



Мірошніченко Анатолій
доктор юридичних наук, професор
перший заступник Голови
Державної служби України з питань
геодезії, картографії та кадастру,
Заслужений юрист України
Київ, Україна

УДК 347.2

DOI: <https://doi.org/10.69724/2786-8834-2024-1-1-77-108>

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В УКРАЇНІ

Мірошніченко Анатолій. Право власності на земельні ділянки в Україні
Анотація:

Автором статті проведено комплексний аналіз правового регулювання права власності на земельні ділянки в Україні. В межах дослідження розкрито зміст поняття земельної ділянки як об'єкта права власності за законодавством України та продемонстровано залежність та варіативність значення терміну «земельна ділянка» від контексту його використання.

Детально розглянуто специфіку змісту права власності на земельні ділянки: сутність книжного володіння та судової практики способів його захисту; обсяг права користування земельною ділянкою, що є обмеженим і обумовлюється її цільовим призначенням; режим здійснення права розпорядження щодо земельних ділянок.

Проаналізовано особливості та проблемні моменти набуття права власності на земельні ділянки різного цільового призначення та у різний спосіб. Розкрито суперечливість та недосконалість статей Земельного кодексу, що регулюють питання змісту угод, щодо переходу права власності на земельні ділянки. Автором статті небезпідставно поставлено під сумнів позицію судової влади з питань визнання угод неукладеними у випадку відсутності однієї чи більше з істотних умов договору. З аналізу чинного законодавства слідує, що сторони у подібних випадках могли не дотриматися належної форми закріплення істотної умови, а отже угода укладена, але у той же час є нікчемною.

Значну увагу приділено аналізу певної кількості проблемних питань суб'єктного складу у відносинах власності на земельні ділянки, а саме наявності пережитків радянської епохи. Автором детально досліджено форми власності на землю та проблемні питання, що існують у цій сфері. Розглянуто проблемні питання у реалізації права спільної сумісної власності на землю, у тому числі власниками багатоквартирних будинків та наведено варіанти їх вирішення. Представлено особливості українського варіанту права довірчої власності на земельні ділянки, як способу забезпечення виконання зобов'язань.

Ключові слова: право власності, земельна ділянка, об'єкт, суб'єкт, форма власності, угода, захист, спільна власність, довірча власність

Земельна ділянка як об'єкт права власності за законодавством України.
Земельна ділянка з точки зору права є специфічним об'єктом вже в силу своєї при-

роди – «нерухомості», великого економічного, соціального, екологічного значення, що вимагає втручання держави у регулювання відносин власності на земельні ділянки. Також великий відбиток на регулювання відносин власності на земельні ділянки накладає історія регулювання цих відносин за радянських часів – на жаль, у земельному законодавстві можна зустріти ще чимало норм-рудиментів, що йдуть корінням у часи колишнього СРСР.

Зміст поняття «земельна ділянка» при його вживанні у значенні об'єкта права власності може істотно різнитися в залежності від контексту і зазвичай охоплює частину земної поверхні, певний простір над і під нею та об'єкти, що розташовані в межах цього простору.

Загалом прийнято вважати, що цивільні права і обов'язки можуть виникати саме щодо «земельних ділянок», а не, скажімо, «землі» як такої або частин та/або елементів земельної ділянки (хоча такий підхід дотримується далеко не завжди – див. нижче). Саме земельна ділянка є річчю («предметом матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права і обов'язки» – ст. 179 Цивільного кодексу України, далі – ЦКУ) і «нерухомим майном» (ч.1 ст. 181 ЦКУ). Більшість доктринальних визначень також виходять із того, що земельна ділянка – це певна частина земної поверхні¹. З цього виходить і український законодавець, який намагався сформулювати визначення терміну «земельна ділянка». Так, відповідно до ч.1 ст.79 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) «земельна ділянка» – це *«частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами»* [виділення додане – А. М.].

Втім, як вже зазначалося, значення терміну «земельна ділянка» залежить від контексту, у якому цей термін вживається, причому в більшості випадків це значення не буде співпадати із буквою ч. 1 ст. 79–1 ЗКУ. В більшості випадків термін «земельна ділянка» охоплюватиме не лише частину земної поверхні, але і простір над та під нею, необхідний для нормального господарського використання земельної ділянки (за цільовим призначенням, з дотриманням вимог містобудівної документації, екологічного законодавства тощо). Також термін «земельна ділянка» може охоплювати розташовані на ній будівлі і споруди, водні об'єкти, ліси, поверхневий шар ґрунту, корисні копалини, рослини. Втім, в багатьох випадках держава «резервує» за собою право на певні природні ресурси, тому для їх використання власником земельної ділянки в багатьох випадках потрібен дозвіл від держави; крім того, з радянських часів правова система успадкувала протиприродний підхід, за яким будівлі та споруди розглядаються як окремий об'єкт права.

У більшості сучасних країн з розвиненими правовими системами будівлі та споруди визнаються невід'ємними складовими земельної ділянки. В Україні ж, на жаль, це не так. Законодавство ставиться до будівель і споруд як до окремих об'єктів,

¹ Див., зокрема, Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С.7, Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С.212 та ін.

і лише намагається (далеко не завжди вдало) створити режим, згідно з яким ці начебто окремі об'єкти беруть участь в обороті разом. Так, ЗКУ в ред. 1992 р. передбачив, що земельна ділянка «автоматично» слідувала юридичній долі будівель і споруд, розташованих на ній (ст. 30), визнаючи її, фактично, приналежністю будівель і споруд. Після певної перерви (2002–2004 рр.) це правило почало знову послідовно впроваджуватися в чинне законодавство, будучи втіленим у новій редакції ст. 120 ЗКУ, ст. 377 ЦКУ (при відчуженні будинку, будівлі або споруди), ст. 1225 ЦКУ (при спадкуванні будівлі та споруди), ч. 4 ст. 6 ЗУ «Про іпотеку» (при іпотечі будівлі і споруди), ст. 796 ЦКУ (при оренді будівлі або іншої капітальної споруди). Таким чином, «земельна ділянка» за чинним законодавством начебто є підпорядкованою річчю по відношенню до головної речі – будівлі або споруди.

Незважаючи на наявність правил про слідування земельної ділянки за будівлею чи спорудою, поширеною є ситуація, в якій власник будівлі або споруди не є власником або користувачем земельної ділянки. Дуже часто така ситуація виникає, наприклад, у разі закінчення строку оренди земельної ділянки, на якій орендар щось збудував. Також тривалий час приватизація державного майна відбувалася без земельної ділянки, на якій знаходилися об'єкти нерухомості. У судовій практиці у разі знаходження на земельній ділянці будівель або споруд, право власності на які виникло і не належить власнику земельної ділянки (особі, що має відповідне речове право на земельну ділянку), звільнення земельної ділянки на вимогу власника або землекористувача традиційно² розглядається як припинення права власності на такі будівлі або споруди і в силу низки міркувань (включаючи непропорційність втручання) не допускається³ (хоча є і протилежна судова практика⁴).

Особливості ідентифікації земельної ділянки як об'єкта права власності. Вихідним для ідентифікації земельної ділянки є певні горизонтальні межі на земній поверхні.

Чинне законодавство досить формально підходить до визначення меж земельної ділянки – для того, щоб набути правового значення, вони мають бути внесені до Державного земельного кадастру (ч. 1 ст. 79–1 ЗКУ, ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»). За такого підходу складається враження, що єдиним підтвердженням існування земельної ділянки є наявність у неї кадастрового номеру (що підтверджує її державну реєстрацію і, відповідно, внесення меж до кадастру). Втім, існує досить багато земельних ділянок, які були «створені» («сформо-

² Оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30.11.2007 N 01-8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України) // Інтернет-представництво Вищого господарського суду України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html

³ Див., напр., постанову ВСУ від 29.05.2018 у справі № 915/101/15 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74538897>.

⁴ Постанова КЦС ВСУ від 28.02.2019 у справі № 753/15291/16-ц // <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80235174>.

вані») ще до початку функціонування Державного земельного кадастру у сучасному вигляді. Цим земельним ділянкам кадастровий номер не присвоєно. Такі земельні ділянки також є об'єктами цивільних прав, у т.ч. права власності (п. 2 розд. VII «Прикінцеві і перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Відповідно, далеко не завжди межі земельної ділянки точно встановлені в кадастрі, та й на місцевості. Вони можуть бути визначені дуже приблизно, хоча якась прив'язка, яка дозволяє ідентифікувати земельну ділянку, все-таки необхідна. Наприклад, чинне раніше законодавство допускало вказівку у правоустановчих документах лише на поштову адресу та площу земельних ділянок (яка дуже рідко відповідає фактичному землекористуванню). Навіть у таких випадках слід вважати, що йдеться саме про земельну ділянку – частину земної поверхні з визначеними (хоча і з дуже низькою точністю) межами та місцем розташування.

Специфіка змісту права власності на земельні ділянки. Зміст права власності на землю (земельну ділянку), як і на будь-яку іншу річ, умовно можна виразити через повноваження з володіння, користування та розпорядження (ст.78 ЗКУ, ст.317 ЦКУ). У правовій доктрині неодноразово висловлювалися думки, за якими зміст права власності не може бути описаний «класичною тріадою» (правомочностями володіння, користування та розпорядження)⁵. Справді, будь-який перелік правомочностей «за визначенням» є умовністю, він не може повністю пояснити сутності права власності як найбільш повного речового права, зміст якого визначається формулою «дозволено все, що не заборонено». Між тим, безперечно також те, що «класична тріада» досить повно відображає набір можливостей, що є у власника.

Специфіка земельної ділянки як речі нерухомої обумовлює істотну специфіку в обсязі та характері кожної із названих правомочностей.

Специфіка володіння земельними ділянками. Специфіка земельної ділянки з точки зору володіння полягає у тому, що вона, по-перше, не може бути переміщена у просторі, по-друге, «панування» над земельною ділянкою є значною мірою умовністю. Слід сказати, що таку умовність визнавало ще римське цивільне право, за яким володіння могло утримуватися без фактичного панування, лише волею (*solo animo*) під час відсутності власника.

Варто пам'ятати, що по відношенню до оточуючих володіння виконує надзвичайно важливу функцію – воно є засобом їх повідомлення про право власника, яким кореспондує обов'язок усіх інших не порушувати його. У випадку із рухомими речами зазвичай все очевидно, проте у ситуації із земельними ділянками та іншим нерухомим майном особа володільця часто із фактичного стану речей не очевидна.

Якщо оточуючі не повідомлені про права власника, оборот розвиватися нормально не може. Саме з огляду на це практично в усьому світі запроваджена реє-

⁵ Див., наприклад, Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С.251.

