



**Олександр Олександрович БРИГІНЕЦЬ**

д.ю.н., доцент, професор кафедри, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4058-7566>

e-mail: [BriginetsO@meta.ua](mailto:BriginetsO@meta.ua)

## УЧАСТЬ ДЕРЖАВИ УКРАЇНА У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ДОГОВОРУ ЯК ПІДСТАВИ ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

*У статті констатується, що діюче цивільне та земельне законодавство містять численні внутрішні суперечності стосовно змісту статей, не завжди носять послідовний характер у вирішенні різного роду питань. Визначається необхідність усунення протиріччя положень цивільного та земельного законодавства, а також виявити пріоритети у регулюванні земельних відносин, вибудувати логічний понятійний апарат для захисту прав суб'єктів правовідносин. Вкрай важливим аспектом забезпечення права власності на землю в сучасному інформаційному суспільстві є створення об'єднаних інформаційних ресурсів стосовно державної реєстрації, кадастру й картографії.*

**Ключові слова:** право власності на землю, договір, участь держави, земельні відносини, перехід права власності

### ВСТУП

Закріплення у Земельному кодексі України цивільно-правових договорів як підстави для переходу права власності або користування землею стало підґрунтям для розвитку договірних відносин стосовно землі, яка стала об'єктом цивільно-правових відносин [1]. Проте земля не звичайний об'єкт, тому необхідно зупинитися на обмеженнях стосовно вільного обігу земельних ділянок унаслідок особливого статусу землі як об'єкта права для збереження й охорони земельного фонду. У зв'язку з тим, що прийняті за цей час основні земельні закони є одними з найбільш часто змінюваних, виникає плутанина і з понятійним апаратом, і з визначенням форм власності на землю, що негативно позначається на правозастосовчому процесі. Важливим є застосування права власності на землю, а також визначення особливостей правових форм власності на землю, дослідження питань, пов'язаних із віднесенням земельної ділянки до певної форми власності згідно з чинним законодавством [2]. Виникає необхідність усунути протиріччя положень цивільного та земельного законодавства, а також виявити пріоритети у регулюванні земельних відносин, вибудувати логічний понятійний апарат для захисту прав суб'єктів правовідносин. Недостатня теоретична розробленість різних аспектів визнання права приватної власності на земельні ділянки, неврегульованість належним способом зазначених договірних відносин породжує корупційні чинники й перешкоджає реалізації прав громадян на визнання права власності на земельні ділянки, породжуючи проблеми як теоретичного, так і практичного характеру.

**МЕТА** статті – визначення особливостей участі держави Україна у забезпеченні договору як підстави переходу права власності на земельну ділянку.

### МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Робота базується на працях вітчизняних і закордонних вчених, а також на матеріалах періодичних видань, статистичних збірниках. У проведенні дослідження ви-

користувалися діалектичний метод аналізу, можливості якого дозволяють досліджувати цивільне й земельне законодавство, також комплекс загальнонаукових, приватних і спеціальних методологічних принципів пізнання соціально-правового явища, конкретизованих у вигляді таких методів, як історико-правовий, порівняльно-правовий, аналізу й синтезу, узагальнення.

### РЕЗУЛЬТАТИ

Суспільні відносини власності на землю складають основу не тільки земельних відносин, а й багатьох економічних і соціальних відносин у суспільстві та державі. У випадках, коли земля виступає як об'єкт цивільного обороту як нерухомість і є об'єктом права власності та інших речових прав, відносини з приводу землі регулюються нормами цивільного права, але з урахуванням земельного та іншого природоресурсного законодавства. У силу унікальних властивостей землі і її особливого суспільного значення правове регулювання відносин власності на землю й земельні ділянки відрізняється істотними особливостями в порівнянні з іншими видами майна. Вітчизняний Цивільний кодекс розкриває поняття права власності за допомогою визначення його змісту [2]. Відповідно до нього власнику земельної ділянки належать права володіння, користування й розпорядження земельною ділянкою як своїм майном.

Зазначимо, що право власності на землю традиційно розглядається в об'єктивному й суб'єктивному значеннях. Право власності в об'єктивному сенсі становить міжгалузевий, комплексний інститут права, що включає сукупність правових норм, що регулюють відносини власності на землю й земельні ділянки, що визначають способи й межі здійснення права власності на землю, підстави його виникнення, зміни та припинення. У суб'єктивному сенсі право власності на землю розуміється як сукупність прав і обов'язків власника земельної ділянки у здійсненні ним наділених законом правомочностей з належної йому земельної ділянки.

На основі норм Конституції України (ст.ст. 13, 14) земля та інші природні ресурси визначаються об'єк-

тами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності й господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Земля визначається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Це право набувається й реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Тобто у ст. 14 визначено рівний правовий статус із реалізації права власності на землю громадянами, юридичними особами та державою. Водночас у ст. 13 права власника здійснюють лише органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а громадяни лише мають право користуватися природними об'єктами права власності народу. У результаті законодавчо закріплюється особлива роль держави у відповідних правовідносинах, яка є більш законодавчо захищеною з боку норм Конституції України [3].

