

### § 1. Поняття та види земельних правовідносин

Будь-які правовідносини є вольовими суспільними відносинами між людьми, взаємні права та обов'язки яких врегульовані нормами права.

*Земельні правовідносини* являють собою суспільні відносини, що виникають у сфері взаємодії суспільства з навколишнім природним середовищем і врегульовані нормами земельного права.

Саме через земельні правовідносини виявляється ступінь реальності та ефективності земельно-правових норм, оскільки будь-які правовідносини становлять механізм дії правових норм, у якому поведінка суб'єктів права спрямовується у потрібне для держави русло (наприклад, власник земельної ділянки використовує її на свій розсуд, і втручання в його діяльність заборонено). Однак свободу господарської експлуатації землі закон спрямовує у русло додержання цільового призначення даного угіддя, ефективності використання, підвищення родючості тощо, і якщо власник не бажає застосувати даний режим використання, то його право власності на земельну ділянку може бути припинено.

Земельні правовідносини можна класифікувати за інститутами земельного права та залежно від їх матеріального або процесуального характеру.

До першої групи належать: земельні правовідносини у сфері власності на землю; правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності; правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права загального користування землею; правовідносини у галузі управління використанням і охороною земель; охоронні земельні правовідносини.

*Земельні правовідносини у сфері власності на землю є основоположними, адже у багатьох випадках вони визначають зміст інших видів правовідносин. Встановлення тієї чи іншої форми власності на землю здійснюється при приватизації державних або комунальних земель, укладення будь-яких угод щодо землі, при конфіскації земель тощо.*

*Правовідносини з приводу прав на землю, похідний від права власності виникають тоді, коли власник заінтересований у передачі прав на земельну ділянку іншим особам. У цьому разі між власником і такою заінтересованою особою виникають правовідносини землекористування, у межах яких обидві сторони беруть на себе взаємні права та обов'язки – ця група земельних правовідносин поділяється на дві підгрупи: правовідносини, що мають характер речових прав (право постійного користування земельною ділянкою і сервітут ) і правовідносини, які мають зобов'язальний характер ( оренда, застава (іпотека).*

Крім того, ці правовідносини можна класифікувати залежно від категорії земель на правовідносини щодо вико-ристання земель сільськогосподарського призначення житлової та громадської забудови, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення, лісового фонду, водного фонду - про-мисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

*Правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права загального користування землею, зумовлюються користування майданами, вулицями, проїздами, шляхами - набе-режними, пляжами, парками, скверами, бульварами, кладо-вищами тощо. Користування такими земельними ділянками здійснюється необмеженим колом осіб і не потребує наявності у них спеціальної правосуб'єктності.*

*Правовідносини у галузі управління використанням і охо-роною земель мають місце у випадках, коли державні і місце-ві органи влади виконують відповідні функції. До таких фун-кцій належать: надання земель у власність або у користуван-ня з видачею та реєстрацією необхідних документів; ведення державного земельного кадастру; територіальне планування використання й охорони земель; вилучення земель; землеус-трій; моніторинг; державний контроль за використанням і охороною земель.*

*Охоронні земельні* правовідносини виникають у процесі здійснення прав та обов'язків власників і користувачів щодо охорони земель, включаючи заходи з меліорації, рекультивації земель, консервації земель та відновлювальні заходи на малопродуктивних, забруднених та деградованих землях. Ці відносини спрямовані на збереження корисного потенціалу землі як невід'ємної частини навколишнього природного середовища, засобу виробництва і просторового базису.

До охоронних земельних відносин належать також відносини, що виникають під час порушення норм земельного права, суб'єктивних прав землевласників і землекористувачів та невиконання обов'язків цими суб'єктами. Такі правовідносини реалізуються на основі норм, якими встановлюється кримінальна, адміністративна, цивільно-правова та дисциплінарна відповідальність.

Характер земельних правовідносин залежить також від того, у складі якої категорії земель перебуває земельна ділянка, тобто від правового режиму відповідної категорії земель.

Нарешті, земельні правовідносини поділяються на матеріальні і процесуальні. Матеріальні — передбачені нормами, що встановлюють права та обов'язки суб'єктів земельних відносин (наприклад, право на отримання земельної ділянки, обов'язок підвищувати родючість ґрунтів, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок). Процесуальні регламентуються нормами, що встановлюють порядок виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин (наприклад, порядок здійснення землеустрою, оскарження рішень державних органів, процедура розгляду земельних спорів).

На практиці земельні правовідносини виявляються як складне співвідношення різних видів. Так, ведення особистого селянського господарства на земельній ділянці

реалізується через правовідносини власності, коли з цією метою придбавається земельна ділянка; через правовідносини державного управління, коли державні органи контролюють стан земельної ділянки або проводять облікові дії; правовідносини щодо охорони земель, коли землевласник або землекористувач проводить рекультиваційні заходи тощо.

### § 2. Суб'єкти, об'єкти та зміст 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 України та Земельного кодексу суб'єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні 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).

Суб'єкти земельних правовідносин мають правовий статус, що 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 України 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 передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. З наведеного прикладу випливає, що суб'єктом відносин власності на землі сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України та юридичні особи України. Але придбати такі землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть лише такі громадяни України, які мають відповідну освіту або досвід, а юридичні особи повинні мати відповідні цілі, закріплені в установчих документах. Таким чином, на правовий статус покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення впливають законодавчі вимоги щодо виду даних суб'єктів та їх можливої правомірної поведінки, які зумовлені особливостями об'єкта правовідносин (земельної ділянки мають ці суб'єкти (сфера товарного сільськогосподарського виробництва).

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на чотири категорії: органи державної влади і місцевого самоврядування, що мають право на регулювання використання земель; власники землі і землекористувачі — носії прав та обов'язків з раціонального використання і охорони земель; громадські екологічні об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням земель; органи судово-прокурорського нагляду, що здійснюють нагляд за законністю у сфері 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, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними щодо неї правами.

(паї)

*Земельні частки*

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.

Під змістом земельних правовідносин розуміють права та обов'язки їх учасників щодо використання і охорони земель. Законодавством використовуються особливі способи визначення змісту земельних правовідносин: *публічно-правовий* і *приватноправовий*. Публічно-правовими способами є: визначення основного цільового призначення земель шляхом поділу земель на категорії, зонування і встановлення обмежень прав власників. Приватноправовим способом визначення змісту прав та обов'язків власників землі та землекористувачів є сервітут і правила добросусідства

1

. Встановлюючи правила добросусідства, власники земель та землекористувачі самостійно регулюють деякі земельні відносини, які виникають між ними.

На зміст земельних правовідносин впливають такі обставини:

1) основне цільове призначення земельної ділянки та її правовий статус. Усі землі мають різну якість, різняться природними характеристиками і показниками, мають різне економічне й соціальне значення. Враховуючи ці обставини, для організації раціонального використання і охорони земель усі землі поділяються на різні категорії. Ці

категорії виділяють залежно від основного цільового призначення відповідних земель. Перебування земельної ділянки у складі тієї чи іншої категорії визначає зміст та обсяг прав та обов'язків відповідного суб'єкта, що використовує землю на законних підставах. Так, якщо на землях сільськогосподарського призначення основним обов'язком суб'єктів є підвищення родючості ґрунтів, то на землях промисловості — максимальна економія земель, які відводяться під об'єкти будівництва.

Правовий статус земельної ділянки залежить також від розташування на ній окремих об'єктів. За цією ознакою земельні ділянки незалежно від категорії земель, до яких вони належать, поділяються на: земельні угіддя і ділянки, на яких немає ніяких інших природних і майнових об'єктів; земельні угіддя і ділянки, на яких розташовані природні об'єкти; земельні угіддя і ділянки, на яких розташовані нерухомі майнові об'єкти; земельні угіддя і ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомості і природні об'єкти<sup>2</sup>;

2) правовий статус суб'єктів земельних правовідносин. Так, іноземні громадяни і юридичні особи не можуть бути власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

---

### § 3. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних відносин є юридичні факти — юридично значимі обставини, які поділяються відповідно на правостановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі. До таких обставин можна віднести: договори та інші угоди, передбачені законом, а також не передбачені законом але такі, що не суперечать йому; акти державних органів та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків; судові рішення, які встановлюють земельні права та обов'язки; набуття земельних прав та обов'язків на підставах, які дозволені законом; заподіяння шкоди; інші дії фізичних та юридичних осіб; події, з якими закон або інший правовий акт пов'язує виникнення, зміну і припинення земельних відносин.

За характером виникнення юридичні факти поділяються на дії та події.

**Дії** - являють собою такі юридичні факти, в яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими що відповідають вимогам законодавства, і неправомірними, тобто такими, що суперечать закону. Основні види правомірних дій — землекористування та охорона земель.

**Події** — це такі юридичні факти, настання яких відбувається незалежно від волі учасників правовідносин (наприклад, засуха, повінь, землетрус або інше стихійне лихо).

Особливістю земельних правовідносин є те, що для виникнення багатьох з них необхідна сукупність юридичних фактів — *юридичний склад*. Наприклад, для того щоб набути право власності або користування земельною ділянкою на підставі набувальної давності згідно зі ст. 119 ЗК України, необхідна наявність низки юридичних фактів.

Одним з найпоширеніших правостановлюючих юридичних фактів є приватизація земель<sup>1</sup>.

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.

Динаміка у земельних правовідносинах особливо характерна для сільськогосподарського виробництва, де якісні характеристики об'єкта таких відносин — земельної ділянки — не є постійними. Однак важливим у таких земельних правовідносинах є те, що вони повинні ґрунтуватися тільки на законних підставах.

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.

Охоронні земельні правовідносини припиняються після здійснення учасником (учасниками) цих відносин дій, які усувають правопорушення. Якщо порушника земельного законодавства притягнуто до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення (покарання) означає припинення охоронних земельних правовідносин.

Дії, як підстави припинення земельних правовідносин, традиційно поділяють на дві групи: 1) ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, відмова від використання земельної ділянки тощо); 2) ті, які відбуваються за волею органів держави, уповноважених на охорону земельних ресурсів, у тому числі правоохоронних органів загальної компетенції (вилучення земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв'язку з порушенням закону тощо).