

Лекція 1.

Змістовий модуль 1. Теоретичні основи розвитку земельних відносин. Концепція і стратегії сталого розвитку земельних відносин

Тема 1. Теоретичні основи земельних відносин. Перспективи розвитку земельних відносин

План

1. Економічна суть та юридичні поняття земельних відносин.
2. Суб'єкти і об'єкти земельних відносин.
3. Повноваження державних органів в галузі земельних відносин.
4. Стан та особливості ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. Моніторинг земельних відносин в Україні.
5. Прийняття законодавства щодо земельної реформи.
6. Нормативно-правові акти, що регулюють реалізацію управління земельними ресурсами.
7. Законодавство, яке дотичне права власності та інформації на нього.
8. Стратегічні документи Кабінету Міністрів України.

1.Економічна суть та юридичні поняття земельних відносин

У процесі еволюційного розвитку суспільства і розвитку землеробства земля стала основним засобом виробництва. Адже розвиток суспільства на всіх етапах безпосередньо пов'язаний із землею. Перетворення землі в найважливіший засіб виробництва зробило її одним з головних багатств суспільства, володіння яким визначає майнове і соціальне становище різних класів, верств і груп населення. Виникли різні соціально-економічні відносини з приводу розподілу землі, її купівлі-продажу, передачі в оренду, організації використання, які загалом в своїй сукупності сформували адекватну систему земельних відносин.

У відповідності із Конституцією України та Земельним кодексом України, земля в Україні є основним національним багатством, яке відокремлене від інших об'єктів нерухомості і знаходиться під особливою державною охороною, так як земельні ресурси займають особливе місце у економіці нашої країни.

Земельні ресурси – це найбільше багатство людства, завдяки якому існує життя на планеті. Під поняттям «земля» слід розуміти економічну систему, до складу якої входить земельна ділянка, зокрема, навколишнє природне середовище, агро-кліматичні умови виробництва, що безпосередньо впливають на ріст і розвиток рослин, а також умови ефективного та раціонального використання сільськогосподарських та інших земель.

Земельні ресурси разом з іншими засобами виробництва активно використовуються у процесі здійснення суспільно-господарської діяльності. За

таких умов сформувалася система виробничих відносин, зокрема земельних, якими встановлено основні форми власності на землю, а також характер володіння і користування нею. Зокрема, із запровадженням у суспільстві різних форм власності на землю, у тому числі і приватної, в економічній літературі з'явилися різноманітні формулювання поняття «земельних відносин».

Слід зазначити, що у літературних джерелах не приведено визначення поняття «земельних відносин», яке б у повній мірі висвітлювало їх зміст. Здебільшого вітчизняні учені відображають його у контексті розгляду питань власності на землю, суспільних та економічних відносин, виробничих відносин, рентних відносин, питань землеустрою і землекористування, управління земельним фондом тощо [206, с. 6].

В основному трактування поняття «земельні відносини» вітчизняними ученими-економістами відрізняються тільки повнотою формулювання. За базове може бути взяте визначення поняття «земельних відносин», наведене у Земельному кодексі України (ст. 2): «Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею».

На думку відомого вітчизняного вченого М.М. Федорова, земельні відносини становлять сукупність «суспільних відносин щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві» [206, с. 12].

На нашу думку, приведені трактування земельних відносин у повній мірі відображає їх основний зміст, а також спрямовує щодо вибору основних напрямів реформування та подальшого розвитку земельних відносин у сільському господарстві на основі удосконалення Земельного законодавства (насамперед Земельного кодексу України) і застосування економічних методів.

Відомі вчені економісти-аграрники І.М. Буздалов, Е.М. Крилатих, О.О. Никонов та інші, визначають земельні відносини як «відносини з приводу володіння, користування і розпорядження землею як основним засобом для сільськогосподарського виробництва або просторовим базисом розміщення різних об'єктів» [215, с. 8]. Вважаємо, що приведені визначення поняття земельних відносин включає базові елементи останніх, а також обґрунтовує основні напрями використання земельних ресурсів.

Г.Д. Гуцуляк земельні відносини вважає елементом виробничих відносин суспільства [215, с. 8]. На його думку, земельні відносини визначають форми власності на землю та інші засоби виробництва, а також характер володіння й користування землею, ступінь і раціональність використання землі та інших засобів виробництва [215, с. 8].