Зважаючи на положення ст. 80 Земельного кодексу України суб'єктами права власності окрім громадян та юридичних осіб стосовно права власності на землі приватної власності, можуть виступати й територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності, а також держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності [1]. Отже, за відсутності належних доказів про знаходження тієї чи іншої земельної ділянки у приватній або іншій власності автоматично визначається державна власність.

Цивільний кодекс України (ЦКУ) надає однакові можливості всім суб'єктам на реалізацію права власності [2]. Інше питання – особливості правового режиму окремих об'єктів права власності, наприклад, землі, підстави набуття або припинення права власності на яку для різних об'єктів і суб'єктів можуть бути різними. Не тільки об'єкт, а й суб'єкт права власності впливає на зміст і здійснення правочинів права власності, особливо коли цей суб'єкт – держава. Для держави в силу покладених на неї функцій не існує заборонених видів використання земель, законодавством передбачаються особливі підстави виникнення права державної власності: націоналізація, реквізиція та конфіскація, коли держава стає власником майна.

Земля є найважливішим ресурсом, що займає видаткове місце у житті й діяльності будь-якого суспільства, через що обіг землі відрізняється своїми обмеженнями та відмінностями. За своєю юридичною природою угоди щодо земельних ділянок мають не лише цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення й виконання опосередковані рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування з визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформленням прав на земельні ділянки. Враховуючи це, правове регулювання обігу земельних ділянок потребує комплексного підходу до застосування норм та методів як приватно-правового, так і публічно-правового характеру [4].

Виходячи з вищевикладеного, у здійсненні характеристики права державної власності на землю велике значення має визначення правомочності держави. З іншого боку, у тих випадках, коли розглядаються правомочності власника – фізичної та юридичної особи, – визначаються не тільки обсяг її правомочностей, а й ті обмеження, які встановлені для нього відповідним законодавством держави. Але держава-власник, по суті справи, має практично необмеженим набором правочинів, тобто воно може робити з об'єктами, що знаходяться в його власності, усе, що вважатиме за потрібне. А значить, можна припустити, що правомочності держави як власника нічим не обмежуються. Однак такий підхід є неправильним. Якби широкі не були правомочності держави-власника, вони обов'язково реалізуються у певних правових формах; аналогічним способом проводиться їх зміна або розширення [5]. Участь держави у цивільно-правових відносинах передбачає, що вона будується на принципі рівності суб'єктів [2]. З іншого боку, держава наділена суверенними правами, політичною владою. Ефективне поєднання статусу власника й суверена в одній особі є унікальним. Однак значне число земель знаходиться у нерозподіленій власності, що викликає необхідність проведення відповідних розмежувань [6; 7]. Від того, як буде проходити цей процес і якими будуть його результати, залежить економічний розвиток громад і держави загалом. Держава безпосередньо здійснює правомочність користування через свої органи, установи. Однак користування державними землями може здійснюватися й іншими суб'єктами права. Зокрема, держава може передавати земельні ділянки в оренду, у постійне (безстрокове) користування. У цих випадках безпосереднє володіння й користування земельними ділянками, що перебувають у державній власності, будуть здійснюватися їх орендарями, землекористувачами.

ЦКУ надає власнику землі можливість вільного здійснення правомочностей володіння, користування й розпорядження землею та іншими природними ресурсами, якщо це не завдає шкоди навколишньому середовищу й не порушує прав і законних інтересів інших осіб [2]. Стосовно розпорядження землею існує особливе правило: відчуження або перехід землі від однієї особи до іншої іншими способами може здійснюватися тією мірою, в якій її оборот допускається законом. Розпорядження земельною ділянкою може проводитися за збереження його цільового призначення. У разі необхідності цільове призначення земельної ділянки може бути змінено. Однак у законодавстві існують певні обмеження з можливості переведення земель з однієї категорії в іншу [6; 7].

Особливо важливою є роль держави у реалізації всіма суб'єктами права власності на земельну ділянку, яке виникає з моменту державної реєстрації цього права [1]. Держава створює умови для реєстрації та посвідчення відповідного факту в юридичній площині. Після реєстрації права у Державному реєстрі речових прав, особа стає власником та розпорядником земельної ділянки. Інформація з Державного реєстру речових прав надається за допомогою програмних засобів ведення цього Реєстру у паперовій або електронній формі, що має однакову юридичну силу та містить обов'язкове посилання на Державний реєстр прав. Є можливість

отримати інформацію про будь-який об'єкт нерухомості у формі інформаційної довідки самостійно через Кабінет електронних сервісів Мін'юсту [8; 9]. Як бачимо, у сучасному інформаційному суспільстві важливим аспектом забезпечення права власності на землю є створення об'єднаних інформаційних ресурсів з державної реєстрації, кадастру й картографії. Використання нових прогресивних принципів аналітичної роботи, прийняття рішень із використанням інформаційних технологій дозволить координувати діяльність відповідних державних органів, виділяти пріоритети розвитку такої діяльності, ширше використовувати зв'язки з громадськістю як у цілях профілактики проявів корупційних елементів, так і з метою отримання додаткової інформації про власників земельних ділянок, з урахуванням думки населення про ефективність діяльності держави. Це буде також сприяти боротьбі з проявами корупції та хабарництвом в органах влади.