страція прав на нерухоме майно, в першу чергу, на земельні ділянки. Ситуація докорінно змінилася: якщо раніше для того, щоб визначити володільця, необхідно було керуватися якимось зовнішніми ознаками – наявністю огорожі, будівель, факту обробітку земельної ділянки тощо – тепер за наявності реєстрації ці обставини значення не мають. Єдине, що має значення – це запис у реєстрі. Тому володіння земельною ділянкою, як і іншими об'єктами нерухомості, є т.зв «**книжним**» (книжковим)⁶. Володільцем є той, хто вказаний у «книзі» – реєстрі. «Фактичне» володіння⁷ використовується наразі лише як допоміжний засіб для оголошення прав – для доповнення неповних чи неясних відомостей, закріплених документально.

При цьому в Україні реєстрація земельної ділянки (у Державному земельному кадастрі) та реєстрація речових прав на неї (у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно) – це пов'язані, але, тим не менше, роздільні процедури. Державна реєстрація земельних ділянок та прав на них здійснюються різними суб'єктами, і можуть існувати ситуації, коли права на сформовані (і зареєстровані) земельні ділянки не зареєстровані. З іншого боку, зареєструвати речові права на земельну ділянку без державної реєстрації самої ділянки, згідно із чинним законодавством, неможливо. Тому «книжне» володіння земельною ділянкою за сучасними правилами (передбаченими Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та виданими на його імплементацію підзаконними нормативно-правовими актами) завжди поєднується з «книжною» ідентифікацією земельної ділянки. Зі змістовної точки зору можна вважати, що «книжний» опис земельної ділянки в Державному земельному кадастрі – це складова «книжного» володіння нею згідно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Концепція «книжного володіння» деякими дослідниками піддається критиці. Так, К. М. Пільков, зазначаючи, що «в умовах суперечливого законодавчого регулювання жодна з моделей, в тому числі модель захисту права власності у концепції «книжного володіння», ... не позбавлен[а] недоліків»⁸, вказує на недоліки цієї моделі: (1) поширення концепції на володіння всіма видами нерухомого майна, (2) неврахування інтересів добросовісних учасників цивільного обороту⁹, (3) ілюзорність спрощення розгляду справ із застосуванням концепції «книжного

⁶ Мірошніченко А. М., Попов Ю. Ю., Ріпенко А. І. Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання) // Часопис Академії адвокатури України. – 2012. – № 16 (3'2012). – С.8–9.

⁷ Див., наприклад, Основи римського приватного права: Підручник / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін. № За заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. – Х.: Право, 2008. – С. 81.

⁸ Пільков К. Способи захисту права власності на землю та інше нерухоме майно: критика «книжного володіння» // Підприємництво, господарство і право. – 2021. – № 4. – С. 56.

⁹ Пільков К. Способи захисту права власності на землю та інше нерухоме майно: критика «книжного володіння» // Підприємництво, господарство і право. – 2021. – № 4. – С. 50.

володіння», (4) позбавлення правового захисту інтересів володільця, який не є власником¹⁰.

З такою критикою погодитися важко. Для всіх видів нерухомого майна характерною є умовність «фактичного» володіння таким майном, і для практичних цілей завжди простіше визначити, хто вказаний, скажімо, власником у реєстрі, ніж встановити, хто фактично панує над майном. У силу цього закон і правозастосовча практика (наприклад, вирішуючи питання про добросовісність заволодіння) повинні орієнтувати учасників обороту на те, щоб встановлювати власника майна відповідно до реєстру, а не згідно з якимись, часто зовсім не очевидними та мінливими, зовнішніми ознаками, які вказують на фактичне панування над майном. Такий підхід цілком забезпечує інтереси обороту та захищає добросовісних набувачів.

Із визнання реєстрації права «книжним» володінням впливає, що у разі, якщо право власності на земельну ділянку зареєстроване не за власником, а за іншою особою, то належним способом захисту буде віндикаційний позов – позов неволодіючого (не внесеного до «книги») власника земельної ділянки до володіючого (внесеного до «книги») невластника про передачу йому земельної ділянки¹¹. Задоволення такого позову є підставою для внесення до «книги» нового запису, що передбачатиме передачу володіння від невластника власнику (зазначення його як власника).

Такий підхід усталився і у судовій практиці¹². У разі, якщо йдеться про інше речове право, з точки зору належного способу захисту ситуація не відрізняється (ст. 396 ЦКУ).

Висновок про те, що належним способом захисту від порушень володіння є віндикаційний позов, є справедливим у тому числі і у випадках, коли фактичне володіння земельною ділянкою ще не трансформоване (не повністю трансформоване) у книжне – скажімо, у випадку, коли особа має лише «паперові» документи на земельну ділянку, а її межі зафіксовані лише фактичним володінням. Вирішення спору і передача (відновлення) володіння особи за існуючими сьогодні правилами можливе лише у «книжному» вигляді – шляхом внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

При цьому зміни у «книжному» володінні можуть мати і свій фізичний вияв – наприклад, як встановлення межових знаків або паркану, зміни у господарському використанні земельної ділянки.

¹⁰ Пільков К. Способи захисту права власності на землю та інше нерухоме майно: критика «книжного володіння» // Підприємництво, господарство і право. – 2021. – № 4. – С. 51.

¹¹ Див., зокр., Підпригора А. О. Основи римського цивільного права: підручник для студ. юрид. вузів і факультетів. – К.: Вентури, 1997. – С. 148; Дождев Д. В. Римское частное право. Учебник для вузов. Под ред. В. С. Нерсесянца. – М.: Издательская группа ИНФРА М – НОРМА, 1996. – С. 351, Основи римського приватного права: Підручник / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін. № За заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. – Х.: Право, 2008. – С. 102.

¹² Див., напр., постанову Великої Палати Верховного Суду від 21.11.2018 у справі № 674/3115-ц. – Єдиний державний реєстр судових рішень. – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78129908>.

Право користування земельними ділянками. На відміну від загального правила, встановленого ст.319 ЦКУ («власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону»), обсяг права користування земельною ділянкою є обмеженим і обумовлюється сьогодні її цільовим призначенням. Земельна ділянка може (і повинна) використовуватися за цільовим призначенням (ст.91 ЗКУ, ч.4 ст.373 ЦКУ).

За «основним цільовим призначенням» земельні ділянки в Україні поділяються на 9 т.зв. «категорій земель» (сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, лісгосподарського призначення і т.д.). У складі земель країни із 60,3 млн. га майже 71,2% (41,2 млн. га) займають сільськогосподарські землі, 17,4% (10,5 млн. га) – ліси та інші лісовкриті площі¹³.

Після прийняття чинного ЗКУ у законодавстві вживалися терміни «цільове призначення» (використання земельної ділянки не за цільовим призначенням було і є підставою притягнення до юридичної відповідальності), «основне цільове призначення» (як підстава для віднесення земельної ділянки до певної категорії), «вид використання земельної ділянки». Співвідношення між цими поняттями залишалося незрозумілим. Неодноманітною була і практика застосування положень законодавства, що оперують терміном «цільове призначення» та суміжними термінами.

Після кількох невдалих спроб впорядкувати використання відповідної термінології Закон України від 17.06.2020 №711-IX виключив із законодавства поняття «вид використання земельної ділянки», процедура зміни цільового призначення земельної ділянки була істотно спрощена (див. нову ред. ст. 20 ЗКУ). Власники земельних ділянок та землекористувачі отримали можливість самостійно (а не за умови схвалення рішенням певного органу влади) змінювати цільове призначення земельної ділянки з дотриманням вимог містобудівної та землевпорядної документації. Класифікація видів цільового призначення отримала законодавче підґрунтя, на її визначення закон уповноважив Кабінет Міністрів України. Постановою Уряду №821 від 28.07.2021 відповідний класифікатор був затверджений як додаток 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Згідно з існуючими правилами, земельна ділянка може мати лише одне цільове призначення, що часто шкодить її ефективному та багатофункціональному використанню.

У багатьох ситуаціях цільове призначення земельної ділянки встановлюється не на підставі окремого рішення певного органу відповідно до документації із землеустрою, а безпосередньо на підставі певної вказівки закону – зокрема, якщо земельна ділянка надана в користування певному суб'єкту, якщо на ній розташований водний об'єкт, ліс, якщо земельна ділянка входить до складу території курорту, об'єкта природно-заповідного фонду тощо. При цьому цільове призначення, встановлене за окремим рішенням на підставі документації із землеустрою та відо-

¹³ Поточний архів Держгеокадастру України.

бражене у ДЗК, часто відрізняється від цільового призначення, яке впливає із закону (при цьому ці цільові призначення зовсім не обов'язково є несумісними – достатньо згадати ліси та води у заповідниках або у складі території військових полігонів).

Належність до певної категорії земель, які виділяються за «основним» цільовим призначенням, сама по собі не може достатньо конкретно визначити правовий режим земельної ділянки, у тому числі обмеження права користування нею. Правовий режим залежить від присвоєного і відображеного у ДЗК (а іноді – визначеного безпосередньо законом без відображення у ДЗК) «цільового призначення» земельної ділянки, складу угідь земельної ділянки, існування спеціальних обмежень у використанні земельної ділянки (в загальному вигляді описані у ст.ст.110–115 ЗКУ, пов'язуються із існуванням охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель тощо). Вимоги до використання конкретної земельної ділянки зазвичай містяться у містобудівній та землепорядній документації (проектах землеустрою щодо відведення земельної ділянки, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь тощо).

Особливості розпорядження земельними ділянками. Режим здійснення права розпорядження щодо земельних ділянок характеризується істотною специфікою (далеко не завжди виправданою). Так, існують особливі правила надання земельних ділянок в користування на різних речових титулах (див. насамперед ст.ст.123, 124 ЗКУ, Закон України «Про оренду землі» та ін.), особливі правила щодо встановлення обмежень та обтяжень щодо земельних ділянок. Пошкодження і тим більше знищення земельних ділянок заборонене і тягне юридичну відповідальність аж до кримінальної (ст. 254 Кримінального кодексу України та ін.). Специфічними є і правила щодо відчуження земельних ділянок.

Особливості набуття права власності на земельні ділянки. Право власності на земельні ділянки може бути набуто на підставі договорів купівлі-продажу, міни, ренти, дарування, довічного утримання, у відносинах іпотеки, спадкування. Немає перешкод і для відчуження земельних ділянок на підставі інших договорів (угод, правочинів), у т.ч. не передбачених законом.

Загальні вимоги до змісту угод. Ч.2 ст.132 ЗКУ визначено, що в угодах про відчуження земельних ділянок незалежно від їх виду «повинні містити» низку положень, зокр., назву сторін, вид угоди, предмет угоди, кадастровий номер земельної ділянки та ін. Поряд із умовами угод, зазначена норма містить і вказівку на різні реквізити, що не впливають на права та обов'язки сторін (напр., назву сторін, документи, що підтверджують право власності тощо). Не для всіх угод характерною є наявність «договірної ціни» (напр., вона не потрібна при даруванні). Не є окремою умовою і «права та обов'язки сторін» (п.«є» ч. 2 ст. 132 ЗКУ) – вони формулюються у всіх умовах угоди. Незрозуміло, навіщо законодавець визнав необхідним визначати в договорі «момент переходу права власності» – цей момент визна-

чається ст.125 ЗКУ. Загалом, положення ч. 2 ст. 132 ЗКУ не несуть жодної користі і лише створюють додаткові юридичні ризики. При застосуванні даної норми, на мій погляд, слід виходити із того, що згідно із ч.1 ст.203 ЦКУ підставою недійсності правочину є лише невідповідність актам цивільного законодавства його змісту, який у даному випадку розуміється не так, як у ст.132 ЗКУ (з урахуванням її назви), а, вочевидь, так, як вказано у ст.628 ЦКУ – тобто як умов договору, що впливають на права і обов'язки сторін. Більшість із позицій, зазначених у ч.2 ст.132 ЗКУ, умовами договору не є, на права і обов'язки сторін не впливають, тому їх відсутність у договорі ніяк не впливає на його дійсність.