Однак, на нашу думку, земельні відносини – це набагато складніша

система, ніж прийнято вважати. З огляду на це, а також зважаючи на системний склад земельних відносин як певної системи, необхідно поглибити їх теоретичну сутність: земельні відносини становлять сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління земельними ресурсами на національному, регіональному і локальному рівнях. На наш погляд таке визначення досить повно розкриває суть земельних відносин як специфічної підсистеми суспільних відносин.

На підставі вивчення літературних джерел, Земельного законодавства України та проведення власних досліджень, на рисунку 1.1 представлена структура земельних відносин в умовах розвитку ринкової економіки.

Зміст поняття земельних відносин охоплює широке коло питань як економічного (виробничого), так і правового характеру, а їх основою є категорія власності на землю [215, с. 5]. Адже саме власність на землю визначає характер інших видів відносин щодо землі. Зокрема поняття «власність», що безпосередньо стосується земельних відносин, включає право володіння, користування і розпорядження землею, а держава, в свою чергу, зобов'язується забезпечити реалізацію даного права, що є можливим тільки в ринкових умовах господарювання.

2. Суб'єкти і об'єкти земельних відносин.

3. Повноваження державних органів в галузі земельних відносин.

Поняття власності на землю – це економічна категорія, за допомогою якої характеризуються стосунки між людьми та їхніми колективами у процесі використання землі (землекористування) з приводу привласнення матеріальних благ, тобто власність на землю – це суспільні відносини [189, с. 140].

Суспільні відносини
Управління земельними ресурсами
Земельні відносини
правові відносини власності на землю
Національний рівень економічні відносини власності на землю
Регіональний рівень соціальні відносини власності на землю
Локальний рівень екологічні відносини власності на землю
Держава, суспільство та суб'єкти земельних відносин
Володіння Користування Розпорядження

Рис. 1.1. Модель сутності земельних відносин в умовах розвитку ринкової економіки

Примітка: Розроблено автором на основі Земельного законодавства України та власних досліджень.

Відповідно до статті 13 Конституції України земля є об'єктом права

власності українського народу. Від імені українського народу права власника реалізують органи державної влади та місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується, згідно із ст. 14 Конституції України, громадянами, юридичними особами та державою винятково до Закону, тобто до Земельного кодексу України. Право власності на землю може існувати і як право приватної власності, і як право державної власності, і як право комунальної власності [189, с. 141]. Отже, право власності на землю є основою формування системи земельних відносин та має прямий вплив на економіку господарювання на землі.

Варто зауважити, що найповніше тлумачення поняття права власності було запропоноване зарубіжним вченим А. Оноре, яке включає 11 її базових елементів [235, с 114-115]:

1. Право володіння, мається на увазі виключний фізичний контроль над певним ресурсом.
2. Право користування, тобто особистого використання ресурсу.
3. Право управління, яке дозволяє приймати рішення щодо можливостей використання ресурсу.
4. Право на дохід, або на блага, які отримують з переважного особистого користування майном або від надання права іншим суб'єктам щодо його використання.
5. Право на «капітальну вартість» майна, що у свою чергу передбачає право на відчуження, споживання, зміну або знищення останнього [235, с 114-115].
6. Право на безпеку.
7. Право на перехід майна у спадок або за заповітом.
8. Безстроковість.
9. Встановлення заборони щодо нераціонального використання майна.
10. Відповідальність, яка ґрунтується на стягненнях, що дає можливість вилучати майно в рахунок виплати боргу.
11. Залишковий характер, тобто очікування «природного» повернення переданої комусь правомочності по закінченню терміну передачі або у випадку втрати нею сили з якоїсь іншої причини [235, с 114-115].

Таким чином, вищезазначені 11 елементів спроможні здійснювати значну кількість комбінацій, які заслуговують назви права власності на окремі види ресурсів, в тому числі і на землю.