### ВИСНОВКИ

Земля на різних етапах розвитку правових відносин змінювала правовий статус, незмінно залиша-

ючись економічним інструментом держави. Еволюція правового регулювання права власності на земельні ділянки показала, що держава прагне не просто реалізувати гарантовані Конституцією України права громадян на приватну власність, але й сформувати стійкий механізм обліку й реєстрації даного права на земельні ділянки. Існуюча тенденція розвитку земельного законодавства, починаючи з кінця ХХ ст. дотепер, безсумнівно має позитивну динаміку, залишаючи водночас ґрунт для відповідного наукового й нормативного переосмислення та вдосконалення. Наша держава послідовно просувається шляхом реформування різних сфер суспільного й політичного життя суспільства. Перехід від переважно державної власності на землю до різноманіття форм земельної власності вплинув на процедуру визнання права приватної власності на земельні ділянки. Водночас недосконалість і відсутність єдиного підходу до регулювання права власності на землю призводить до загальнотеоретичних проблем, до непрацездатності нормативної бази.

### Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768–III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
3. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr#Text>
4. Бригінець О.О. До питання права спільної власності на землю в Україні. *Економіка. Фінанси. Право*. 2021. № 7. С. 5–8.
5. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Вищий господарський суд; Постанова від 17.05.2011 № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text>
6. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
7. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613–VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/page#Text>
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Перелік від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-p#Text>

### References

1. Land Code of Ukraine: Law of Ukraine of 25.10.2001 № 2768–III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (in Ukrainian).
2. Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine of 16.01.2003 № 435–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (in Ukrainian).
3. The Constitution of Ukraine: Law of Ukraine of 28.06.1996 № 254k / 96–VR. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr#Text> (in Ukrainian).
4. Bryhinets O.O. On the issue of joint ownership of land in Ukraine. *Economics. Finances. Law*. 2021. № 7. pp. 5–8. (in Ukrainian).
5. On some issues of the practice of consideration of cases in disputes arising from land relations: the Supreme Commercial Court; Resolution of 17.05.2011 № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text> (in Ukrainian).
6. On land management: Law of Ukraine of 22.05.2003 № 858–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (in Ukrainian).
7. On the State Land Cadastre: Law of Ukraine of 07.07.2011 № 3613–VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (in Ukrainian).
8. On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances: Law of Ukraine of 01.07.2004 № 1952–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/page#Text> (in Ukrainian).
9. On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine; Procedure, List dated 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-p#Text> (in Ukrainian).

**Oleksandr BRYHINETS**

Doctor of Legal Sciences, Associate Professor, Professor of department, Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4058-7566>

e-mail: BriginetsO@meta.ua

## **PARTICIPATION OF THE STATE OF UKRAINE IN PROVIDING THE AGREEMENT AS A GROUNDS FOR THE TRANSFER OF OWNERSHIP TO THE LAND PLOT**

*The paper states that the current civil and land legislation contains numerous internal contradictions regarding the content of the papers, and is not always consistent in resolving various issues. It is necessary to eliminate the contradictions of the provisions of civil and land legislation, as well as to identify priorities in the regulation of land relations, to build a logical conceptual apparatus to protect the rights of legal entities. Public relations of land ownership form the basis not only of land relations, but also of many economic and social relations in society and the state. In cases where land acts as an object of civil turnover as real estate and is the object of property rights and other property rights, relations concerning land are regulated by civil law, but taking into account land and other natural resource legislation. It has been proven that land ownership is traditionally considered in objective and subjective meanings. An extremely important aspect of ensuring land ownership in the modern information society is the creation of joint information resources on state registration, cadastre and cartography. The current trend in the development of land legislation, from the post-socialist period to the present, undoubtedly has a positive dynamics, while leaving the ground for appropriate scientific and regulatory rethinking and improvement. Ukraine is consistently advancing by reforming various spheres of social and political life of society. The transition from predominantly state ownership of land to a variety of forms of land ownership has affected the procedure for recognizing private ownership of land. At the same time, the imperfection and lack of a unified approach to the regulation of land ownership leads to general theoretical problems, to the inability of the regulatory framework.*

**Keywords:** land ownership, contract, state participation, land relations, transfer of ownership