

ТЕМА 2: 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.