Форма угод. Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються (ч.1 ст.132 ЗКУ). Це загальне правило дублюється стосовно окремих видів правочинів (напр., ст.567 ЦКУ вимагає нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки).

Проблемним є питання про правові наслідки відсутності в угоді істотних умов, закріплених в належній (нотаріальній) формі. Відсутність в угоді таких умов – це, з одного боку, порушення закону, яке свідчить про нікчемність правочину (ч.1 ст.203, ст.215 ЦКУ). З іншого боку, положення ч.1 ст.638 ЦКУ передбачають, що «договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору». Такі норми дають підстави для висновку, що за відсутності в угоді хоча б однієї із істотних умов угода є неукладеною, тобто угоди як такої не існує¹⁴. Можливість «вважати договір неукладеним» також прямо передбачена ч.8 ст.181 ГКУ (що правда, в силу положень ст.4 кодексу до земельних відносин він начебто не застосовується).

У роз'ясненні Вишого арбітражного суду України від 12.03.1999 №02–5/111 свого часу було передбачено, що «недійсною може бути визнана лише укладена угода». У постанові Пленуму ВСУ від 06.01.2009 №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» (п.9) зазначалося, що «[н]е може бути визнаний недійсним правочин, який не вининено», водночас, «не є укладеними правочини (договори), у яких ... відсутня згода за всіма істотними умовами договору». Такі позиції відображені і у більш пізній судовій практиці¹⁵.

У постанові Великої палати Верховного Суду від 16.06.2020 у справі №145/2047/16-ц¹⁶ було висловлено позицію, згідно з якою «у випадку оспорюван-

¹⁴ Таку позицію займає, зокр., В. К. Гуревський: див. Гуревський В. К. Особливості придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод // Земельне право. – 2006. – № 1. – С.12.

¹⁵ Див., напр., лист Вишого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 01.01.2017. Аналіз окремих питань судової практики, що виникають при застосуванні судами рекомендаційних роз'яснень, викладених у постанові Пленуму Верховного Суду України від 06 листопада 2009 року №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними». – <https://ips.ligazakon.net/document/VRR00220>.

¹⁶ Постанова ВП ВС від 16.06.2020 у справі №145/2047/16-ц <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90933484>

ня самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність спірних договорів у мотивувальній частині судового рішення» (п.7.26 постанови). Виходячи із цього, суд вважав, що у задоволенні позовної вимоги про визнання договору недійсним слід відмовити, оскільки ця вимога «є неефективною» (п.7.28).

Видається, що описані позиції вищих судових інстанцій є не зовсім вірними. У випадку, якщо у договорі відсутні виражені у належній формі деякі істотні умови, правочин (ст.202 ЦКУ: «дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків») має місце, проте не є дійсним (не породжує правових наслідків) через дефект свого змісту чи форми (коли умови правочину виражені не в належній формі). На це по окремим різновидам договорів вказують положення цивільного законодавства. Напр., недодержання нотаріальної форми сторонами означає, що сторони в належній формі не досягли згоди з усіх істотних умов договору, тобто договір в силу положень ч.1 ст.638 ЦКУ при її тлумаченні *a contrario*, начебто, повинен вважатися неукладеним. Натомість, ст.ст.219, 220 ЦКУ прямо встановлюють нікчемність (а не неукладеність) договорів, укладених без додержання нотаріальної форми. Вже цього прикладу, на мій погляд, достатньо для спростування загального висновку судів про те, що недійсною може бути визнана лише угода, щодо всіх істотних умов якої сторони [в належній формі] досягли згоди.

Говорити ж про неукладеність («невчинення») правочину можна лише тоді, коли будуть відсутні будь-які дії сторін, безпосередньо спрямовані на виникнення цивільних прав і обов'язків.

Мораторій на відчуження окремих різновидів земель сільськогосподарського призначення. П.15 розд.Х ЗКУ забороняє до 1 січня 2024 року відчуження на користь юридичних осіб певних (не всіх) земельних ділянок сільськогосподарського призначення (за певними винятками).

Цьє положення є «пом'якшеною» версією набагато більш масштабного мораторію, що був передбачений законодавством до 01.07.2021 року і діяв, починаючи з 2001 року. Драматична історія цієї надзвичайно шкідливої, на мій погляд, законодавчої заборони див. у рішенні ЄСПЛ у справі Зеленчук і Цицюра проти України від 22.05.2018, а також низці окремих публікацій¹⁷.

¹⁷ Мірошніченко А. М., Юрченко А. Д. Соціально-економічні та правові аспекти мораторію на відчуження приватних земель сільськогосподарського призначення // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2006. – № 12. – С. 59–75; Мірошніченко А. Аналіз позицій Верховного Суду України щодо обміну «підмораторних» земельних ділянок сільськогосподарського призначення // Право і громадянське суспільство. – 2016. – № 4 (12). – С. 139–147; Мірошніченко А. М. Європейський суд з прав людини як важіль для зміни вітчизняного земельного законодавства // Право та управління. – 2012. – № 2. – С.509–517 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/e-journals/rtup/2012_2/41mir.pdf та ін.

За невеликими виключеннями, набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення поки що мають змогу (не враховуючи держави та територіальних громад) лише громадяни України загальною площею до 100 га (ст.130, пп.»а» п.15 розд.Х ЗКУ). Інші суб'єкти, що відповідають вимогам нової редакції ст.130 ЗКУ, мають можливість набувати такі землі лише (1) на підставі договорів міни в порядку ч.2 ст.37–1 ЗКУ, (2) в порядку спадкування та (3) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Втім, з 01.01.2024 відповідне регулювання буде лібералізоване, і покупцями земельних ділянок зможуть стати деякі юридичні особи (обмеження встановлене за колом «учасників (акціонерів, членів)», якими можуть бути лише громадяни України, територіальні громади і держава – ч. 1 ст. 130 ЗКУ). Буде істотно лібералізовано і норми щодо граничної площі земель «в одних руках».

Спірним є питання про те, як співвідноситься наразі мораторій із обов'язком іноземних фізичних та юридичних осіб відчужити земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані ними у спадщину (ч.4 ст.81, ч.4 ст.82 ЗКУ). Поділяю думку П. Ф. Кулинич, за якою на вказані випадки мораторій не поширюється¹⁸.

Укладення договорів за результатами земельних торгів. За загальним правилом, державні та комунальні земельні ділянки мають відчужуватися за результатами земельних торгів (ч.1 ст.134 ЗКУ), які проводяться у формі аукціону. Приватні землі можуть відчужуватися на земельних торгах за бажанням власника, при цьому правила гл.21 «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» ЗКУ застосовується в таких випадках диспозитивно (ч.2 ст.135 ЗКУ). Крім процедури, передбаченої гл.21 ЗКУ, земельні ділянки продаються на конкурентних засадах в порядку звернення стягнення на іпотечне майно (ст.41 та ін. Закону України «Про іпотеку»).

Після набрання чинності Законом України №1444 від 18.05.2021 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» сфера застосування торгів через систему «СЕТАМ» за правилами Законів України «Про іпотеку» та «Про виконавче провадження» істотно звузилася. Відповідно до зміненої ред. ст.135 ЗКУ (пп. «в» ч.1) процедура, передбачена ЗКУ, є обов'язковою у т. ч. у разі, якщо здійснюється *«продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження»»* (раніше положення Законів України «Про іпотеку» та Закону України «Про виконавче провадження» розглядалися як спеціальні). Після внесення цих змін продаж земельних ділянок в порядку, встановленому Законами України «Про іпотеку» та «Про виконавче провадження» здійснюється лише у разі, якщо земельна ділянка продається разом із розташованим на ній нерухоме майно (будинком, будівлею або спорудою).

¹⁸ Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України. – 2006. – №4. – С.31–32.

Процедура виникнення права власності за угодою. Загальна процедура виникнення (переходу) права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами включає укладення у письмовій нотаріальній формі угоди (ч.1 ст.132 ЗКУ). Нотаріальне посвідчення угоди регламентується Законом України «Про нотаріат», Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженим наказом Мініюсту України від 22.02.2012 №296/5. Крім того, необхідна державна реєстрація права власності відповідно до Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Саме з моменту такої реєстрації виникає право власності на земельну ділянку (ст.125 ЗКУ). Відповідно до п.2–1 ч.1 ст.3 та ін. положень Закону, державна реєстрація прав вчиняється одночасно з вчиненням відповідної нотаріальної дії відповідним нотаріусом, який виступає державним реєстратором.

За такого регулювання в договорі про відчуження земельної ділянки суміщається як *зобов'язальний договір* (за яким власник зобов'язується передати право власності на майно), так і *речовий договір* (яким право власності власне передається). Неможливість розділення таких договорів є шкідливою для обороту, оскільки не дозволяє обумовити перехід права власності, скажімо, здійсненням повного розрахунку та земельну ділянку або настанням іншої умови. Крім того, далеко на найкращим рішенням виглядає «прив'язка» моменту виникнення права на земельну ділянку до його державної реєстрації. Видається, що значення державної реєстрації права повинно обмежуватися оголошенням цього права невизначеному колу осіб, які можуть покладатися на дані реєстру (таким чином, створюється фігура «добросовісного набувача»). Проте політико-правових підстав для прив'язки виникнення речових прав на нерухомість до моменту реєстрації немає¹⁹.

Набувальна давність. Автор вважає, що чинне законодавство не передбачає набуття прав на земельні ділянки за набувальною давністю. Ст.119 ЗКУ встановлює наслідком «добросовісного, відкритого і безперервного користування земельною ділянкою протягом 15 років» можливість «звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування». Але ж можливість такого звернення (щодо земель державної та комунальної власності) має кожен громадянин незалежно від факту користування земельною ділянкою, а тим більше, його тривалості та характеру. Те, що передбачено ст.119 ЗКУ – це не набувальна давність в усталеному розумінні, адже передбачено виникнення права в результаті волевиявлення «органу», а не в результаті спливу давності.

Таке (по суті буквально) тлумачення відображене у судовій практиці²⁰.

Специфіка захисту права власності на земельні ділянки. Захист прав на земельну ділянку як об'єкт нерухомості характеризується істотною специфікою.

¹⁹ Попов Ю. Ю. Система реєстрації прав на нерухомість: необхідне і достатнє врахування специфіки книжкового володіння // Українське комерційне право. – 2015. – № 14. – С.72.

²⁰ Див., напр., постанову ВП ВС від 15.05.2019 у справі № 729/608/17. – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82095850>.

Втім, така специфіка не є виправданням для відмови від застосування традиційних речових способів захисту – віндикаційного та негаторного. Може використовуватися і специфічний спосіб захисту – позов про встановлення меж в порядку ст. 107 ЗКУ, який не є у чистому вигляді віндикаційним і має особливу правову природу. У разі пред'явлення вимоги про встановлення межі суд не може відмовити у задоволенні позовної вимоги у разі неможливості встановити дійсну межу і повинен встановити таку межу відповідно до правил ст. 107 ЗКУ.

Для захисту права власності в умовах існуючого правового регулювання може бути застосований, серед іншого, і т. зв. посесорний захист (п. 4 ч. 1 ст.16, ст. 397–400 Цивільного кодексу України), який не передбачає необхідності доводити, що особа дійсно є власником – хоча, звісно, такий захист доступний і власнику також. Для того, щоб претендувати на отримання захисту, достатньо довести, що особа була володільцем земельної ділянки, і що це володіння порушене.

Особливості суб'єктного складу у відносинах власності на земельні ділянки. На жаль, саме у цьому питанні законодавство України зберігає надто багато пережитків радянської епохи.

Множинність форм права власності на землю була запроваджена з ухваленням Закону України «Про форми власності на землю» від 30.01.1992 та прийняттям ЗКУ у новій редакції 13.03.1992, коли було запроваджено колективну та приватну форми власності на землю (поряд із державною, яка була єдиною протягом попереднього, «радянського» періоду).

Такий поділ піддавався критиці, насамперед, в частині виділення т.з «*колективної власності*». Прийнята 28.06.1996 Конституція України не містила конкретного посилання на форми власності, у тому числі на землю, згадуючи лише власність на землю народу України (ст.13), власність громадян, юридичних осіб та держави (ст.14), та власність територіальних громад (ст.142). Це дало підстави деяким дослідникам для твердження, що «*Конституція скасувала колективну форму власності*». Таке твердження видається спірним, про що буде сказано нижче.

ЗКУ розрізняє правовий режим: (1) **приватної** (фізичних та юридичних осіб), (2) **державної**, (3) **комунальної** власності на землю, що дозволяє на сьогодні говорити про відповідні форми права власності. Окрім цих трьох форм права власності на землю існує (чи принаймні згадується) також (4) **право власності на землю Українського народу**. Як залишкове явище, значення якого невинно зменшується, продовжує існувати й (5) **колективна** власність на землю.

Поділ права власності на землю за формами може призводити до невиправданої дискримінації окремих форм права власності – напр., в частині гарантій захисту права власності²¹. Між тим, на сьогодні він має місце.

Розглянемо окремо кожну із названих форм права власності на земельні ділянки.

²¹ Див. Вівчаренко О. Проблеми гарантій охорони права власності на землю в Україні // Право України. – 2003. – № 12. – С.92.

Право приватної власності на земельні ділянки. *Суб'єктами* права приватної власності на землю ст.80 ЗКУ визначає громадян [України] та юридичних осіб. З урахуванням змісту ст.81 та ін. норм ЗКУ це положення слід розуміти розширено, оскільки суб'єктами права приватної власності на землю визнаються також іноземці та особи без громадянства. Втім, законодавство визначає, які земельні ділянки можуть належати кожному із перерахованих суб'єктів.

Щодо громадян України обмеження по об'єктному складу земель, що можуть перебувати у їх власності, відсутні (див. ч.1 ст.81 ЗКУ). Втім, такі обмеження встановлені щодо іноземців та осіб без громадянства, а також іноземних юридичних осіб. Насамперед, обмеження стосуються земель сільськогосподарського призначення (див. ст.ст. 81, 82, 130, 145 ЗКУ).

З ч.4 ст.81, ст.145 ЗКУ випливає, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземні громадяни та юридичні особи мають право набувати, проте лише у спадщину, і протягом року зобов'язані їх відчужити. У разі невиконання цієї вимоги настають передбачені п. «в» ст.143, ст. 145 ЗКУ наслідки, а саме, «конфіскація» земельної ділянки. Втім, зі змісту ст. 145 ЗКУ випливає, що мова фактично йде не про конфіскацію, а про оплатне вилучення.

Юридичні особи *«(засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності ...»* (ч.1 ст.82 ЗКУ). Таке формулювання, на перший погляд, можна було б витлумачити таким чином, що для інших потреб юридичні особи набувати земельні ділянки у власність не можуть (тоді б позбавлялися можливості мати земельні ділянки на праві власності, напр., релігійні організації). Втім, таке тлумачення явно суперечить меті правового регулювання і призвело б до абсурдних результатів.

Існує також проблема тлумачення вжитого у ч.1 ст.82 ЗКУ поняття «юридична особа України». Стаття побудована дуже непослідовно: якщо у ч.1 для визначення «національності» юридичної особи використовується критерій кола засновників, то у ч.2 – критерій місця створення. Таким чином, є два варіанти тлумачення поняття «юридична особа України»: (1) це юридична особа, кінцевими бенефіціарами якої є виключно громадяни України, (2) це юридична особа, створена та зареєстрована за законодавством України. Якісь змістовні аргументи на користь будь-якого з варіантів тлумачення знайти важко. Втім, якщо витлумачити ч.1 ст.82 ЗКУ в цілому ліберально, як таку, що не встановлює обмежень для згаданих у ній юридичних осіб, проблема відпадає сама собою – головне, щоб юридична особа не підпадала під обмеження, встановлені ч.2 ст.82 ЗКУ (що обмежує коло земельних ділянок, які можуть набувати у власність іноземні юридичні особи, тобто *«юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави»*).

Ведучи мову про «юридичних осіб», ст.82 не містить правил, що спеціально стосувалися б *юридичних осіб, що створені та зареєстровані за законодавством України, але не «засновані громадянами України або юридичними особами Укра-*

їни». На мій погляд, з огляду на загальні принципи правового регулювання цивільних відносин та положення ч.1 ст.19 КУ, слід вважати, що обмежень на набуття земельних ділянок у власність такими суб'єктами не встановлено. Розумний законодавець не міг би встановити абсолютну заборону на володіння землею для таких юридичних осіб на праві власності, особливо враховуючи, що засновані за кордоном (незалежно від кола засновників) юридичні особи таку можливість мають.

Загалом, на мій погляд, спробу дискримінувати юридичні особи за критерієм їх місця заснування або походження капіталу слід оцінити різко негативно. Як мінімум, вона суперечить принципу вільного руху капіталу, що є однією із підвалин економічного успіху ЄС. І хоча Україна, укладаючи Угоду про асоціацію з ЄС, зробила застереження, уникнувши формального обов'язку впровадити цей принцип у земельні відносини (додаток XVI–D до Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони), переваги цього принципу від цього не стали меншими. Обмеження іноземних інвестицій у нерухомість України є вкрай шкідливим, особливо, в умовах масштабних руйнувань, спричинених російською агресією.

Право державної власності на землю. Відповідно до ст.80 ЗКУ, суб'єктом права власності на землі державної власності є держава, яка *«реалізує це право через відповідні органи державної влади»* (ст.ст. 13, 15–1, 16, 17, 17–1 ЗКУ, п.6 ч.1 ст.5 ЗУ «Про Фонд державного майна України»). Повноваження цих органів розмежовуються ст.ст.122,129,149 ЗКУ.

До початку земельної реформи у 1990 рр. вся земля перебувала у державній власності, що розглядалася як синонім власності народу. При цьому під державою мався на увазі СРСР, хоча в доктрині існували певні дискусії щодо того, чи були суб'єктом права державної власності союзні республіки. Ст. VI Декларації про державний суверенітет було проголошено, що земля є власністю народу України.

Протягом «радянського» періоду земля визнавалася об'єктом *виключної* власності держави (народу) (такий підхід було відображено у ст.9 нечинного нині Закону УРСР «Про власність»). Натомість, ст.13 КУ проголошує землю об'єктом права власності українського народу, не вживаючи прикметника *«виключної»*.

Слід враховувати, що історично значна частина земель перебуває у державній власності незалежно від їх оформлення відповідно до ст.125 ЗКУ, за якою право має виникати з моменту його державної реєстрації. Дана обставина відображена у ч.1 ст.84 ЗКУ, за якою *«[у] державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності»*.

Чинний ЗКУ відійшов від жорсткого закріплення певних категорій земель у державній власності, передбачивши лише неможливість передачі певних видів земель із державної у інші форми власності (до зміни цільового призначення). Так, ч.2 ст.117 ЗКУ визначено перелік земель державної власності, які не можуть пере-

даватись у комунальну власність. Також визначаються землі державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність (ч.4 ст.84 ЗКУ).

Окрім перерахованих, не можна передавати у приватну власність будь-які земельні ділянки під об'єктами нерухомості, що не підлягають приватизації, оскільки при такій передачі порушуватиметься принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд. Також ч.3 ст.4 ЗУ «Про державний матеріальний резерв» передбачає, що земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти системи державного резерву, «є державною власністю і не підлягають приватизації та іншим видам відчуження».

Мотиви закріплення певних різновидів земель у власності держави зрозумілі: державна власність на земельні ділянки повинна забезпечувати реалізацію певних функцій держави (оборона тощо), в інших випадках для збереження певних особливо цінних категорій земель може бути необхідно, щоб землі знаходилися у безпосередньому управлінні держави. Втім, держава зарекомендувала себе надзвичайно неефективним власником. У результаті проведення державної інвентаризації земель протягом останніх років з'ясувалося, що держава «недорахувалася» близько 5 млн. га земель сільськогосподарського призначення (порівняно з даними статистичної звітності станом на 2016 рік)²². «Розбазарюванню» державних земель сприяє механізм т.зв. «безоплатної приватизації».

Звичайно, у державній власності можуть перебувати будь-які землі, а не лише згадані у ст.84 ЗКУ.

Існування переліків, вміщених у ч.ч.3 та 4 ст.84 ЗКУ, не означає, що землі, згадані в переліках, не можуть перебувати у комунальній або приватній власності. Наприклад, цільове призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться у приватній власності, може бути змінене на цільове призначення «землі лісгосподарського призначення», що положенням ст.84 ЗКУ не суперечитиме.

Право комунальної власності на земельні ділянки. Станом на початок земельної реформи вся територія держави, всі землі в Україні перебували у державній власності. У ході реформи ці землі індивідуально, окремо по кожній земельній ділянці, передавалися у приватну та т.зв. «колективну» власність. Передбачалося також, що за таким самим принципом (з визначенням конкретних земельних ділянок) землі передаватимуться з державної у комунальну власність.

Тривалий час в Україні формально діяв ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 05.02.2004, який якраз і передбачав передачу частину земель з державної у комунальну власність шляхом «розмежування» земель державної та комунальної власності. Втім, процедура, передбачена Законом, була складною та обтяжливою, а крім того, механізм передачі земель у комунальну

²² Роман Лещенко: «За 20 років у приватну власність вивели понад 5 млн гектарів землі. Крали найкращі землі» // LB.ua. – https://lb.ua/economics/2021/05/27/485620_roman_leshchenko_zh_20_rokiv_privatnu.html.

власність містив істотні прогалини, через які зареєструвати право комунальної власності було просто неможливо (див. ст.ст.125, 126 ЗКУ, ст.14 ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної власності»), а отже, не могло виникнути і право комунальної власності. Таким чином, фактично розмежування в Україні не відбувалося.

За таких умов підхід до розмежування земель державної та комунальної власності було змінено, і землі були розмежовані (фактично – передані з державної у комунальну власність) безпосередньо законом – йдеться про ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.12.2012 (набрав чинності 01.01.2013). Ідеологія розмежування наступна: в межах населених пунктів всі державні землі передаються у комунальну власність, крім визначених винятків; за межами населених пунктів всі державні землі, крім певних винятків, навпаки, залишаються у державній власності (п.п.3 та 4 розд.ІІ «Прикінцеві та перехідні положення»).

У комунальній власності наразі перебуває кілька груп земель. Це, насамперед, земельні ділянки, передані у комунальну власність при розмежуванні земель державної та комунальної власності (Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 № 5245-VI) – йдеться здебільшого про землі в межах населених пунктів. У подальшому земельні ділянки набувалися у комунальну власність в порядку визнання спадщини відумерлою (ст.1277 ЦКУ), а також на підставі ст.117 ЗКУ (з державної власності). В силу спеціальних вказівок закону до комунальної власності згодом були передані «невитребувані» земельні ділянки колективної власності (Закон України № 2498-VIII від 10.07.2018 «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») – йдеться у т.ч. про польові дороги та лісосмуги. Законом України від 28.04.2021 № 1423 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (доповнив розд.Х ЗКУ новим п.24), до комунальної власності були передані більшість земель державної власності за межами населених пунктів, окрім окремих позитивно визначених винятків.

Право комунальної власності може виникати і у разі набуття за цивільно-правовими правочинами земельних ділянок інших власників. Особливою підставою набуття права комунальної власності на земельні ділянки є викуп земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності (Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»).

Ст.142 Конституції України, ст.80 ЗКУ визначають суб'єктом права комунальної власності відповідні територіальні громади, що здійснюють право власності «безпосередньо» або «через органи місцевого самоврядування».

Згадана у законі можливість безпосереднього здійснення права комунальної власності, теоретично, може бути реалізована за допомогою місцевого референдуму або на загальних зборах громадян – ст.ст.7, 8 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні». Втім, відповідна практика наразі відсутня. Крім того, на даний час відсутній закон, який би встановлював механізм проведення місцевого референдуму.

Органами місцевого самоврядування, що здійснюють право комунальної власності на землю, відповідно ст.ст.7–12 ЗКУ, є відповідні місцеві ради: сільські, селищні, міські – щодо земель територіальних громад, районні, обласні та Верховна Рада АРК – щодо земель спільної власності територіальних громад. Питання «регулювання земельних відносин» (до яких, згідно з усталеним тлумаченням, належать і питання розпорядження землями) вирішується радами виключно на пленарних засіданнях (п.34 ч.1 ст.26, п.21 ч.1 ст.43 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Певні землі комунальної власності не можуть передаватись у приватну власність (ч.4 ст.83, п. 15 розд. X ЗКУ, ч. 1 ст. 28 Закону України «Про поховання та похоронну справу»).

Право власності на земельні ділянки Українського народу. Ст. 13 згадує, що «земля ... є об'єктом права власності Українського народу». Разом із тим, у ч.2 ст.14 КУ мова йде про набуття права власності на землю «громадянами, юридичними особами та державою», а у ч.1 ст.142 – про те, що «... земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад» є «матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування».

Відтак, постає питання про співвідношення між наведеними нормами Основного закону, а також про те, як співвідноситься власність *Українського народу*, з одного боку, та власність *громадян, юридичних осіб, держави та територіальних громад*, з іншого.

У земельному законодавстві України окрема форма права власності на землю – право власності Українського народу – не закріплена. У доктрині земельного права думки розділилися. На думку деяких дослідників, *народ України є самостійним суб'єктом права власності на землю*²³. В. І. Андрейцев²⁴ та В. Костиць-

²³ Див., зокр., Каракаш І. І. Актуальні питання реформування конституційних засад права власності на природні об'єкти та їх ресурси // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч. / Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч.2. – С.385, та ін.

²⁴ Див., зокр., Андрейцев В. І. Конституційно-правові імперативи використання права власності на землю // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – Юридичні науки. – Вип. 58. – С.96.

кий²⁵ розділяють державну, комунальну та народну власність на землю. Деякі науковці вважають народ не лише окремим, але й єдиним суб'єктом права власності на землю²⁶. Натомість, на думку П. Ф. Кулинич, ст.ст.13 та 14 КУ виключають одна одну. При встановленні співвідношення цих норм слід, на його думку, виходити із загальної спрямованості політики держави. Зміст ст.13 КУ слід «вितлумачити як проголошення земельного фонду країни не власністю, а основним національним надбанням Українського народу, яке підлягає особливій правовій охороні»²⁷.

Загалом, більшість представників доктрини та юристів-практиків не схильні сприймати положення ст.13 КУ буквально, і тим більше, розширено – як проголошення виключної власності народу на землю. На мій погляд, право Українського народу можна вважати загальним поняттям по відношенню до права власності держави та права власності територіальних громад. Таким чином, *право власності Українського народу може виступати або у формі державної, або у формі комунальної власності*. Це ніяк не виключає можливості існування права власності громадян та юридичних осіб, оскільки ч.1 ст.13 КУ не вживає формулювання «об'єкт виключної власності», натомість, у ст.14 прямо передбачаючи можливість набуття землі у власність юридичних та фізичних осіб.

Аналіз тексту норм, що стосуються «права власності на землю Українського народу» (ч.1 та 2 ст.13 КУ), вказує, що реального регулятивного значення відповідні приписи не мають. Втім, періодична відбуваються спроби надати цим нормам якогось «сакрального» значення, наприклад, витлумачивши у спосіб, що питання зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення можна вирішити лише на всеукраїнському референдумі²⁸. На мій погляд, жодних підстав для такого тлумачення немає²⁹.

Право колективної власності на землю. Колективна власність на землю в Україні виникла в процесі земельної реформи внаслідок масової передачі (в осно-

²⁵ Костицький В. Конституційне регулювання охорони довкілля: український та світовий досвід // Право України. – 2003. – № 10. – С.49–55.

²⁶ Узагальнену характеристику таких підходів див.: Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С.112–113.

²⁷ Кулинич П. Ф. Земля і Конституція // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua

²⁸ Конституційне подання 46 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення положень першого речення частини першої статті 13, частини першої статті 14 Конституції України у системному зв'язку із положеннями речення першого Преамбули, положень статті 1, частини другої статті 3, частини другої статті 5, частини четвертої статті 13 Конституції України (№ 3/69991(19) від 13.11.2019. – http://www.ccu.gov.ua/sites/default/files/3_6992.pdf

²⁹ Детальніше див. Висновок щодо питань, порушених у конституційному поданні щодо офіційного тлумачення положень першого речення частини першої статті 13, частини першої статті 14 Конституції України у системному зв'язку із положеннями речення першого Преамбули, положень статті 1, частини другої статті 3, частини другої статті 5, частини четвертої статті 13 Конституції України. – https://www.academia.edu/attachments/61516993/download_file?st=MTU3NjM5MzgWMSwzMS4xNzluMTM2LjEzMywNzU0NDc3&s=swp-toolbar

вному у 1990-х рр.) земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність сільськогосподарських юридичних осіб т.з. «кооперативного типу» (сільськогосподарський кооператив, садівницьке товариство, сільськогосподарське акціонерне товариство, колективне сільськогосподарське підприємство – «КСП»). Процедура передачі земель у колективну власність, як і інші правові питання, пов'язані із колективною власністю на землю, визначалися головним чином ст.5 ЗКУ в ред. 1992 р., а також ст.10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство». Згодом на виконання УП «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 №1529 більшість підприємств – суб'єктів права колективної власності припинили своє існування.

Хоча діюче законодавство загалом не передбачає колективної власності, існує певна кількість земель, наданих раніше саме на такому правовому титулі («право колективної власності») і не відчужених досі у приватну, комунальну чи державну власність.

Позиція щодо того, що право колективної власності на землю як залишкове явище у сучасній правовій реальності зберігається, отримала законодавче закріплення у Законі України «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» від 10.07.2018. Втім, одночасно з визнанням існування права колективної власності (яке в найбільш явному вигляді виразилося у новій редакції ст.10 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство») закон встановлює правила її поступової ліквідації як явища. Зокрема, (1) землі припинених КСП з моменту набрання чинності Законом вважаються власністю відповідних територіальних громад (новий п.21 розд.Х ЗКУ), (2) невитребувані земельні частки (паї), власник яких до 01.01.2025 не оформив права власності на земельну ділянку (таку бездіяльність закон прирівнює до відмови від права), «за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради (у разі необхідності формування) за заявою відповідної ради на підставі рішення суду передається у комунальну власність територіальної громади, на території якої вона розташована, у порядку визнання майна безхазяйним» (ч.4 та 5 нової ред. ст.13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв»); (3) інші землі колективної власності, що не були розподілені, розподіляються за правилами ст.14–1 Закону; якщо до 01.01.2025 протокол про розподіл цих земель не поданий на затвердження, вважається, що суб'єкт права колективної власності відмовився від права на ці землі, і вони є безхазяйними (ч.17 ст.14–1 Закону).

Необхідність згадати про право колективної власності обумовлена не лише існуванням (до 01.01.2025 року) певної кількості земельних ділянок, наданих саме на такому праві. Із колективною власністю на землю дуже тісно пов'язане право на земельну частку (пай), що відіграє у даний час дуже важливу роль у визначенні правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Необхідно відзначити, що конструкція колективної власності на землю є вкрай суперечливою, її використання при здійсненні земельної реформи в Україні не призвело до виникнення економічно ефективних та спроможних господарств. Це зумовило відхід від концепції права колективної власності у чинних актах законодавства включно із ЗКУ, а також вжиття заходів щодо вилучення права колективної власності як явища.

Особливості права спільної власності на земельні ділянки. Земельне законодавство (ст.ст.86–89 ЗКУ та ін.) встановлює низку особливостей виникнення і здійснення права спільної власності на земельні ділянки (на жаль, далеко не завжди виправдано) порівняно із загальними правилами гл.26 ЦКУ.

Зокрема, вміщення у ст.87 ЗКУ закритого переліку підстав виникнення спільної часткової власності на земельні ділянки не свідчить про те, що з інших підстав таке право виникнути не може. Прикладом виникнення права спільної часткової власності з інших підстав (не згаданих у ст. 87 ЗКУ) є відчуження власником іншої особі частини належної йому частки у праві власності, у т. ч. тоді, коли вона становить 100% – наслідком буде виникнення права спільної часткової власності. Спільна часткова власність може виникнути і, напр., *при приватизації* земельної ділянки, зокр., співвласниками будинку, що перебуває у спільній власності. Відповідна практика існує, проте є і практика зворотна: наприклад, у м. Одеса земельні ділянки у спільну часткову власність протягом останніх років не передаються³⁰.

Більш того, при приватизації можливе виникнення спільної часткової власності між державою (територіальною громадою) та фізичними особами. На мій погляд, положення ч.2 ст.86 ЗКУ, за яким «*[с]уб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи*» не повинне розглядатися як таке, що перешкоджає цьому, адже за своєю конструкцією воно навряд чи може вважатися заборобою мати ділянки на праві спільної власності для держави та територіальних громад, особливо, враховуючи, що відповідно до ч.4 ст.13 КУ, «*[у]сі суб'єкти права власності рівні перед законом*».

Іншим прикладом є виникнення права спільної власності на земельну ділянку при придбанні частини будинку, будівлі або споруди (ч.ч. 2, 16 ст.120 ЗКУ).

Специфіка сучасної земельної реформи, а саме, її здійснення на засадах зрівняльного перерозподілу земель, обумовлює виникнення ситуації, коли одна земельна ділянка перебуває у власності не просто кількох, а багатьох осіб. Так, існує практика передачі у процесі паювання у спільну часткову власність земельних ділянок під багаторічними насадженнями, земельних ділянок із меліоративними системами. Кількість співвласників різна – від десятків до сотень осіб на кожну земельну ділянку³¹. За таких умов використання спільних земельних ділянок та розпорядження ними є практично неможливим, адже дехто із співвласників помер

³⁰ А. І. Ріпенко. Приватне повідомлення.

³¹ Морська Г., Гончаров М. Відносини співвласників земельної ділянки на праві спільної часткової власності // Земельне питання. – 2006. – Червень. – № 4. – С.6.

і триває процедура оформлення права на успадковані ділянки, дехто просто не бере участі в управлінні успадкованим майном, місцезнаходження деяких співвласників взагалі невідоме, інші ж не можуть дійти згоди.

Сумнівів у тому, що земельні ділянки під багаторічними насадженнями та під меліоративними системами повинні бути неподільними, немає. Проте існуючі механізми здійснення права спільної часткової власності просто унеможливають володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, які перебувають у власності багатьох осіб.

Важливі правила здійснення права спільної часткової власності на землю закріплені у ст.88 ЗКУ: це, зокр., правила щодо виділення частки учасника спільної часткової власності, закріплення за співвласником частини земельної ділянки у користування, правило про участь співвласників у розходах та право на доходи пропорційно частці. До відносин щодо виділення частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку повинні бути застосовані й правила ЦКУ, зокр., ст.364 («Виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності»), 365 («Припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників»). Порядок реалізації права переважної купівлі частки у праві спільної часткової власності визначений ст.362 ЦКУ.

Перспективним видається застосування правил про спільну часткову власність до поширеної в Україні ситуації, за якої певні будівлі та споруди розташовані на чужій земельній ділянці. У таких випадках виникає колізія між правами власника нерухомого майна та правами власника земельної ділянки, що істотно перешкоджає ефективному використанню (та нормальному обороту) як будівлі (споруди), так і земельної ділянки. Сьогодні законодавство не передбачає чітких правил вирішення таких колізій. Існує думка, що засобом повернення ситуації до правового русла є встановлення земельних сервітутів або суперфіцію. Проте, як видається, відносини сторін не можуть опосередковуватися сервітутом (адже він передбачає *обмежене* користування земельною ділянкою), а встановлення суперфіцію *примусово*, за відсутності згоди сторін законодавство не передбачає. Крім того, обидва варіанти не передбачають повного і остаточного вирішення суперечності між правами, тому не можуть вважатися оптимальним вирішенням проблеми.

Видається, що спір між власником будівлі та власником земельної ділянки може бути остаточним і справедливо вирішений лише шляхом викупу власником будівлі земельної ділянки або навпаки – викупу власником ділянки будівлі. Право на викуп, на мій погляд, можна вивести із правил про спільну часткову власність, а саме – ч.2 ст.365 ЦКУ, оскільки у разі нерозривного об'єднання двох речей утворилася спільна власність на єдиний неподільний об'єкт. Застосування правил про спільну власність дозволить забезпечити належні гарантії для власника земельної ділянки. При цьому прийняте рішення відповідатиме також підходу, закріпленому у ч.5

ст.41 Конституції України, яка допускає примусове відчуження об'єктів права приватної власності лише за умови попереднього повного відшкодування³².

Положення про право спільної сумісної власності на земельну ділянку вміщені до ст.89 ЗКУ. Засади виникнення та здійснення права спільної сумісної власності визначені також ЦКУ: ст.ст.368 («Право спільної сумісної власності»), 369 («Здійснення права спільної сумісної власності»), 370 («Виділ частки із майна, що є у спільній сумісній власності»), 371 («Звернення стягнення на частку майна, що є у спільній сумісній власності»), 372 («Поділ майна, що є у спільній сумісній власності»).

Ч.1 ст.89 ЗКУ передбачає, що земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам («якщо інше не встановлено законом» – наразі виняток встановлено ч.2 ст.42 ЗКУ щодо земельних ділянок багатоквартирних будинків). Вважаю, що слід погодитися з І. І. Каракашем³³, який вважає, що дану норму слід тлумачити розширено, визнаючи можливість мати землю на праві спільної сумісної власності також за іншими суб'єктами. Аргументом на користь такого підходу є положення ч.2 ст.368 ЦКУ, де серед суб'єктів права спільної сумісної власності названі «фізичні особи, юридичні особи, а також держава, територіальні громади, якщо інше не встановлено законом». Важко віднайти якісь аргументи, які б виправдали встановлення щодо земельних ділянок вужчого переліку суб'єктів права спільної сумісної власності, ніж щодо іншого майна. Тому норму ч.1 ст.89 ЗКУ не слід тлумачити як спеціальну.

Проблемною є доля земельної ділянки при приватизації її співвласниками індивідуального (садибного) житлового будинку. Відповідно до п.«в» ч.2 ст.89 ЗКУ, «[у] спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки ... співвласників жилого будинку.» У правозастосовчій практиці, зокр., у м. Києві, при приватизації земельні ділянки надавалися таким особам у спільну сумісну власність. Практичної доцільності у цьому немає, між тим, спільна сумісна власність значно утруднює здійснення права власності, особливо, коли йдеться про осіб, що не є членами однієї сім'ї.

На мій погляд, тлумачити дану норму слід звужено; вона не може розглядатися як така, що забороняє набуття земельних ділянок у спільну часткову власність співвласниками жилого будинку.

П. «г» ч. 2 ст.89 ЗКУ передбачає, що у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки «співвласників багатоквартирного будинку». При цьому ч.2 ст.42 ЗКУ передбачає, що «[з]емельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні

³² Мірошніченко А., Ріпенко А. Будівлі на чужій землі: минули чи майбутні? // Співвідношення екологічного, природоресурсного, земельного та аграрного права: матеріали до круглого столу 9 грудня 2011 року / За заг. ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги. – Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», 2011. – С.163–174.

³³ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С.239.

будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України».

До цього часу відповідного порядку уряд не встановив.

Вказівка на те, що земельна ділянка багатоквартирного будинку перебуває у спільній сумісній власності, міститься також у ст.382 ЦКУ, ст.19 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Втім, у разі передачі земельної ділянки у спільну сумісну власність, на мій погляд, очевидно, що здійснювати право спільної сумісної власності за тими ж правилами, що встановлені, скажімо, для подружжя, не вдасться.

Загалом, видається, що підхід щодо передачі земельних ділянок багатоквартирних будинків у спільну сумісну власність є дуже невдалим. І земельна ділянка, і розташоване на ній нерухоме майно (як єдине нерозривне ціле) мають належати на праві спільної часткової власності «власникам» квартир і приміщень. Причому насправді «право власності» на квартиру або приміщення таким не є – це лише право виключного користування відповідним майном, з яким пов'язане невиключне право користування іншим майном. Іншим варіантом коректного опосередкування відносин стосовно багатоквартирного будинку та земельної ділянки під ним є встановлення права власності на ці об'єкти на користь об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) або кооперативу, коли з корпоративним правом члена об'єднання або кооперативу, знов-таки, пов'язане виключне право користування певною квартирою і невиключне право користування іншим майном³⁴.

Тривалий час не мало однозначного вирішення питання про те, чи підпадатиме під режим об'єкта спільної сумісної власності подружжя земельна ділянка, приватизована під час шлюбу. Деякі дослідники відповідали на це питання ствердно³⁵. Відповідно до ч.2 ст.60 Сімейного кодексу України, «*[в]важається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя*». Після певного періоду невизначеності була вироблена цілком вірна, на мій погляд, практика³⁶, за якою цитовані положення сімейного законодавства, що встановлюють режим спільної власності на майно, набуте під час шлюбу, не поширюються на випадки безоплатної приватизації земельної ділянки. З положень спеціального земельного законодавства (ст.ст.116, 121

³⁴ Детальніше див.: Попов Ю. Належне регулювання земельних відносин (відносин щодо нерухомості) як потреба розвитку економічних відносин (цивільно-правовий аспект) // Українське комерційне право. – № 10. – 2010. – С.51–56. – http://nbuviap.gov.ua/images/justice/Ukr/2010_10.pdf.

³⁵ Федорченко М., Янов О. Земельне право України: посібник для практиків у двох томах. Т. 1. Земельні відносини в населених пунктах / За заг. ред. М. Федорченка. – К., 2006. – С.199.

³⁶ Лист Верховного Суду України від 29.10.2008 № 19–3767/0/8–08 // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2008. – № 6.

та ін. ЗКУ) чітко впливає нерозривний зв'язок права на приватизацію з особою його суб'єкта.

Втім, Законом України від 11.01.2011 № 2913-VI ст.61 Сімейного кодексу України було доповнено ч.5, яка прямо віднесла приватизовану земельну ділянку до об'єктів спільної сумісної власності подружжя. Пояснювальна записка до відповідного законопроекту не дає зрозумілої відповіді, навіщо це було зроблено. Вважаю, що при прийнятті закону законодавець припустився серйозної помилки. Водночас, його положення не мали зворотної сили і не поширювалися на випадки виникнення права власності на земельні ділянки до набрання ним чинності. Через певний час законодавчий маятник пішов у зворотній бік, і Законом України від 17.05.2012 № 4766-VI ч.5 зі ст.61 була виключена.

Довірча власність на земельні ділянки. За законодавством України, довірча власність – це *«спосіб забезпечення виконання зобов'язань ... [і] є різновидом права власності на майно, за яким кредитор, який отримав майно у довірчу власність (довірчий власник), не має права самостійно відчужувати таке майно, крім як для звернення стягнення на нього, а також викупу його для суспільних потреб у порядку, встановленому законом»* (ч.2 ст.597–1 ЦКУ). Таким чином, «український варіант» довірчої власності істотно відрізняється від «трастоподібних» конструкцій та усталеного в країнах Європи розуміння довірчої власності.

Цей «різновид права власності» було запроваджено порівняно нещодавно Законом України № 132-IX від 20.09.2019. Правила про довірчу власність передбачені новим §8 гл.49 ЦКУ, особливості набуття і реалізації права довірчої власності на земельні ділянки встановлені ст.89–1 ЗКУ.

Довірча власність встановлюється для забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором, договором позики (ч.1 ст.597–1 ЦКУ). Після виконання зобов'язання довірча власність припиняється, але не автоматично, а шляхом передачі права власності на об'єкт довірчої власності довірчому засновнику (ст.597–1 ЦКУ).

Від «звичайної» власності довірча власність відрізняється істотними обмеженнями щодо розпорядження земельною ділянкою. Довірчий власник може передавати земельну ділянку в користування третім особам лише на праві оренди, причому з істотними обмеженнями (ч.2 ст.89–1 ЗКУ). Ціла низка правомочностей із розпорядження здійснюється лише за погодженням із «засновником довірчої власності» (попереднім власником, який, до того ж, може залишатися користувачем земельної ділянки) (ч.3 ст.89–1 ЗКУ). Відчужити майно довірчий власник може лише шляхом звернення стягнення на об'єкт довірчої власності (за загальним правилом, шляхом продажу будь-якій особі – ч.1 ст.597–8 ЦКУ) у разі порушення зобов'язання боржником (ст.ст.597–6 ЦКУ) та в деяких інших випадках, встановлених законом (ст.597–7 ЦКУ). Довірча власність може перейти до іншої особи лише у разі відступлення довірчим власником своїх прав за основним зобов'язанням цій особі (ст.597–12 ЦКУ). Встановлено заборону на передачу земельних ділянок державної та комунальної власності у довірчу власність (ч.4 ст.89–1 ЗКУ).

В умовах існування обмежень на ринку земель сільськогосподарського призначення (див. насамперед ст.130 ЗКУ) довірча власність багатьма розглядається як потенційний спосіб їх обійти. Водночас, те, що довірча власність за українським законодавством є різновидом власності, дає підстави поширити всі обмеження щодо власності на землі сільськогосподарського призначення також і на довірчу власність. Втім, оборот, звичайно, буде прагнути виробити юридичні рішення, спрямовані на нівелювання обмежень для інвестування (у т.ч. іноземними), які встановлені правилами про оборот земель сільськогосподарського призначення. Природно, що частина з них будуть, принаймні за економічною природою, наближатися до трастоподібних конструкцій.

Так, можна очікувати схем побудови бізнесу, які передбачатимуть акумулювання земельних ділянок на фізичних осіб (з 01.01.2024 року – також на юридичних осіб, що відповідають обмеженням, встановленим ст.130 ЗКУ) в інтересах інвестора та за його рахунок, з одночасною передачею набутих земельних ділянок йому (або заснованій за його участі операційній компанії) на праві довгострокової оренди або емфітевзису. При цьому договори оренди або емфітевзису можуть передбачати правила, спрямовані на збільшення вірогідності поновлення таких договорів по закінченню їх строку – наприклад, правила про «автоматичне» поновлення договорів оренди відповідно до ст.126–1 ЗКУ, певні майнові стимули у випадку поновлення договорів тощо. Можна також впевнено стверджувати, що існуватиме і багато випадків «квазі-довірчої» власності, коли фізичні і юридичні особи акумулюватимуть сільськогосподарські землі в інтересах інших осіб в «тіньовому» режимі, коли номінальний характер власності та відносини між номінальним власником та бенефіціаром будуть ґрунтуватися на неформальних домовленостях і опосередковуватимуться низкою удаваних правочинів.

Висновки:

Здійснюючи комплексний аналіз правового регулювання права власності на земельні ділянки в Україні ми намагалися охопити значну частину важливих та проблемних питань у цій сфері.

В межах даного дослідження розкрито зміст поняття земельної ділянки як об'єкта права власності за законодавством України. Розглянуто специфічне розмежування українським законодавцем таких об'єктів як будівля та земельна ділянка, що є атавізмом радянського цивілістичного підходу. Прослідковано поступовий перехід сучасного українського права до концепції за якою «земельна ділянка» начебто є підпорядкованою річчю по відношенню до головної речі – будівлі або споруди. Охарактеризовано особливості ідентифікації земельної ділянки як об'єкта права власності.

Досліджено специфіку змісту права власності на земельні ділянки: сутність книжного володіння та судової практики способів його захисту; обсяг права користування земельною ділянкою, що є обмеженим і обумовлюється її цілю-

вим призначенням; режим здійснення права розпорядження щодо земельних ділянок.

Продемонстровано суперечливість та недосконалість статей Земельного кодексу, що регулюють питання змісту угод, щодо переходу права власності на земельні ділянки. Автором статті небезпідставно поставлено під сумнів позицію судової влади з питань визнання угод неукладеними у випадку відсутності однієї чи більше з істотних умов договору. З аналізу чинного законодавства слідує, що сторони у подібних випадках могли не дотриматися належної форми закріплення істотної умови, а отже угода укладена, але у той же час є нікчемною.

Значну увагу приділено аналізу суб'єктного складу у відносинах власності на земельні ділянки та проблемним питанням у цій сфері, а саме наявності пережитків радянської епохи у вигляді колективних сільськогосподарських підприємств, та відповідно колективної власності; розкриті права громадян та юридичних осіб України, щодо придбання земель сільськогосподарського призначення та заборони і обмеження, щодо цієї землі іноземним громадянам та юридичним особам. Автором детально досліджено форми власності на землю; наведено законодавство, що регулює механізм переходу земель з державної форми власності у комунальну. Акцентовано увагу на відсутності на сьогоднішній день закону, який би встановлював механізм проведення місцевого референдуму. Наявність зазначеного закону відповідно до ст.142 Конституції України, ст.80 ЗКУ дозволить здійснювати право власності «безпосередньо» суб'єктом права комунальної власності, а саме відповідними територіальними громадами, а не лише опосередковано «через органи місцевого самоврядування».

Український варіант права довірчої власності на земельні ділянки має певну особливість, оскільки виконує функцію способу забезпечення виконання зобов'язань. При цьому, враховуючи все ж таки той факт, що довірча власність за українським законодавством є різновидом власності, вважаємо за потрібне поширити всі обмеження щодо власності на землі сільськогосподарського призначення також і на довірчу власність. Це сприятиме запобіганню потенційній загрози обходу обмежень на ринку земель сільськогосподарського призначення шляхом використання довірчої власності.

REFERENCES

Case law of Ukrainian courts

1. Vysnovok shchodo pytan, porushenykh u konstyututsiinomu podanni shchodo ofitsiinoho tlumachennia polozhen pershoho rechennia chastyiny pershoi statti 13, chastyiny pershoi statti 14 Konstyututsii Ukrainy u systemnomu zv'язku iz polozhenniamy rechennia pershoho Preambuly, polozhen statti 1, chastyiny druhoi statti 3, chastyiny druhoi statti 5, chastyiny chetvertoi statti 13 Konstyututsii Ukrainy. [Opinion on the issues raised in the constitutional petition on the official interpretation of the provisions of the first sentence of part one of Article 13, part

- one of Article 14 of the Constitution of Ukraine in systemic connection with the provisions of the first sentence of the Preamble, provisions of Article 1, part two of Article 3, part two of Article 5, part four of Article 13 of the Constitution of Ukraine] URL: https://www.academia.edu/attachments/61516993/download_file?st=MTU3NjM5MzgWMSwzMS4xNzIuMTM2LjEzMywxNzU0NDc3&s=swp-toolbar (in Ukrainian)
2. Konstytutsiine podannia 46 narodnykh deputativ Ukrainy shchodo ofitsiinoho tлумachennia polozhen pershoho rechennia chastyiny pershoi statti 13, chastyiny pershoi statti 14 Konstytutsii Ukrainy u systemnomu zv'iazku iz polozhenniamy rechennia pershoho Preambuly, polozhen statti 1, chastyiny druhoi statti 3, chastyiny druhoi statti 5, chastyiny chetvertoi statti 13 Konstytutsii Ukrainy (№3/69991(19) vid 13.11.2019. [Constitutional submission of 46 MPs of Ukraine on the official interpretation of the provisions of the first sentence of part one of Article 13, part one of Article 14 of the Constitution of Ukraine in systemic connection with the provisions of the first sentence of the Preamble, provisions of Article 1, part two of Article 3, part two of Article 5, part four of Article 13 of the Constitution of Ukraine (No. 3/69991(19) of 13.11.2019.] URL: http://www.ccu.gov.ua/sites/default/files/3_6992.pdf (in Ukrainian)
 3. Lyst Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 29.10.2008 №19–3767/0/8–08 [Letter of the Supreme Court of Ukraine dated 29.10.2008 No. 19–3767/0/8–08] (Mala entsyklopediia notariusa. – 2008. – №6.) (in Ukrainian)
 4. Lyst Vyshchoho spetsializovanoho sudu Ukrainy z rozghliadu tsyvilnykh i kryminalnykh sprav vid 01.01.2017. Analiz okremykh pytan sudovoi praktyky, shcho vynykaiut pry zastosuvanni sudamy rekomendatsiinykh roz'iasnen, vykladenykh u postanovi Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 06 lystopada 2009 roku №9 «Pro sudovu praktyku rozghliadu tsyvilnykh sprav pro vyznannia pravochyniv nediiisnymi» [Letter of the High Specialised Court of Ukraine for Civil and Criminal Cases of 01.01.2017. Analysis of Certain Issues of Court Practice Arising from the Application by Courts of the Recommended Explanations Set Out in the Resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine of 06 November 2009 No. 9 «On Court Practice in Civil Cases on Recognition of Transactions as Invalid».] URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VRR00220> (in Ukrainian)
 5. Ohliadovi lyst Vyshchoho hospodarskoho sudu Ukrainy vid 30.11.2007 N 01–8/918 «Pro deiaki pytannia praktyky vyrishennia sporiv, pov'iazanykh z orendoiu zemelnykh dilianok (za materialamy sprav, rozghlianutykh u kasatsiinomu poriadku Vyshchym hospodarskym sudom Ukrainy)» // Internet-predstavnytstvo Vyshchoho hospodarskoho sudu Ukrainy [Review Letter of the Higher Commercial Court of Ukraine of 30.11.2007 N 01–8/918 «On some issues of practice of resolving disputes related to lease of land plots (based on the materials of cases considered in cassation by the Higher Commercial Court of Ukraine)» // Internet

