

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Н.В. Кузін, к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет

Р.В. Бойченко, ст. викладач, Сумський національний аграрний університет

У статті на основі аналізу земельного законодавства, розглянуто особливості формування земель комунальної власності на території населених пунктів.

Ключові слова: *землі комунальної власності, територіальні громади, земельна ділянка, державна реєстрація, Державний земельний кадастр, Державний реєстр прав.*

Постановка проблеми в загальному вигляді. Розмежування земель державної та комунальної власності полягає у здійсненні організаційно-правових заходів щодо розподілу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави, а також щодо визначення і встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності.

Аналіз основних цілей і досліджень. Питаннями розмежування земель державної та комунальної власності в Україні присвячено роботи таких науковців, як М.В. Воскобійник, Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, А.М. Мірошніченко, А.М. Муховиков, Г.Б. Нестеренко, Л.Я. Новаковський, А.І. Ріпенко, А.М. Третяк та інші.

Формування цілей статті. Мета дослідження - розкрити особливості формування земель комунальної власності на території населених пунктів України.

Виклад основного матеріалу. Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника землі здійснюють органи державної влади – на землі державної власності та органи місцевого самоврядування - на землі комунальної власності [1].

Правову основу формування земель комунальної власності становлять Конституція України, Земельний кодекс України, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», Закон України «Про Державний земельний кадастр» [2], Закон України «Про землеустрій» [3], «Про державну експертизу землепорядної документації» та інші законодавчі акти [4].

Всі землі на території України вважаються розмежованими [5]. Розмежування земель державної та комунальної власності здійснено за такими принципами:

- забезпечення безпеки держави;
- поєднання державних і місцевих інтересів;

- забезпечення рівності права власності на землю територіальних громад та держави;
- безоплатності;
- обґрунтованості;
- досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства, забезпечення раціонального використання й охорони земель [6].

Право розпоряджатися землею ще з давніх часів вважалося необхідною умовою для здійснення територіальною громадою самостійної політики в сфері соціально-економічного розвитку, тісно пов'язане з послідовним проведенням земельної реформи, що передбачає формування земель комунальної власності оскільки останнє сприяє максимальному врахуванню громадських інтересів і раціональному використанню місцевих ресурсів.

Землі комунальної власності формують з метою виділення земельного фонду в межах адміністративних формувань, реалізації органами місцевого самоврядування конституційних прав на землю, розвитку матеріально-фінансової бази місцевого самоврядування та запобігання виникненню порушень земельного законодавства.

Як розпорядник суверенного права територіальної громади та представник громадських інтересів, органи місцевого самоврядування із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [5] отримують можливість реалізації повноважень власника, зокрема, права визначати характер і спосіб використання земель і стягувати плату за землю та створення ще одного рівноправного суб'єкта ринкових земельних відносин, що в свою чергу забезпечить сталий розвиток ринкових відносин.

Формування земель комунальної власності полягає у передаванні всіх функцій щодо володіння та розпорядження землями населених пунктів місцевим органам влади, що дасть змогу швидко та оперативно реагувати на загальногромадські потреби та підвищить і конкретизує відповідальність цих органів за використання земельних ресурсів громади.

Перевагами формування земель комунальної власності на землю населених пунктів в Україні є:

- створення нової форми суспільних відносин між органами місцевого самоврядування, з одного боку, та державою, юридичними і фізичними особами - з іншого, завдяки яким є можливим дотримання принципів цілеспрямованого використання землі для задоволення громадських потреб територіальної громади на «прозорих» умовах;
- оперативне вирішення питань використання земельних ділянок для соціальних потреб територіальних одиниць;
- економічна відповідальність місцевих органів самоврядування за збереження, використання і поліпшення земель, наданих у їхнє розпорядження;

- підвищення економічної ефективності землекористування для отримання прибутку;
- формування місцевими органами влади цінової політики у сфері земельних відносин, виникнення постійного джерела прибутку до місцевого бюджету та можливість вільно розпоряджатись акумульованими коштами для задоволення громадських потреб;
- самостійне визначення власників чи користувачів земель комунальної власності органами місцевого самоврядування та встановлення гнучкого механізму використання земель;
- зацікавленість у здійсненні органами місцевого самоврядування державного контролю за використанням земель [7].

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст є комунальною власністю, до якої відносяться:

- а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
- б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування [8].

Земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

- передачі їм земель державної власності;
- відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;
- прийняття спадщини;
- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- виникнення інших підстав, передбачених законом [8].

Для того, щоб земельна ділянка комунальної власності стала самостійним об'єктом цивільних правовідносин її необхідно сформувати і зареєструвати у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі прав.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та передбачає визначення її площі, меж, внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Відповідно до частини 2 статті 79¹ Земельного кодексу України [8]: «формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом; за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)».

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі, після чого здійснюється державна реєстрація речових прав на них.

Частина перша статті 182 Цивільного кодексу України [9] встановлює, що: «право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації». Згідно із абзацом третім частини другої статті 331 цього Кодексу: «якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації». Відповідно до частини третьої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10]: «права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації». Частина перша статті 5 вказаного Закону України встановлює, що: «у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення».

Державна реєстрація права територіальної громади на земельні ділянки, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку [5].

Реєстрація права територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для

забудови (суперфіцій), сервітут), крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки [11].

Межі земель комунальної власності визначаються з урахуванням меж сіл, селищ та міст, а у випадку коли межі не встановлені - з урахуванням меж населених пунктів, зазначених у Державному земельному кадастрі.

Висновки. Формування земель комунальної власності створює територіальні умови для забезпечення національного суверенітету, обороноздатності країни, здійснення екологічних заходів, впровадження загальнодержавних програм і самодостатнього розвитку територіальних громад. При визначенні земель комунальної власності територіальні громади не лише розвиватимуть інженерно-транспортну, природоохоронну та соціальну інфраструктуру, але й виступатимуть на ринку як рівноправні партнери, що будуть використовувати землі комунальної власності як фінансово-економічну основу своєї діяльності, не зменшуючи при цьому ролі держави.

Список використаної літератури:

1. Конституція України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.
2. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 7.07. 2011 року № 3613-VI [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
3. Закон України «Про землеустрій» від 25.05.2003 року № 858-IV [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
4. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 року № 1808-IV [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>.
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 6.09.2013 року № 5245-VI [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5245-17>.
6. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Л.Я. Новаковський, М.А. Олещенко. – 2-ге вид., допов. – К.: Урожай, 2009. – 276 с.
7. Т. Бухальська, П. Черняга. Аналіз законодавчого забезпечення розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів. // Кадастр та землеустрій: Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва, випуск I (21), 2011. – С. 265 – 270.
8. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

9. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

10. Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1.07.2004 року № 1952-IV [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

11. Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» від 14.05.2013 року № 233-VII [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/233-18>.

Кузин Н.В., Бойченко Р.В. Особенности формирования земель коммунальную собственность территориальных общин.

В статье на основе анализа земельного законодательства, рассмотрены особенности формирования земель коммунальной собственности на территории населенных пунктов.

Ключевые слова: земли коммунальной собственности, территориальные общины, земельный участок, государственная регистрация, Государственный земельный кадастр, Государственный реестр прав.

Kuzin N., Boychenko R. Features of formation of communal ownership of land of territorial communities.

The article based on the analysis of land legislation considered the features of the formation of communal ownership of land in settlements.

Keywords: communal ownership of land, territorial communities, land, state registration, the State Land Cadaster, the State Register of rights.