільним є встановлення вичерпного переліку



обмежень прав власника земельної ділянки. Обмеження можуть мати місце у зв'язку з встановленням земельного сервітуту, обов'язками додержання правил добросусідства. Обмеження права приватної власності на землю мають різні підстави. За термінами обмеження вони поділяються на постійні – це обов'язки своєчасно сплачувати земельний податок; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів; додержуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон тощо, і на тимчасові – це обмеження стосовно цільового використання земельних ділянок, купівлі-продажу земельних ділянок, зайнятих в сільськогосподарському виробництві; обмеження загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення тощо. Обмеження землекористування можна класифікувати за об'єктом, суб'єктом і змістом. Обмеження за об'єктом: земельне законодавство встановлює обмеження на загальну площу земель сільськогосподарського призначення, яка не може перевищувати 100 гектарів на період до 2010 року. Обмеження за суб'єктом: з одного боку виступає власник земельної ділянки, а з іншого - той, в інтересах кого встановлюються обмеження, тобто інший власник або землекористувач, юридична особа, держава. За змістом: це обмеження, які забороняють певні дії на земельній ділянці; які надають право сусідньому власнику або землекористувачу так чи інакше користуватися земельною ділянкою власника і які об'єднують першу та другу групи. Своєрідним обмеженням права власності є право держави на викуп земельної ділянки для суспільних потреб і примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

Таким чином, надаючи власнику право володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, законодавець в той же час встановлює і певні обмеження цього права. Обмеження права власності на землю цілком виправдані в зв'язку з обмеженістю і незамінністю землі в процесі господарської та іншої діяльності, але в земельному законодавстві повинна мати місце чітка система захисту земельних прав сільськогосподарських товаровиробників.

Обмеження прав власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення являють собою встановлення в адміністративному порядку заборон на окремі види господарської діяльності на вказаних землях, або вимоги стримуватись від здійснення певних дій або надання обмеженої можливості використовувати для строго визначених цілей чужу земельну ділянку.

**У розділі третьому "Приватизація як умова підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення, які знаходяться у власності громадян",** що складається з двох підрозділів, досліджуються і аналізуються правові проблеми паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств і правове регулювання угод із земельними частками (паями).

Так у підрозділі 3.1. **"Паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств між його членами – перехідний етап в трансформації колективної власності в приватну власність громадян"** автор аналізує зміст і значення такого правового феномену, як паювання земель, наданих в ході земельної реформи на праві колективної власності, і виникнення на цій основі права на земельну частку (пай). Приватизацію земель сільськогосподарських підприємств слід розглядати з тієї точки зору, що цей процес є однією з умов виникнення права власності громадян на земельну частку (пай). Практика показує, що фактично приватизація земель колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств почалася у взаємозв'язку з їх поступовою реорганізацією в інші форми господарювання. Тому юридичну базу приватизації складають не тільки Конституція України і земельне законодавство, а

також інші правові акти, які регулювали процес реорганізації сільськогосподарських підприємств, в першу чергу Укази Президента України.

Логіка рішень по наданню робітникам підприємств прав на земельну частку (пай) була зрозумілою і цілком прийнятною. Передбачалося масове створення фермерських господарств, заснованих на приватній власності. Але практика показує, що менталітет селянина виявився сильнішим за прогнози. Більшість суб'єктів сільськогосподарського виробництва хоча і мають в основі приватну власність, але створені у формі кооперативних або корпоративних об'єднань. Так чи інакше, але правовий інститут права на земельні частки (паї) являє собою правовий механізм подолання відчуження товаровиробників від засобів виробництва в сільському господарстві України. Таким правом наділяються не всі громадяни України, а лише учасники суспільного сільськогосподарського виробництва.

Земельна частка (пай) є специфічним об'єктом права власності громадян, а право власності на ці частки (паї) - різновидом права приватної власності на землю.

Особливість цього права виявляється в тому, що воно не є правом на конкретну земельну ділянку, а виступає правом вимоги на надання земельної ділянки в розмірах, вказаних в земельному сертифікаті. Без існування такого права вимоги власник земельної частки (паю) не зміг би реалізувати своє право на набуття земельної ділянки, і відповідно не став би приватним власником.

Право на земельну частку (пай) – явище, аналога якому немає ані в російському дореволюційному, ані в радянському, ані в зарубіжному праві. На жаль проблема права на земельні частки (паї) не знайшла достатнього відображення в Земельному кодексі України. Багато питань виникає при тлумаченні чинного законодавства щодо цієї проблеми і застосування його на практиці, що пов'язане в першу чергу з відсутністю чіткої концепції земельної реформи, необхідної теоретичної розробки питань реалізації громадянами права на земельну частку (пай).

**Підрозділ 3.2. "Правове регулювання угод із земельними частками"** присвячений проблемам реалізації права на земельну частку (пай) шляхом укладання різного роду угод.

За роки, які пройшли після прийняття Земельного кодексу 1992 року, можна побачити, як змінювалися права власників по розпорядженню земельною часткою (паєм). Ст. 5 ЗК 1992 року надавала членам сільськогосподарських підприємств (які мали землі на праві колективної власності) в разі виходу із них право отримати свою частку землі в натурі (на місцевості). Пізніше почалося паювання колективних земель без виділення земельної частки (паю) на місцевості. Громадяни отримували земельний сертифікат. Після цього процесу відповідними Указами Президента України надавалося право розпоряджатися земельною часткою (паєм) шляхом купівлі-продажу, дарування, міни, закладу, передачею в оренду або в спадщину. Закон України "Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)" від 18.01.2001 року і новий Земельний кодекс України заборонили такий широкий спектр розпорядження цими частками, залишивши тільки їх оренду, міну, передачу в спадщину та вилучення земель для громадських потреб.

Сьогодні фактично найбільш розповсюдженою є оренда земельних часток (паїв).

Громадяни, які мають право на земельну частку (пай), можуть передати її в оренду тільки для сільськогосподарського використання. Існування таких договорів викликає масу питань, тому що земельним законодавством встановлена не оренда земельної частки, а оренда земельних ділянок. Вихід може бути таким: термін "оренда земельної частки (паю)" повинен трактуватися як "оренда земельної ділянки" з максимальною можливістю надати власникам земельних часток (паїв) належних їм земельних ділянок

на місцевості з видачею Державних актів на землю.

Операції із земельними частками володіють істотною специфікою, яку необхідно врахувати в правовому регулюванні, а тому видається правильною висловлена в науковій літературі пропозиція про прийняття спеціального Закону України "Про угоди із земельними ділянками", який би врахував цю специфіку.

**У висновках**, що завершують роботу, сформульовані узагальнені результати проведеного дослідження. Головними висновками є такі:

- необхідність визначення поняття землі, земельної ділянки сільськогосподарського призначення, поняття цільового використання земельної ділянки;
- пропонується визначення права приватної власності на землю сільськогосподарського призначення і обґрунтовується справедливність існування обмежень цього права, але з виключним їх переліком в законі з метою встановлення чітких гарантій захисту прав сільськогосподарських товаровиробників;
- визначається, що надання громадянам права на земельну частку (пай) є правовим механізмом подолання відчуження товаровиробників від засобів виробництва в сільському господарстві, але повинні бути встановлені умови і порядок здійснення громадянами права на земельну частку (пай);
- необхідність прийняття спеціального Закону України "Про угоди із земельними ділянками", який би врахував специфіку права громадян на земельну частку (пай).

#### **Список праць, опублікованих за темою дисертації:**

1. Луняченко А.В. Проблема суб'єктів права в інституті права власності громадян на землю в Україні // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – Одеса, 2000. – № 1. – С. 189 – 192.
2. Луняченко А.В. Правове становище громадян України як суб'єктів права власності на землю // Юридичний вісник. – Одеса, 2001. – № 1. – С. 114 – 118.
3. Луняченко А.В. Зміст права власності громадян на землю в Україні // Науковий вісник Чернівецького університету. – 2001. – Вип. 103. – С. 37 – 41.
4. Луняченко А.В. Питання права власності громадян на землю за новим Земельним кодексом України // Актуальні проблеми політики. – Одеса, 2002. – Вип. 13 – 14. – С. 790 – 794.
5. Луняченко А.В. Особенности правового режима использования земель сельскохозяйственного назначения. Правовые меры возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства // Аграрное, земельное и экологическое право Украины. – Х.: Одиссей, 2001. – С. 116 – 119, 127 – 131.
6. Луняченко А.В. Конституційні права власності громадян на землю в Україні // Сучасний конституціоналізм та конституційна юстиція. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. – Одеса, 2001. – С. 283 – 285.

#### **АНОТАЦІЇ**

***Луняченко А.В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності.*** – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06. – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсове право. –

Інститут держави і права ім. В.М. Корецького Національної академії наук України, Київ, 2002.

Дисертація присвячена питанням правового режиму земель сільськогосподарського призначення, які використовуються громадянами України на праві приватної власності. Послідовно аналізується стан законодавства, що регулює право приватної власності на землю; особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення; вплив обмежень прав власника земельної ділянки на її використання; умови і порядок здійснення громадянами права на земельну частку (пай). Сформульовано поняття права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, поняття землі і поняття земельної ділянки, яка використовується на праві власності, досліджуються особливості цього права, вимоги до суб'єкту права приватної власності.

Сформульовані висновки і рекомендації щодо подальшого вдосконалення земельного законодавства в сфері регулювання права власності на землі сільськогосподарського призначення і права на земельну частку (пай).

**Ключові слова:** земельна реформа, землі сільськогосподарського призначення, земельна ділянка, земельна частка, право приватної власності, суб'єкт права приватної власності, обмеження права приватної власності, право на земельну частку (пай).

*Луначенко А.В. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих гражданам на праве собственности.* – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06. – земельное право, аграрное право; экологическое право; природоресурсовое право. – Институт государства и права им. В.М. Корецкого Национальной академии наук Украины, Киев, 2002.

Диссертация посвящена вопросам правового режима земель сельскохозяйственного назначения, которые принадлежат гражданам Украины на праве частной собственности. В работе рассматриваются основные проблемы развития земельной реформы, причины торможения в развитии института права частной собственности на землю, предлагаются пути развития земельных отношений в указанной сфере.

Структура диссертационного исследования обусловлена его целью и задачами. Во вступлении автором обосновывается актуальность выбранной темы, раскрывается ее сущность и состояние научной разработки; определяются цель и задачи исследования, методологическая основа работы; излагаются основные результаты, полученные на основе проведенного исследования, доказываются научная новизна, теоретическое и практическое значение полученных результатов, их апробация, научное и практическое значение диссертации. В Разделе 1 работы исследуются вопросы правомочий граждан, как субъектов права собственности на земли сельскохозяйственного назначения, по их использованию, а также целевое назначение этих земель как объекта правового регулирования и использования. Раздел 2 работы посвящен проблемам содержания правового режима земель, принадлежащих гражданам на праве собственности, и влияние ограничений их права на использование указанных земель. Вопросам паевания земель коллективных сельскохозяйственных предприятий, правовой природы земельной доли (пая) и сделок с земельными долями посвящен третий раздел работы. В диссертации анализируется правовое положение земли как объекта земельных отношений. Земля - это составная часть экосистемы, которая обеспечивает жизнедеятельность всего живого на ней, является основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, основой осуществления административно-территориального деления страны, а также пространственным базисом для размещения разнообразных объектов. Понятия земли земельного участка

не совпадают. В научном плане предлагается определение земельного участка как конкретной, обмеренной части земной поверхности, которая должна быть зафиксирована в государственном кадастре, характеризующаяся присущим ей правовым статусом и являющаяся определяющим измерением при применении права частной собственности.

В работе исследуется понятие и содержание права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Право частной собственности на указанные земли - это право гражданина своей властью и в своем интересе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком в пределах, установленных законом, с целью удовлетворения личных потребностей, осуществления сельскохозяйственной производственной и иной деятельности, не запрещенной законом, с учетом правомерных интересов других лиц.

Делается вывод о том, что в современное время нет абсолютного права частной собственности на землю. Имеет место социальная функция права собственности, установленная законом, а также перечень основных ограничений права собственности, закрепленный Земельным кодексом Украины. Установление ограничений является логичным и необходимым условием, потому что должны учитываться вопросы сохранения такого уникального природного ресурса как земля.

В работе рассматривается необходимость законодательного разрешения проблемы права граждан Украины на земельную долю (пай), возникающее в процессе реформирования аграрного сектора экономики. Проводится анализ правовой природы указанного права, а также разрешенных действующим законодательством сделок с земельными долями (паями).

Автором формулируются собственные выводы и рекомендации относительно путей совершенствования законодательства, регулирующего право собственности на земли сельскохозяйственного назначения и права на земельную долю (пай).

**Ключевые слова:** земельная реформа, земли сельскохозяйственного назначения, земельный участок, земельная доля, право частной собственности, субъект права частной собственности, ограничения права частной собственности, право на земельную долю (пай).

***Lunyachenko A. V. The legal order of agricultural lands that belong to the citizens under the right of ownership.***- Manuscript.

Thesis for a Candidate Degree in Law by speciality 12.00.06. – Land Law; Agricultural Law; Environmental Law; Natural Resources Law. – The V.M. Koretsky Institute of State and Law of National Ukrainian academy of sciences, Kyiv, 2001.

The thesis covers the issues of the legal order of agricultural lands used by the citizens of Ukraine under the right of ownership. The author provides a consecutive analysis of legislation that regulates the right of private land ownership; the peculiarities of the legal order of agricultural lands; the affect of rights' restrictions of the owner of a land parcel on its use; the conditions and order of the exercise of citizens' right to a plot of land (a share). The notion of the right of private land ownership as well as the notions of the land and the land parcel used under the right of ownership are clearly defined; the peculiarities of this right and the demands to the subject of private ownership right are also examined.

The thesis contains conclusions and recommendations for the further improvement of agrarian legislation in the sphere of regulation of private ownership right to agricultural lands and the right to a plot of land (a share).

**Key words:** land reform, agricultural lands, land parcel, plot of land, the right of private ownership, the subject of private ownership right, the restriction of the right of private

ownership, the right to a plot of land (a share).