Так М.М. Федоров зазначає, що земельні відносини, основою яких є власність на землю, значною мірою є рентними відносинами [206, с. 66]. У

свою чергу земельна рента в певній мірі виконує регулятивну функцію у системі земельних відносин. Рента (від німецького Rente – повертаю, сплачую) – дохід з капіталу, землі або майна, що його власники регулярно одержують, не займаючись підприємницькою діяльністю [206, с. 66-67]. Однак на думку інших вчених, земельна рента – це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю [101, с. 54].

3. Повноваження державних органів в галузі земельних відносин.

4. Стан та особливості ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. Моніторинг земельних відносин в Україні.

Основою врегулювання теоретичних та практичних питань економічного характеру, безпосередньо пов'язаних із аграрним виробництвом і його ефективністю слугує земельна рента. Адже земельна рента виступає економічною формою реалізації права власності на землю через орендну плату, посідає чільне місце при ціноутворенні, і в кінцевому результаті – безпосередньо формує ціну землі, що є надзвичайно важливим елементом розвитку сільського господарства в ринкових умовах господарювання.

Важливою особливістю земельної ренти є її поділ на абсолютну та диференціальну. Засновником теорії абсолютної ренти прийнято вважати К. Маркса, який стверджував, що абсолютна рента утворюється тоді, коли продукція, що виробляється на відносно гірших землях, продається за ціною, яка забезпечує відшкодування виробничих затрат, середній прибуток і надлишок додаткової вартості у вигляді ренти. Абсолютною вона називається тому, що є сталою величиною щодо всіх земель сільськогосподарського виробництва. Однак на сьогоднішній день, в умовах економічної кризи, відбуваються дискусії стосовно існування земельної ренти та можливості її отримання. «Абсолютна рента взагалі не може існувати, якщо ринкова ціна не буде вищою за ціну виробництва» [206, с. 76-77].

Диференціальний рентний дохід створюється при вирощуванні сільськогосподарських культур на різних за якістю землях, розмір якого залежить від якості і місця розташування земельних ділянок та інтенсивності виробництва. Останній включає диференціальну ренту I, яка утворюється під дією родючості ґрунту і місця розташування земельної ділянки, та диференціальну ренту II, яка створюється за рахунок додаткового вкладення капіталу, що призводить до реалізації прихованих можливостей землі. М.М. Федоров зазначає, що «переплетення природної і штучної родючості настільки міцне, що виділити, скільки продукції одержано за рахунок лише якості ґрунтів, а скільки за рахунок якості і праці – можна лише умовно» [206, с. 195], що є особливо актуальним в нинішніх умовах господарювання.

За допомогою диференціальної ренти визначається рівень орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), формується ціна сільськогосподарських земель, встановлюється розмір податків. В свою чергу диференціальний дохід служить основою для

розрахунку грошової оцінки земельних угідь, обґрунтування якої має важливе значення для подальшого ефективного розвитку земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання.

Варто зауважити, що земельні угіддя одночасно розглядають як предмет і засоби праці виключно у сільському господарстві. Земельні відносини у сільському господарстві регулюються Земельним законодавством, що слугує основою для встановлення відповідних правовідносин щодо землі, як об'єкта земельних відносин, які мають місце у процесі виробництва сільськогосподарської продукції між суб'єктами земельних правовідносин [215, с. 8-9].

Для кращого розуміння системи земельних відносин необхідно позиціонувати її об'єкти та суб'єкти. Власне, нами запропонована структура земельних відносин, яка в свою чергу визначає об'єкти, коло суб'єктів земельних відносин в умовах ринкової економіки. Приватна власність на землю та орендні відносини лежать в основі даних відносин (рис. 1.2).

Земельні відносини в умовах ринку

Суб'єкти земельних відносин	Об'єкти земельних відносин
Держава	Земельні ділянки державної власності
Територіальні громади	Земельні ділянки комунальної власності
Особи	Земельні ділянки приватної власності
Іноземні юридичні особи	
Громадяни	
Іноземні громадяни	
Іноземні держави	
- є право бути власником	
- є право бути користувачем	

Рис. 1.2 Об'єкти та суб'єкти земельних відносин в Україні за ринкових умов

Об'єктами земельних відносин у галузі виробництва сільськогосподарської продукції є землі сільськогосподарського призначення (рілля, землі під багаторічними насадженнями, сіножатями і пасовищами) державної, приватної та комунальної форм власності і господарювання [77, с.3].

Суб'єктами земельних відносин є держава, а також окремі громадяни

(фізичні особи), територіальні громади, юридичні особи та їх об'єднання (сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм, установи й організації, органи виконавчої влади), які діють у відповідності до чинного законодавства [77, с. 3]. Доречно зазначити, що суб'єкти земельних відносин мають право бути власником або користувачем одного із об'єктів земельних відносин.

Основу земельних відносин складають функціональні права і обов'язки суб'єктів земельних відносин в Україні. Право власності є юридичним вираженням, формою закріплення економічних відносин власності і включає врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею (рис. 1.3).

Більшість вітчизняних економістів-дослідників відзначають, що трансформаційні процеси, які мали і мають місце у системі земельних відносин безпосередньо пов'язані із розвитком суспільства. Розрізняють первіснообщинні, рабовласницькі, феодальні, капіталістичні, соціалістичні та постсоціалістичні земельні відносини [215, с. 5]. Зокрема, первіснообщинні земельні відносини характеризувалися колективною (общинною) власністю на землю. За таких умов кожен член общини користувався однаковими правами і отримував рівну частку від загального результату праці.

На відміну від первіснообщинних, при рабовласницьких земельних відносинах, мала місце повна монополія рабовласника як на земельні ресурси так і на кінцеві результати праці рабів.

У період феодальних земельних відносин економічну суть останніх, зумовлювало існування масштабної земельної власності феодалів. Це слугувало визначальним фактором при перерозподілі кінцевої продукції, а також передумовою розташування учасників виробничого процесу у феодальному суспільстві.

Рис. 1.3 Структура функціональних прав і обов'язків суб'єктів земельних відносин в Україні

Основу капіталістичних земельних відносин складає приватна власність на земельні ресурси, і, відповідно, при виробництві сільськогосподарської продукції використовувався наймана праця.

Для соціалістичних земельних відносин характерними є колективна власність на землю, а також колективний процес організації праці. У свою чергу, розподіл результатів праці здійснюється на зрівняльній основі.

Підґрунтям для функціонування системи постсоціалістичних земельних відносин були процеси приватизації землі, які передбачали визначення частки кожного члена колективу (спілки) у колективній власності земельних угідь, а також запровадження багатуокладної економіки на селі шляхом використання

позитивних аспектів колективної форми господарювання і приватної землевласності, і власне, особистий зиск від підвищення рівня сільськогосподарської праці. Таким чином, історія розвитку земельних відносин свідчить, що по чергово відбувався перехід від колективної до приватної форми власності на землю.

Також історія відзначає ряд періодів, коли земельні відносини не задовольняли належного рівня розвитку продуктивних сил на селі. Особливо помітним залишився один із найдовших і найтяжчих періодів – феодально-кріпосницький спосіб виробництва, який призвів до неминучості проведення селянської реформи 1861 року. До її здобутків слід віднести скасування кріпосного права та деякі зміни у системі земельних відносин. Хоч і залишалися позаекономічний примус і залежність селянина від поміщика у вигляді панщини та оброку, але все ж таки вперше з'являвся економічний інтерес селянина до результатів своєї праці на земельному наділі у складі общини [188, с. 6; 206, с. 8].

Важливе місце в історії розвитку земельних відносин належить столипінській земельній реформі (1907 – 1917 рр.), яку ще називають «реформою суттєвих змін». Основною метою проведення столипінської земельної реформи було формування господаря на землі. Передбачалося, що кожен бажаючий вийти із членів общини, отримував у приватну власність земельний наділ. Столипінською земельною реформою передбачалося становлення господаря на землі на основі власної вигоди.

Проте, вже у жовтні 1917 року утвердилася ідея державної (загальнонародної) власності на землю [215, с. 7]. Саме на цій власності, впродовж тривалого періоду, формувалися земельні відносини як у правовому, так і в соціально-економічному, політичному і психологічному аспектах [206, с. 9].

Отже, лише проаналізувавши розвиток окремого суспільного ладу, можна зрозуміти як формувалися земельні відносини, за яких обставин останні зазнавали позитивних чи негативних змін щодо свого подальшого розвитку. Зауважимо, що прискорювати або уповільнювати процеси розвитку земельних відносин може земельна політика панівного класу або державної влади. Це здійснюється шляхом введення в дію законодавчих актів та інших нормативно-правових документів, в яких відображаються інтереси, на захист яких орієнтовані закон і державна влада в кожен конкретну історичну епоху.

Прагнення України перебудувати земельні відносини в сільському господарстві і розвивати їх у відповідності із світовими стандартами, об'єктивно спонукало до формування адекватної системи земельних відносин, першочергово орієнтованої на формування повноправного господаря-власника землі на селі. Формування земельних відносин на ринкових засадах господарювання розпочалося із передачі державою значної частини площ сільськогосподарських угідь у приватну власність громадян, що на сьогоднішній день вимагає нових підходів щодо організації ефективної системи

земельних відносин і їх регулювання.

Динамічний розвиток земельних відносин, які склалися у пореформений період у сільському господарстві вимагає поглибленого обґрунтування методичних підходів щодо державного регулювання відносин у використанні земель. На думку Ю.Д. Білика державне регулювання земельних відносин в сільському господарстві тим більше необхідне з урахуванням тих вітчизняних реалій, в умовах яких відбувається реформування і розвиток земельних відносин [13, с. 7].

Зважаючи на низку позитивних зрушень у системі земельних відносин варто вказати і на наявність суттєвих поки-що неврегульованих проблем, а саме:

- відсутність належної законодавчої бази, яка б у повній мірі відповідала сучасним вимогам щодо ефективного використання земель сільськогосподарського призначення;
- законодавча неврегульованість рентних земельних відносин, внаслідок чого значна частина створюваної у сільському господарстві земельної ренти не потрапляє на розширене відтворення зазначеної галузі;
- відсутність дієвого мотиваційного механізму у здійсненні сільськогосподарської діяльності у зв'язку із не включенням землі як капіталу до економічного обороту сільськогосподарських підприємств;
- неврегульованість ефективного розвитку орендних земельних відносин, що гальмує залучення інвестиційних ресурсів у аграрний сектор економіки України;
- відсутність законодавчого забезпечення запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та формування належної інфраструктури;
- невідповідність діючої нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель ринковим цінам;
- недотримання більшістю сільськогосподарських підприємств у процесі здійснення господарської діяльності вимог щодо раціонального використання та охорони земель;
- не належний рівень державної підтримки сільськогосподарських товаровиробників.

Таким чином, на сьогоднішній день важливу роль у системі земельних відносин відіграє проблема їхнього ефективного розвитку та регулювання. Так, на нашу думку, механізм регулювання земельних відносин необхідно розглядати з позиції об'єктивно притаманних йому аспектів, а саме: політичного, економічного, екологічного і правового. Саме такий підхід спроможний теоретично чітко розмежувати вплив політики, економіки, екології і права на формування та розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності та господарювання, так як ці фактори тісно взаємодіють між собою.

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1. Економічна суть та юридичні поняття земельних відносин.
2. Суб'єкти і об'єкти земельних відносин
3. Повноваження державних органів в галузі земельних відносин.

1. Економічна суть та юридичні поняття земельних відносин.

У процесі взаємодії людини із землею остання виконує різні функції: екологічну, економічну, соціальну, політичну та ін.

Земля як основний засіб виробництва, територіальний базис і одночасно об'єкт природи, що знаходиться у взаємодії з навколишнім природним середовищем, тісно пов'язана із суспільними відносинами, об'єктом яких виступають води, ліси, тваринний і рослинний світ та ін.

Саме в силу тісної природної взаємодії між усіма природними ресурсами, серед яких земля займає домінуюче місце, земельні відносини поряд з водними, лісовими та іншими входять до складу єдиної групи **екологічних** відносин.

Економічна сутність земельних відносин обумовлена відносинами власності на землю як на обов'язкову умову матеріального виробництва та іншої соціальної діяльності.

Правова регламентація суспільних відносин, пов'язаних з виконанням землею зазначених функцій, здійснюється нормами різних галузей законодавства.

