

Лісова Т. В., кандидат юридичних наук,
доцент кафедри земельного та аграрного права Національного університету
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЯК ОБ'ЄКТ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Об'єкти є не менш важливими елементами правовідносин, ніж суб'єкти. Адже без них не існує і самих правовідносин. Відповідно до ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Визначення земельної ділянки на законодавчому рівні закріплене у ст. 79 Земельного кодексу України як частини земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В усіх визначеннях земельної ділянки, запропонованих представниками доктрини земельного права, звертається увага на дві особливості земельної ділянки як об'єкта правовідносин – наявність меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Слід звернути увагу на те, що згідно зі ст. 79¹ Земельного кодексу земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. При цьому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Таке формування 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. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

На відміну від вітчизняного, законодавство Російської Федерації (ст. 6 Земельного кодексу) до об'єктів земельних правовідносин відно-

силь і частину земельної ділянки. Але частина земельної ділянки не може виступати об'єктом правовідносин, адже в разі поділу земельної ділянки на дві частини, кожній з них буде присвоєно окремий індивідуальний кадастровий номер та зареєстровано право власності на кожну з них, а не на частину земельної ділянки.

Згідно зі ст. 79¹ Земельного кодексу України формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Отже, земельна ділянка як об'єкт правовідносин повинна бути сформованою відповідно до законодавства. Зазначене стосується не лише укладання договорів про відчуження земельних ділянок, а й передачі їх у користування (оренду). Так, відповідно до ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Стаття 15 зазначеного Закону серед істотних умов договору оренди землі зазначає об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки).

Отже, якщо в ході розгляду судової справи буде з'ясовано, що земельна ділянка не була сформованою, а договір укладений або договір укладений щодо частини земельної ділянки (а вона об'єктом договору виступати не може), то, як свідчить судова практика, судом може бути прийняте рішення про визнання такого договору недійсним. Крім того, виникає питання щодо несформованої належним чином земельної ділянки як об'єкту оподаткування, оскільки як об'єкту земельних правовідносин відповідно до ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України її не існує.

Проте, якщо йдеться про право суборенди та земельного сервітуту, то державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру (ст. 79¹ Земельного кодексу). Зазначене підтверджує і зміст ст. 8 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле

письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду. Отже, об'єктом зазначених речових прав може виступати і частина земельної ділянки.

Марченко С. І., кандидат юридичних наук, доцент кафедри аграрного та земельного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРИНЦИПУ СВОБОДИ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В АГРАРНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Із здобуттям Україною незалежності, становленням ринкової економіки, реформуванням аграрних та земельних відносин одним із основних принципів здійснення сільськогосподарського виробництва є свобода підприємницької діяльності, який в аграрно-правовій літературі [1, с. 122] розглядається як принцип свободи аграрного підприємництва.

Конституція України [2] гарантує право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом. Держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускається зловживання монополією на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Види й межі монополії визначаються, відповідно до ст. 42 Конституції України, законом.

Законодавчим закріпленням принципу свободи аграрного підприємництва є норми законодавчих актів, які визначають правовий статус сільськогосподарських товаровиробників. Зокрема, відповідно до ст. 1 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» [3] колективне сільськогосподарське підприємство діє на засадах підприємництва. Подібну правову норму стосовно виробничих кооперативів закріплено в ст. 13 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію» [4]. Фермерське господарство визнано прогресивною формою підприємницької діяльності громадян у галузі сільського господарства