**ЛЕКЦІЯ 2 ЕКОНОМІЧНІ ВІДНОСИНИ ВЛАСНОСТІ У СФЕРІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ**

1. *Поняття та особливості земельних правовідносин.*
2. *Класифікація земельних правовідносин.*
3. *Суб’єкти земельних правовідносин.*
4. *Об’єкти земельних правовідносин.*
5. *Зміст земельних правовідносин.*
6. *Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин.*
7. **Поняття та особливості земельних правовідносин**

У процесі здійснення різного роду діяльності громадяни та організації вступають у певні суспільні відносини. Правовідносини – один із видів суспільних відносин, які виникають внаслідок їх регулювання нормами права. В результаті впливу норм права на суспіль- ні відносини їх учасники наділяються відповідними правами та обов’язками, здійснення яких відбувається добровільно, у разі потре- би – примусово, а порушення обов’язків тягне за собою застосування до порушника заходів державно-примусового характеру. Тому будь- які правовідносини є такі суспільні відносини, в яких їх учасники виступають носіями суб'єктивних прав та обов’язків і здійснення яких забезпечується засобами державно-примусового характеру. Права та обов’язки, якими наділяються учасники правовідносин, на зиваються суб’єктивними саме тому, що належать суб’єктам – учас- никам (сторонам) відносин.

***Земельні правовідносини***– це фактичні суспільні відносини, які є результатом вольової поведінки людей щодо землі, врегульовані відповідними нормами права, тобто такі, які виникають, здійснюють- ся і припиняються у відповідності з нормами земельного права.

Земельні відносини, врегульовані нормами права, набирають змісту правових відносин і є юридичною формою вираження і закрі- плення економічних відносин при використанні землі. Земельні пра- вові відносини виникають з утворенням держави і права. Вони є у всіх суспільно-економічних формаціях. Земельні відносини в Україні регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регу- люються ЗК України, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать ЗК України.

1. **Класифікація земельних правовідносин**

*Класифікація за основними інститутами дозволяє виділити такі земельні відносини:*

1. земельні відносини у сфері власності на землю, які є основними;
2. земельні відносини у сфері управління земельним фондом.

Це відносини в галузі: державного контролю за використання і охороною земель; землеустрою; державного земельного кадастру; відтворення родючості ґрунтів; розподілу і перерозподілу земель; вирішення земельних спорів тощо.

Деякі з цих підвидів можуть поділятись на різновидності. Так розрізняють відносини в сфері державного контролю за використанням і охороною земель :

* державний контроль за використанням і охороною земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів;
* державний контроль за додержанням законодавства про охорону земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів;
* моніторинг родючості ґрунтів проводить спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань аграрної політики.

1. охоронні земельні відносини виникають в результаті неправомірної поведінки щодо землі і порушення встановленого правопо- рядку.

Земельні відносини поділяються також на *матеріальні* та *процесуальні*. Матеріальні вказують на права і обов’язки суб’єктів земельних відносин. Процесуальні – це норми, що передбачають порядок виникнення, здійснення та припинення матеріальних відносин.

Земельні правовідносини, як й інші правовідносини, складаються з таких елементів:

1. норма права, якою регулюються ті чи інші земельні відносини;
2. суб’єкти земельного права, тобто учасники земельних відносин;
3. об’єкти земельного права – це індивідуально-визначена земельна ділянка, щодо якої виникають земельні правовідносини.
4. **Суб’єкти земельних правовідносин**

Суб’єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов’язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах. Відповідно до Конституції та ЗК України суб’єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юриди- чні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування), держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Правовий статус суб’єктів земельних правовідносин складається з певних правомочностей, на які впливають вид суб’єкта, його поведінка, особливості об’єкта та обстановка, у якій діє цей суб’єкт. Так, згідно зі ст. 130 ЗК покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких перед- бачено ведення сільськогосподарського виробництва. Водночас пе- реважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування.

За змістом прав та обов’язків усі суб’єкти земельних право- відносин поділяються на 4 категорії: 1) органи державної влади і мі- сцевого самоврядування, що регулюють відносини щодо використання та охорони земель; 2) власники землі і землекористувачі – носії прав та обов’язків з раціонального використання і охорони земель;

3) громадські екологічні об’єднання, наділені правом громадського контролю за використанням і охороною земель; 4) правоохоронні органи, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин, а також судові органи.

ЗК України (ст. 2) встановлено, що суб’єктами земельних від- носин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого само- врядування та органи державної влади (до яких належать органи за- конодавчої влади та органи виконавчої влади. Можна виявити такі суб’єкти земельних правовідносин: Український народ, державу, Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим, обласні та районні ради, місцеві ради та органи місцевого самоврядування, а також вищі, центральні та міс- цеві органи виконавчої влади, громадяни, юридичні особи приватно- го права та юридичні особи публічного права.

При цьому суб’єктами права власності на землю є:

а) громадяни та юридичні особи приватного права – на землі приватного права;

б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;

в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи дер- жавної влади – на землі державної власності.

Юридичні особи публічного права, зокрема підприємства, ус- танови та організації, що засновані на державній або комунальній власності, можуть бути суб’єктами земельних правовідносин із пра- вом постійного чи тимчасового користування земельними ділянками державної або комунальної власності (ст.ст. 92, 93 ЗК України).