Іншими словами **Земля** - найперше і найголовніше джерело багатства: верхній найродючіший шар землі (грунт) який є базою розвитку сільського і лісового господарства, в надрах землі знаходяться величезні запаси корисних копалин, вода, без якої взагалі неможливе життя, вона також може бути органічно пов'язана із землею.

Саме тому відносини охорони земель та права власності на землю законодавець не міг виключити з поля правового регулювання, у результаті чого виникла нова галузь права - земельне право України.

Земельне право - комплексна галузь права України, оскільки її основу складають норми цивільного права, органічно пов'язані з нормами адміністративного й екологічного права.

Головними джерелами земельного права слід визнати Конституцію України, Земельний кодекс України.

Згідно земельного права України **земельні відносини** - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

2. Суб'єкти і об'єкти земельних відносин

Статтею 2 Земельного кодексу України визначено коло **суб'єктів земельних відносин**, до яких належать: громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Органи місцевого самоврядування і органи державної влади — це теж самостійні юридичні особи, які представляють інтереси відповідно територіальних громад та держави.

Специфічними суб'єктами земельних відносин виступають також територіальні громади та держава. Згідно ст. 13 Конституції України земля та інші природні ресурси є об'єктами права власності українського народу, тобто суб'єктом земельних відносин

законом визнано і народ України.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Самостійним об'єктом земельних відносин виступають землі в межах території України. До таких об'єктів належать категорії земель України, які мають особливий правовий режим. Серед земель України закон розрізняє дев'ять категорій земель, в основу поділу яких покладено основне цільове призначення.

Характеристика земельної ділянки як об'єкта права власності (тобто об'єкта земельних відносин) закріплена ст. 79 Земельного кодексу. Згідно названої норми земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування з визначеними щодо неї правами (див. комент. до ст. 79 ЗК).

Земельна частка (пай) — специфічний об'єкт земельних відносин. Його виникнення пов'язане з паюванням земель недержавних сільськогосподарських підприємств у процесі здійснення земельної реформи.

Право на земельну частку (пай) мають члени недержавних сільськогосподарських підприємств, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в цьому підприємстві і залишаються членами підприємства відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю.

Право на земельну частку (пай) **посвідчується** відповідними земельними сертифікатами, які є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю (п.17 Перехідних положень).

До 1 січня 2011 року заборонено внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств. У відповідності з Перехідними положеннями (п. 15) Земельного кодексу України власники земельних часток (паїв) не можуть до 1 січня 2011 року продавати, або іншим способом відчужувати належні їм земельні частки (паї) крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

3. Повноваження державних органів в галузі земельних відносин.

Земельний кодекс у галузі земельних відносин первинними вважає повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування.

До повноважень Верховної Ради України в цій галузі відносять:

- прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;
- визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель;
- затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель тощо.

До повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин на території республіки належать:

- розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад;
- забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;
- погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель,

участь в їхній реалізації в межах території Автономної Республіки Крим тощо.

Визначаються відповідні повноваження у цій сфері і для органів виконавчої влади.

До повноважень Кабінету Міністрів України належать:

- розпорядження землями державної власності;
- реалізація державної політики в галузі використання та охорони земель;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб;
- координація проведення земельної реформи тощо.

До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів віднесено:

- внесення пропозицій про формування державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення її реалізації;
- координація робіт із проведення земельної реформи;
- участь у розробленні та реалізації загальнодержавних регіональних програм використання та охорони земель;
- ведення державного земельного кадастру, у тому числі державної реєстрації земельних ділянок тощо.

Зміни земельних відносин у процесі використання земельних угідь завжди пов'язані з подальшою еволюцією тих чи інших дій та подій, а також змінами, які відбуваються у чинному законодавстві. Так, орендодавець за умов збільшення розміру земельного податку має право вимагати збільшення орендної плати, якщо інше не передбачено умовами договору оренди.

Земельне законодавство окремо закріплює перелік правоприпиняючих юридичних обставин. Згідно зі статтями 140 і 141 ЗК України до них належать:

добровільна відмова власника або користувача від права на земельну ділянку;

смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця або припинення діяльності юридичних осіб за відсутності правонаступника;

відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;

відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законодавством;

конфіскація за рішенням суду;

невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством;

використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати.