

*Шульга Михайло Васильович,  
завідувач кафедри земельного та аграрного права  
Національного університету «Юридична академія України  
імені Ярослава Мудрого», доктор юридичних наук, професор*

## **ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЯК ПЕРЕДУМОВИ СТАЛОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

Сьогодні в Україні здійснюється земельна, судова та інші реформи, спрямовані на кардинальне оновлення та модернізацію державного механізму управління суспільними процесами. Однією із сфер такої модернізації виступає система управління використанням та охороною земель, зокрема, сільськогосподарського призначення, які зазвичай розташовані за межами населених пунктів.

Важливу роль у цій сфері у процесі здійснення сучасної земельної реформи має відігравати землеустрій, який повинен забезпечувати організацію раціонального використання й охорони земель, в тому числі і в сільській місцевості.

Землеустрій – це сукупність технічних заходів з підготовки, складання, виконання та нагляду за виконанням проектної документації у сфері виконання, охорони та відтворення земель. Відносини щодо здійснення землеустрою врегульовані нормами глави 31 Земельного кодексу України та спеціального Закону України «Про землеустрій». Роботи із землеустрою як різновид підприємницької діяльності підлягають обов'язковому ліцензуванню. Перелік основних землевпорядних робіт, кожна з яких виконується за встановленою процедурою і з дотриманням відповідних законодавчо встановлених вимог, визначений ст. 184 Земельного кодексу.

Йдеться, зокрема, про землевпорядні роботи, які проводяться щодо встановлення на місцевості меж земельних ділянок, розробки проектів відведення земельних ділянок, складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових, складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь та ін.

Документація із землеустрою повинна бути покладена в основу системи прогнозування та перспективного планування організації раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення і їх охорони в сільській місцевості. Відсутність такої системи зводить нанівець реалізацію відповідних заходів у цій сфері та робить їх хаотичними, обумовлює неефективне використання бюджетних коштів та коштів, внесених бізнес-структурами в організацію використання земель. Тільки на основі документації із землеустрою щодо зонування земель за типами їх використання повина здійснюватися, наприклад, зміна цільового призначення земельних ділянок, відбуватися обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них, а також реалізація

заходів щодо підвищення ефективності використання цих земель та їх охорони.

Забезпечення сталого розвитку сільських територій сьогодні нерозривно пов'язане з вирішенням низки важливих проблем у сфері земельних відносин, які накопичилися ще за радянських часів і продовжують актуалізуватися в сучасних умовах.

Йдеться, зокрема, про:

- відсутність достовірної інформації про кількісний і якісний стан земель сільськогосподарського призначення, що використовуються як основний засіб виробництва в сільському господарстві. Саме ці землі виступають передумовою забезпечення продовольчої безпеки і механізму регулювання ринкового обігу земельних ділянок та прав на них, установлення платежів за використання землі, введення державного земельного кадастру, здійснення землеустрою та контролю за використанням і охороною земель;

- втрату меж значної частини земельних ділянок, які перебувають у власності та користуванні фізичних та юридичних осіб, що не забезпечує точність, безперечність та безспірність положення відповідних ділянок на місцевості, призводить до збільшення кількості земельних конфліктів. Така ситуація, з одного боку, ускладнює, а то й унеможливує організацію та розвиток ринкового обігу земельних ділянок та прав на них, а з іншого – робить неможливим забезпечення державою гарантій земельних прав;

- тривалий процес оформлення землепорядної документації для юридичних та фізичних осіб. Це стримує запровадження економічних механізмів регулювання використання земель у сільській місцевості (залучення інвестицій, використання іпотеки та ін.);

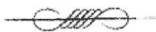
- значне поширення незаконного використання земель сільськогосподарського призначення, в тому числі самовільне зайняття цих земель;

- ігнорування власниками земельних ділянок та землекористувачами передбачених законом обмежень і обтяжень прав на земельні ділянки, що призводить до деградації земель сільськогосподарського призначення, підтоплення, забруднення, засмічення та заболочування у процесі господарської діяльності, виникнення низки негативних недоліків у сфері землекористування (наприклад, парцелізації земельних ділянок, через смужжя, далекоземелля та ін). Це завдає істотної шкоди не тільки сільськогосподарському виробництву, а й усій економіці країни та робить необхідним реалізацію комплексу землепорядних робіт з територіального планування землевикористання та консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв);

- зменшення оподаткованої бази та недоодержання місцевими бюджетами надходжень за земельні ділянки, що використовуються на умовах оренди.

Наведені основні проблеми у сфері земельних відносин, які

безпосередньо впливають на стан розвитку сільських територій, можуть бути вирішені у процесі здійснення відповідних землевпорядних дій.



**Щербина Марія Сергіївна,**  
магістр другого року навчання юридичного факультету  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

### **ДО ПИТАННЯ ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПРИ ПЕРЕХОДІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БУДІВЛЮ ЧИ СПОРУДУ**

Проблеми, пов'язані із переходом права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду, активно досліджують в теорії земельного та цивільного права, зокрема А.М. Мірошніченко, В. В. Носік, А. І. Ріпенко, П. Ф. Кулинич, В.І. Федорович, І.О. Костяшкін та інші. Разом з тим, постійне оновлення земельного та цивільного законодавства, запровадження нової системи реєстрації прав на землю актуалізують дану тему.

Намагаючись звести до мінімуму, а на майбутнє - і зовсім позбутись ситуації, за якої земельна ділянка та будівля чи споруда, розташовані на ній, перебувають у власності різних осіб, законодавець спочатку в Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) (ст. 377), а згодом і в Земельному кодексі України (далі – ЗК України) (ст. 120) закріпив принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

У ст. 120 ЗК України зазначається, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності іншої особи, припиняється право власності на земельну ділянку, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на вказані об'єкти, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення (ч.ч. 1–2). Подібні приписи закріплені і в ч. 1 ст. 377 ЦК України.

Незважаючи на існуюче правове регулювання, при переході права власності на будівлю чи споруду виникають проблеми при укладенні договору купівлі-продажу, спадкуванні будівлі чи споруди тощо. Зокрема, чинним законодавством передбачено, що у договорі відчуження об'єкта нерухомості достатньо зазначити характеристики земельної ділянки, на якій знаходиться такий об'єкт, та вказати власника цієї ділянки, який здійснює її передачу одночасно з відчуженням об'єкта нерухомості. Так, згідно із ч. 6 ст. 120 ЗК України та ч. 2 ст. 377 ЦК України, істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду,