

Список використаних джерел

1. Спадковий договір Міністерство юстиції України // роз'яснення від 12.02.2013 Електронний ресурс / режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0001323-13>. - Назва з екрану.

Бойко А.П., студент Житомирського регіонального відділення навчально-наукового інституту № 4 Національної академії внутрішніх справ *Науковий керівник*: кандидат юридичних наук, доцент *Полішко Н.Л.*

ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Конституцією України, прийнятою на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року, встановлено три форми власності на землю - державну, комунальну та приватну. В ході реформування земельних відносин земля в нашій країні стала товаром, тобто має визначену ціну, продається і купується, набула економічного змісту капіталу, з нею здійснюються різні операції на засадах товарно-грошових та правових відносин.

За часів існування лише державної форми власності на землю операції з нею узагальнено називали обігом землі, тому що в цей процес не вкладався економічний зміст. Тепер, на наш погляд, земля не лише природний об'єкт чи засіб виробництва, а економічна субстанція, яка має визначену вартість - нормативну, експертну та ринкову, слугує наповненню бюджетів усіх рівнів грошовими коштами, а громадяни від операцій по обороту землі отримують відповідний економічний зиск, вартість землі переходить від одного суб'єкта власності до іншого.

На практиці оборот землі здійснюється:

- між різними власниками землі. При цьому змінюється (або не змінюється) форма власності на землю;
- між суб'єктами господарювання, землекористувачами. При цьому змінюється (або не змінюється) цільове призначення землі;
- між різними адміністративними одиницями. При цьому може змінюватись (або не змінюватись) форма власності на

землю, належність суб'єкту господарювання, цільове призначення земельних ділянок;

- між різними категоріями земель. При цьому змінюється цільове призначення використання земельних ділянок;

- між різними державами. При цьому змінюється власник землі та кордони держави.

Оборот землі забезпечують:

- ринкові операції: купівля-продаж, права оренди на неї, оренда, застава та міна землі;

- позаринкові (цивільно-правові) операції: дарування, передача у спадщину, передача частки землі зі спільного майна подружжя, відведення землі для відповідних потреб.

Процес обороту землі вимагає наукового обґрунтування, визначення принципів побудови його наукової системи, її цілей та функцій.

В Україні поступово формується правове поле обороту землі, зокрема ринку земель, до яких ми відносимо операції купівлі, продажу, міни та застави.

Фактична торгівля землею започаткована в 1992 році.

Земельним кодексом України (у редакції від 25 жовтня 2001 р.), встановлено, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими правочинами;

- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

- прийняття спадщини;

- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті у разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими правочинами;
- викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- прийняття спадщини.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими правочинами; - внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду; - прийняття спадщини; - виникнення інших підстав, передбачених законом.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

- у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;
- за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами першою та другою цієї статті, та в порядку, встановленому Земельним Кодексом для іноземних юридичних осіб.

Разом з тим, Земельним кодексом України, встановлено, що до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель не допускається:

- а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;
- б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та

юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

За час реформування земельних відносин в Україні значно змінилася структура власності земельного фонду - від виключно державної власності на землю до власності фізичних і юридичних осіб.

Внаслідок реформування земельних відносин в Україні почав діяти процес обороту землі. Сформована первинна нормативна база для здійснення ринкових операцій обороту землі. Різко змінилася структура земельного фонду за формами власності. Змінилася структура використання сільськогосподарських угідь за формами власності. Відбулося корінне реформування форм господарювання в сільському господарстві - домінуючими стали ринкові. Основною формою господарювання в сільському господарстві є товариства з обмеженою відповідальністю. Ринок землі у загальному її обороті займає поки що незначну частину. У загальному обороті землі домінують ринкові операції, передусім оренда землі. Основна торгівля здійснюється землями несільськогосподарського призначення.

Всі ці процеси реалізуються за допомогою правових форм набуття права власності на землю, а саме: набуття права власності на земельні ділянки відбувається на підставі цивільно-правових правочинів, укладених безпосередньо сторонами договору або укладених за результатами проведеного аукціону чи конкурсу; приватизації землі громадянами; спадкування.

Також не можна не звернути увагу на необхідність скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, що встановлено Земельним кодексом України. Необхідною умовою скасування мораторію є прийняття законів України Про державний земельний кадастр та Про ринок землі.