

УДК 349.4

Гончаров Віктор Володимирович, Ізюменко Ігор Миколайович  
Сумський Національний аграрний університет  
(Суми, Україна)

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕДУРНИХ ПИТАНЬ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

**Анотація.** Розглянуті теоретичні питання щодо процедури приватизації земельних ділянок. Зазначені основні наукові підходи розгляду процедурних норм, що визначають приватизацію земель. Встановлені чинники щодо неналежної законодавчої регламентації процедури приватизації земельних ділянок. Визначені процедурні питання які забезпечують проведення приватизації земельної ділянки.

**Ключові слова:** безоплатна приватизація, земельна реформа, земельна ділянка, норма права, цільове призначення, органи місцевого самоврядування.

Гончаров Виктор Владимирович, Изюменко Игорь Николаевич  
Сумской Национальный аграрный университет  
(Сумы, Украина)

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОЦЕДУРНЫХ ВОПРОСОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ

**Аннотация.** Рассмотрены теоретические вопросы относительно процедуры приватизации земельных участков. Указаны основные научные подходы рассмотрения процедурных норм, определяющих приватизацию земель. Установлены факторы относительно ненадлежащего законодательной регламентации процедуры приватизации земельных участков. Определены процедурные вопросы, которые обеспечивают проведение приватизации земельного участка.

**Ключевые слова:** бесплатная приватизация, земельная реформа, земельный участок, норма права, целевое назначение, органы местного самоуправления.

Goncharov Viktor V., Izyumenko Igor N.  
Sumy National Agrarian University  
(Sumy, Ukraine)

## LEGAL REGULATION OF PROCEDURAL ISSUES IN THE IMPLEMENTATION OF LAND PRIVATIZATION

**Abstract.** Theoretical issues concerning the procedure of land privatization are considered. The main scientific approaches to the consideration of procedural norms that determine the privatization of land are indicated. Factors concerning improper legislative regulation of the land privatization procedure have been

*established. Procedural issues that ensure the privatization of land have been identified.*

**Key words:** *free privatization, land reform, land plot, rule of law, purpose, local self-government bodies.*

Сучасна земельна політика нашої країни спрямована на продовження процесів приватизації землі, розвиток і функціонування земельного ринку, формування системи багатуукладного землеволодіння та землекористування. Сьогодні динамічно розвиваються приватизаційні процеси, спостерігається зростання значної кількості суперечок, що виникають під час здійснення громадянами свого права на приватизацію земельної ділянки.

Судова практика, що характеризується відсутністю однаковості в застосуванні та системному тлумаченні норм щодо приватизації, свідчить про необхідність удосконалення правового регулювання в даній сфері. В юридичній науці дослідження процедур здійснення прав щодо приватизації земельних ділянок найчастіше мають оглядовий, інформативний і фрагментарний характер, що свідчить про недостатній рівень їх наукової розробленості і зумовлює необхідність вироблення науково-практичних підходів до їх вирішення. Наукової й практичного значення набуває потреба пошуку оптимального поєднання публічних і приватних інтересів щодо приватизації земельних ділянок.

Виступаючи об'єктом приватизації, земля залишається не відновлюваним природним ресурсом, а також природним об'єктом, що охороняється, як одним із найважливішої складової частини природи. У зв'язку з цим удосконалення правового регулювання приватизаційних відносин має бути спрямоване не тільки на забезпечення прав громадян, а й на визначення меж їх реалізації з метою раціонального використання землі та її охорони.

Приватизація земельних ділянок, становиться одним із основних напрямів земельної реформи, на сучасному етапі розвитку земельних правовідносин і залишається особливим механізмом, що дає змогу трансформувати державну власність на землю у приватну.

В юридичній літературі під приватизацією розуміють сукупність здійснюваних суб'єктами приватизації дій та заходів, спрямованих на зміну форми власності земель, за якої відбувається перехід земель із публічної власності, суб'єктами якої є держава та територіальні громади, у приватну власність, суб'єктами якої виступають фізичні та юридичні особи. Крім того, приватизація розглядається як процес переходу прав на землю, спочатку від держави – монопольного власника до інших суб'єктів прав на землю.

Варто наголосити, що приватизація не є будь-яким відчуженням державного майна у приватну власність. Таке відчуження повинно здійснюватися в особливому порядку відповідно до законодавства, яке визначає:

- яке саме майно підлягає приватизації;
- на яких умовах;
- хто може брати участь у приватизації та ін.

Правовідносини щодо приватизації земельних ділянок належать до відносин, пов'язаних із виникненням прав на землю. Оскільки об'єктом приватизації є земельні ділянки, то такі відносини необхідно кваліфікувати як

земельні, а за своєю економічною суттю (як відносини, що опосередковують обіг земельних ділянок) вони належать до різновидів земельних майнових відносин. Норми, що регулюють передачу земельних ділянок з публічної власності у приватну, закріплені в різних нормативно-правових актах. Сфера їх правового впливу диференціюється головним чином залежно від категорії об'єкта публічної власності – того чи іншого виду земельної ділянки, що підлягає відчуженню у власність громадян та юридичних осіб.

Приватизація земельних ділянок – це передача ділянок землі, що перебувають у державній і комунальній власності, у власність громадян та юридичних осіб згідно із законом. Земельним законодавством України передбачено, що приватизація земель може здійснюватися безоплатно й за плату. Особливість безоплатної приватизації земель в Україні полягає в тому, що нею можуть скористатися лише громадяни України. Однак право на безоплатну приватизацію земель не є необмеженим. Громадяни України мають право на приватизацію земельних ділянок лише в певних розмірах залежно від виду цільового призначення земельних ділянок, встановлених ст. 121 Земельного кодексу України [1] (далі – ЗК України). У свою чергу, платна приватизація здійснюється на земельних аукціонах. Це обумовлено настанням принципово нових процесів у державній земельній політиці України: по-перше, значна більшість громадян та юридичних осіб, яким земельні ділянки були надані у постійне користування до 1 січня 2002 р., вже отримали їх безоплатно у власність; по-друге, за час проведення земельної реформи істотно зменшилася площа земель державної та комунальної власності, які можуть бути передані у власність громадян та юридичних осіб.

Разом із тим законодавство України передбачає можливість безоплатного отримання громадянами України у власність і нових земельних ділянок за рахунок земель державної (комунальної) власності. Проте, як свідчить практика, в умовах дефіциту земельних ділянок право на безоплатну приватизацію земель з інструменту задоволення потреб у земельних ділянках широких верств населення перетворилося на засіб обслуговування інтересів переважно заможних громадян, які мають зв'язки, в тому числі й корупційні, з посадовими особами відповідних органів влади. Отже, на сучасному етапі відсутнє належне законодавче регламентування процедури приватизації земельних ділянок. Зокрема, існує чимало прогалин саме у встановленні порядку здійснення права на приватизацію. Тому на сьогодні актуалізується проблема детального вивчення процедурних норм, що визначають приватизацію земельних ділянок.

Особливість правового регулювання полягає в тому, що воно має свій специфічний механізм, під яким розуміють систему правових засобів (норм права), за допомогою яких забезпечується результативний правовий вплив на суспільні відносини. Як відомо, кожна норма права виступає тим елементом, який збалансовує суспільні відносини, тільки тоді, коли вона може бути належним чином втілена, а це, у свою чергу, тісно пов'язано зі встановленням і закріпленням процедури її застосування. З цього приводу варто згадати вислів Ю. В. Феофанова, який наголошує на суспільній значущості процедури, наводячи китайське прислів'я: «Шанобливість без ритуалу приводить до метушні, обережність без ритуалу приводить до боягузтва, сміливість без ритуалу приводить до смуту, прямолінійність без ритуалу приводить до грубості.

Закон без ритуалу, без процедури його дії приводить: владу – до свавілля, громадянина – до незахищеності» [2].

Досліджуючи поняття «процедура», слід зазначити, що цей термін походить від лат. *procedere* – просуватися. З англійської *procedure* перекладається як застосування права органами правосуддя (судами) відповідно до встановлених і санкціонованих державою юридичних принципів та процедур; форма, порядок, правило, що базується на нормах матеріального права. Великий юридичний словник [3] трактує це поняття як установлений порядок ведення, розгляду будь-яких справ. Як слушно зазначається в юридичній літературі, процедура являє собою не правовідношення, а певний порядок вчинення юридичних дій, спрямованих передусім на реалізацію відповідного правового відношення. Варто також наголосити, що визначаючи сутність процедури, що принципово важливою ознакою є наявність попередньо встановленої моделі, відповідно до якої вона втілюється в життя, в реальну поведінку суб'єктів.

Враховуючи вищезазначене, розглянемо процедуру здійснення права на приватизацію земельної ділянки. Насамперед слід зазначити, що таке право включає в себе:

- право на вчинення громадянином або юридичною особою певних дій, спрямованих на придбання земельної ділянки в приватну власність. Дане право знаходить своє вираження в можливості звернення суб'єкта, наділеного правом на приватизацію земельної ділянки, до компетентного органу (в орган державної влади або орган місцевого самоврядування) з метою набуття права власності на земельну ділянку. Можливість подібних звернень не передбачена в разі виникнення у власників житлових приміщень у багатоквартирному будинку права спільної часткової власності на земельну ділянку, оскільки право спільної часткової власності на земельну ділянку у власників житлових приміщень у багатоквартирному будинку виникає в силу закону;

- право громадян і юридичних осіб вимагати здійснення з боку компетентних органів певних дій, спрямованих на реалізацію їх суб'єктивного права. Той чи інший перелік необхідних дій з боку відповідних органів влади (перелік обов'язків), спрямованих на відчуження земельної ділянки, встановлюється законом залежно від різних обставин: від того, відчужується земельна ділянка на торгах або без проведення торгів, від того, кому належить ініціатива надання земельної ділянки: органу влади або приватній особі, від того, чи є відчужувана земельна ділянка об'єктом кадастрового обліку або земельну ділянку належить утворити в процесі її надання;

- право на захист держави при посяганні на право, що слід визначати як надання громадянам і юридичним особам можливості застосування заходів правоохоронного характеру, які забезпечують можливість самостійного вирішення питання про захист свого права (самозахист), а також можливість звернення до суду чи інші державні органи з позовом щодо захисту своїх прав;

- право на придбання громадянином або юридичною особою земельної ділянки в приватну власність (придбання права власності на земельну ділянку).

Здійснення суб'єктивного права щодо приватизації земельної ділянки (суб'єктивних прав, що виникають у процесі приватизації) необхідно розглядати в двох значеннях: як дії, поведінку уповноваженої особи, використання на практиці закладених в його змісті можливостей і як кінцевий результат реалізації

повноважень, можливостей, що становлять його зміст, тобто досягнення юридичної мети. При цьому саме процедура приватизації визначає поведінку особи, внаслідок дотримання якої зазначена особа досягає своєї мети.

Приватизація земельної ділянки відбувається у випадку безоплатного отримання громадянином земельної ділянки із земель державної та комунальної власності. Громадянину, який бажає приватизувати земельну ділянку, необхідно:

- мати схему розміщення земельної ділянки (викопіювання) - надає сільський землевпорядник або управління Держгеокадастру;
- рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- довідка з місця проживання про те, що особа набула права власності в межах норм приватизації;
- копія паспорту (1,2,11 ст.), ідентифікаційного номеру;
- звернутись в землевпорядну організацію, яка має ліцензію на проведення даних робіт;
- спеціалісти землевпорядної організації проводять аналіз наданих замовником документів, здійснюють геодезичну зйомку земельної ділянки, формують документацію;
- через місяць замовник, оплативши послугу, отримує готову технічну документацію, погоджує її та подає на реєстрацію у відділ Держгеокадастру;
- через 14 днів після реєстрації, замовник отримує витяг із державного земельного кадастру [4].

Отже, послідовність вчинюваних дій, наслідком яких є досягнення певного результату, вибудовують таку систему, що включає в себе визначений порядок етапів, необхідних для досягнення результату, а саме отримання у власність приватизованої земельної ділянки. У цьому контексті варто зазначити, що будь-яка процедура в земельному праві являє собою системну послідовність юридично значущих дій, які законодавчо розташовані в такому порядку, де одна дія передуює іншій та виступає її передумовою. В свою чергу, належним чином дотримання процедури при здійсненні права на приватизацію земельної ділянки є ефективним юридичним засобом, за допомогою якого суб'єкти земельних правовідносин можуть реалізувати свої права.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ:**

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 16.10.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 18.10.2020).
2. Феофанов Ю.В. Держава в праві: Публічні етюди Москва: Юрид. лит., 1989. 384 с.- С. 1.
3. Великий юридичний словарь / под. ред.: А. Я. Сухарев, В. Д. Зорькін, В. Е. Крутских. Москва: Инфра-М, 1999. 790 с.– С. 566.
4. Євсєєв О. П. Процедури в конституційному праві України: монографія. Харків: ФІНН, 2010. 184 с. – С. 14.