- representation of the Higher Commercial Court of Ukraine] : [Elektronnyi resurs] URL: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html (in Ukrainian)
6. Postanova VSU vid 29.05.2018 u spravi №915/101/15 [Resolution of the SCU of 29.05.2018 in case No. 915/101/15] URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74538897> (in Ukrainian)
 7. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 21.11.2018 u spravi №674/3115-ts. [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of 21.11.2018 in case No. 674/3115-ц.] URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78129908> (in Ukrainian)
 8. Postanova KTсS VSU vid 28.02.2019 u spravi №753/15291/16-ts [Resolution of the CCC of the SCU of 28.02.2019 in case No. 753/15291/16-ц.] URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80235174> (in Ukrainian)
 9. Postanova VP VS vid 15.05.2019 u spravi №729/608/17. [Resolution of the Supreme Court of 15.05.2019 in case No. 729/608/17] URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82095850>. (in Ukrainian)
 10. Postanova VP VS vid 16.06.2020 u spravi №145/2047/16-ts [Decision of the Supreme Court of 16.06.2020 in case No. 145/2047/16-ц.] URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90933484> (in Ukrainian)

Bibliography

Authored books

11. Nosik V. V. Pravo vlasnosti na zemliu Ukrainkoho narodu: monohrafiia [Land ownership of the Ukrainian people: Monograph] (Yurinkom Inter 2006) S.251. (in Ukrainian)
12. Pidopryhora A. O. Osnovy rymkoho tsyvilnoho prava: pidruchnyk dlia stud. yuryd. vuziv i fakultetiv [Fundamentals of Roman Civil Law: a textbook for students of law universities and faculties] (Venturi 1997) S. 148; (in Ukrainian)

Edited books

13. *Zemelne pravo Ukrainy: Pidruchnyk [Land Law of Ukraine: Textbook]* / M. V. Shulha (ker. avt. kol.), H. V. Anisimova, N. O. Bahai, A. P. Hetman ta in. Za red. M. V. Shulhy. (Yurinkom Inter 2004) – S.7 (in Ukrainian)
14. *Naukovo-praktychnyi komentar Zemelnoho kodeksu Ukrainy [Scientific and Practical Commentary on the Land Code of Ukraine]* / Kol. avt.: L. O. Bondar, A. P. Hetman, V. H. Honcharenko ta in.; Za zah. red. V. V. Medvedchuka. (Yurinkom Inter, 2004) (in Ukrainian)
15. *Osnovy rymkoho pryvatnoho prava: Pidruchnyk [Fundamentals of Roman Private Law: Textbook]* / V. I. Borysova, L. M. Baranova, M. V. Domashenko ta in. Za zah. red. V. I. Borysovoi ta L. M. Baranovoi. (Pravo, 2008) (in Ukrainian)

16. Fedorchenko M., Yanov O. *Zemelne pravo Ukrainy: posibnyk dlia praktykiv u dvokh tomakh*. T. 1. *Zemelni vidnosyny v naselenykh punktakh* [Land Law of Ukraine: a manual for practitioners in two volumes. Vol. 1. Land Relations in Settlements] (Za zah. red. M. Fedorchenka. 2006) (in Ukrainian)

Journal articles

17. Andreitsev V. I. Konstyutysiino-pravovi imperatyvy vykorystannia prava vlasnosti na zemliu [Constitutional and legal imperatives of using the right of ownership to land] *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka* 58 *Yurydychni nauky* 96 (in Ukrainian)
18. Vivcharenko O. Problemy harantii okhorony prava vlasnosti na zemliu v Ukraini [Problems of guarantees of protection of land ownership in Ukraine] (2003) 12 *Pravo Ukrainy* 92 (in Ukrainian)
19. Hurevskiy V. K. Osoblyvosti prydbannia zemelnykh dilianok na pidstavi tsyvilno-pravovykh uгод [Features of acquisition of land plots on the basis of civil law agreements] (2006) 1 *Zemelne pravo* 12 (in Ukrainian)
20. Kostytskiy V. Konstyutysiine rehuliuвання okhorony dovkillia: ukraïnskyi ta svitovy dosvid [Constitutional regulation of environmental protection: Ukrainian and world experience] (2003) 10 *Pravo Ukrainy* 49–55 (in Ukrainian)
21. Kulynych P. F. Pravochny shchodo zemelnykh dilianok: deiaki teoretychni ta praktychni aspekty [Transactions with land plots: some theoretical and practical aspects] (2006) 4 *Zemelne pravo Ukrainy* 31–32. (in Ukrainian)
22. Miroshnychenko A. Analiz pozytsii Verkhovnoho Sudu Ukrainy shchodo obminu «pidmoratornykh» zemelnykh dilianok silskohospodarskoho pryznachennia [Analysis of the positions of the Supreme Court of Ukraine on the exchange of «submoratorial» agricultural land plots] //(2016) 4 (12) *Pravo i hromadianske suspilstvo* 139–147 (in Ukrainian)
23. Miroshnychenko A. M., Popov Yu. Yu., Ripenko A. I. Zemelni dilianky: vindykatsiia, restytutsiia, kondyksiia, vyznannia prav (spivvidnoshennia ta deiaki problemni pytannia) [Land plots: vindication, restitution, conditioning, recognition of rights (correlation and some problematic issues)] (2012) 16 *Chasopys Akademii advokatury Ukrainy* 8–9 (in Ukrainian)
24. Miroshnychenko A. M., Yurchenko A. D. Sotsialno-ekonomichni ta pravovi aspekty moratoriï na vidchuzhennia pryvatnykh zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Socio-economic and legal aspects of the moratorium on the alienation of private agricultural land] (2006) 12 *Biuleten Ministerstva yustytzii Ukrainy* 59–75 (in Ukrainian)
25. Morska H., Honcharov M. Vidnosyny spivvlasnykiv zemelnoi dilianky na pravi spilnoi chastkovoï vlasnosti [Relations of co-owners of a land plot on the right of joint partial ownership] (2006) 4 *Zemelne pytannia* 6 (in Ukrainian)

26. Pilkov K. Sposoby zakhystu prava vlasnosti na zemliu ta inshe nerukhhome maino: krytyka «knyzhnoho volodinnia» [Ways to protect the right of ownership of land and other real estate: criticism of «book ownership»] (2021) 4 *Podpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo* 56 (in Ukrainian)
27. Popov Yu. Nalezhne rehuliuвання zemelnykh vidnosyn (vidnosyn shchodo nerukhomosti) yak potreba rozvytku ekonomichnykh vidnosyn (tskyvilno-pravovyi aspekt) [Proper regulation of land relations (real estate relations) as a need for the development of economic relations (civil law aspect)] (2010) 10 *Ukrainske komertsiiine pravo* 51–56 URL http://nbuviap.gov.ua/images/justice/Ukp/2010_10.pdf. (in Ukrainian)
28. Popov Yu. Yu. Systema reiestratsii prav na nerukhomist: neobkhdne i dostatnie vrakhuvannia spetsyfyky knyzhkovoho volodinnia [The system of registration of rights to real estate: necessary and sufficient consideration of the specifics of book ownership] (2015) 14 *Ukrainske komertsiiine pravo* 72 (in Ukrainian)

Websites

29. Kulynych P. F. Zemlia i Konstytutsiia [Land and the Constitution] // [Elektronnyi resurs] URL: www.ulti.kiev.ua (in Ukrainian)
30. Leshchenko Roman: «Za 20 rokiv u pryvatnu vlasnist vyvely ponad 5 mln hektariv zemli. Kraly naikrashchi zemli» [«Over 20 years, more than 5 million hectares of land have been transferred to private ownership. The best land was stolen»] // LB.ua. – https://lb.ua/economics/2021/05/27/485620_roman_leshchenko_za_20_rokiv_privatnu.html. (in Ukrainian)
31. Miroshnychenko A. M. Yevropeiskyi sud z prav liudyny yak vazhil dlia zminy vitchyznianoho zemelnogo zakonodavstva [The European Court of Human Rights as a lever for changing domestic land legislation] (2012) 2 *Pravo ta upravlinnia* 509–517 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: http://www.nbu.gov.ua/e-journals/prtup/2012_2/41mir.pdf ta in. (in Ukrainian)

Conference papers

32. Karakash I. I. Aktualni pytannia reformuvannia konstytutsiinykh zasad prava vlasnosti na pryrodni ob'iekty ta yikh resursy [Topical issues of reforming the constitutional principles of ownership of natural objects and their resources] Redkol.: S. A. Yerokhin, V. F. Pohorilko, Ya. M. Shevchenko ta in. *Reformuvannia pravovoi systemy Ukrainy: problemy i perspektyvy rozvytku v konteksti yevropeiskykh intebratsiinykh protsesiv. Mizhnarodna nauково-praktychna konferentsiia [Reforming the legal system of Ukraine: problems and prospects of development in the context of European integration processes. International scientific and practical conference]* (NAU, 2004. Ch.2) 385 (in Ukrainian)
33. Miroshnychenko A., Ripenko A. Budivli na chuzhii zemli: mynuly chy maibutnie? [Buildings on foreign land: past or future?] Hetmana A. P. ta Shulhy M. V. red.

Spivvidnosbennia ekolobichnoho, pryrodoresursnoho, zemelnoho ta abrarnoho prava: materialy do krubloho stolu 9 brudnia 2011 roku [Correlation of environmental, natural resource, land and agrarian law: materials for the round table on 9 December 2011] (Natsionalnyi universytet «Iurydychna akademiia Ukrainy imeni Yaroslava Mudroho»2011) (in Ukrainian)

Miroshnychenko Anatolii

Dr. Sc. (Law), professor, First Deputy Head of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre of Ukraine

Honored Lawyer of Ukraine

Kyiv, Ukraine

Miroshnychenko Anatolii. Ownership of land plots in Ukraine

Abstract:

The author of the article conducts a comprehensive analysis of legal regulation of land ownership in Ukraine. This study reveals the content of the concept of land as an object of property rights under Ukrainian law and demonstrates the dependence and variability of the meaning of the term «land plot» on the context of its use.

The author examines in detail the specifics of the content of land ownership: the essence of book ownership and the judicial practice of ways to protect it; the scope of the right to use a land plot, which is limited and determined by its intended purpose; the regime for exercising the right to dispose of land plots.

The author analyzes the peculiarities and problematic aspects of acquiring ownership of land plots for various purposes and in different ways. The author reveals the contradictions and imperfections of the articles of the Land Code regulating the content of agreements on transfer of ownership of land plots. The author of the article reasonably questions the position of the judiciary on the recognition of agreements as uncompleted in the absence of one or more of the essential terms of the agreement. The analysis of current legislation shows that in such cases the parties may not have complied with the proper form of fixing an essential condition, and therefore the agreement is concluded, but at the same time is void.

Considerable attention is paid to the analysis of a number of problematic issues of the subject composition in land ownership relations, namely, the presence of remnants of the Soviet era. The author has studied in detail the forms of land ownership and problematic issues existing in this area. The author considers the problematic issues in the implementation of the right of joint ownership of land, including by owners of apartment buildings, and provides options for their solution. The author presents the peculiarities of the Ukrainian version of the right of trust ownership of land plots as a way to ensure the fulfillment of obligations.

Keywords: property right, land plot, object, subject, form of ownership, agreement, protection, joint property, trust ownership.