Обсяг прав і повноважень органів державної влади щодо здійс- нення прав власника від імені Українського народу.

1. **Об’єкти земельних правовідносин**

Об’єктами земельних правовідносин є землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки, земельні частки (паї) та права на них. Земельна ділянка – це частина землі, відокрем- лена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними що- до неї правами. Земельні частки (паї) на місцевості не виділяються, вони є ідеальними частками земельної ділянки, що перебувають у загальній спільній (частковій) власності. Земельні частки є самостійним об’єктом земельних прав, а право на земельну частку (пай) – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки.

Правовий режим використання земельної ділянки залежить від розташування на ній окремих об’єктів. Правовий режим використання земельної ділянки залежить також від правового статусу суб’єктів земельних правовідносин. Так, іноземні громадяни і юридичні особи не можуть бути власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

1. **Зміст земельних правовідносин**

Змістом будь-яких правовідносин, зокрема земельних, є суб’єктивні права та обов’язки учасників цих відносин. Основні пра- ва та обов’язки учасників земельних правовідносин визначаються цільовим призначенням земельної ділянки та завданнями, правовим режимом її використання та особливостями правового регулювання земельних відносин щодо конкретної земельної ділянки в межах земель відповідної категорії.

До прикладу, якщо власники земель сільськогосподарського призначення зобов’язані виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, то землекористувачі земель автомобільного транспорту зобов’язані використовувати такі землі для створення автомагістралі для перевезення вантажів і пасажирів, а на землях лісогосподарського призначення земельні правовідносини спрямовані на вирощування, догляд і збереження лісового фонду, на створення лісо- господарських підприємств, для раціонального використання лісових ресурсів.

1. **Виникнення, зміна та припинення земельних пра вовідносин**

Підставою виникнення, зміни чи припинення земельних правовідносин є юридично значимі *юридичні факти* та *обставини*, з якими пов'язується набуття права на земельну ділянку (власності, постійного чи тимчасового користування), на цільове використання земельної ділянки, відповідальність за конкретні порушення земель- ного законодавства.

*Правовстановлюючими обставинами* є:

а) закони та інші нормативно-правові акти, якими встановлю- ються: правовий режим відповідних категорій, права та обов’язки суб’єктів земельних правовідносин, відповідальність за порушення земельного законодавства;

б) рішення уповноважених органів про надання земельної ді- лянки у власність чи у користування або відчуження її шляхом про- дажу чи передання у користування;

в) угоди про передання земельної ділянки в оренду;

г) акти органів державної влади і місцевого самоврядування про приватизацію державних і комунальних земель та передання їх безоплатно у приватну власність громадян чи за плату юридичним особам;

ґ) акти про розмежування земель державної і комунальної вла- сності;

д) рішення суду про розподіл земельної ділянки чи про встано- влення прав на неї;

е) договори цивільно-правового характеру (купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування, застави тощо).

Сукупність юридичних фактів, що стосуються земельних від- носин, настання яких є необхідною умовою для виникнення передба- чених законом наслідків, називається юридичним складом.

В окремих випадках виникнення права приватної власності громадянина на земельну ділянку відбувається після того, як ця зе- мельна ділянка буде викуплена (у власника) чи вилучена (у землеко- ристувача).

*Юридичні факти*, на підставі яких виникають земельні пра- вовідносини, поділяються, як і в інших галузях права, на *дії* (вчинки, поведінку) і *події*.

*Дії* становлять такі юридичні факти, в яких виявляється по- ведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими що відповідають вимогам законодав- ства, і неправомірними, тобто такими, що суперечать закону. Ос- новні види правомірних дій – землекористування та охорона земель.

*Події* – це такі юридичні факти, настання яких відбувається не- залежно від волі учасників правовідносин (наприклад, засуха, повінь, землетрус, стихійне лихо).

*Події*, у свою чергу, можуть бути такими, що здійснюються як поза волею людини, так і внаслідок того чи іншого втручання лю- дини у природні властивості землі. Поза волею людини, наприклад, здійснюється припинення права власності на земельну ділянку (права землекористування) громадян у зв’язку зі стихійним лихом (затоп- лення, зсуви) чи іншими природними явищами.

Зміна земельних правовідносин відбувається внаслідок тих чи інших обставин, тих чи інших правозмінюючих юридичних фактів, юридичного складу. Так, у процесі земельної реформи проводиться приватизація земель, яка полягає у зміні державної форми власності на приватну форму. Перехід права (власності чи користування) на земельну ділянку має місце в разі купівлі-продажу будинку зміни в установленому порядку цільового призначення землі.

Правоприпиняючі юридичні факти (юридичний склад) при- зводять до припинення земельних правовідносин. Якщо договір ку- півлі-продажу земельної ділянки в сукупності породжує зміну земе- льних правовідносин, зокрема зміну суб’єктів права власності, то для продавця має місце припинення земельних правовідносин. Згідно зі ст. 140 ЗК України підставами припинення права власності на землю, а отже і земельних правовідносин, можуть бути: смерть власника зе- млі чи землекористувача добровільна відмова власника від права на земельну ділянку, відчуження за рішенням власника земельної діля- нки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, зве- рнення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; конфіс- кація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випа- дах, визначених ЗК України. Підстави припинення права користу- вання земельною ділянкою визначені ст. 141 ЗК України.