

поєднання регіонального і місцевого планування, зонування земель, дотримання принципу «дозволено все, що не заборонено» при використанні земельних ділянок власниками та користувачами.

Список літератури: 1. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К: Алерта ; ЦУЛ, 2011. – 678 с. 2. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – Юрінком Інтер, 2006. – 544 с. 3. Проблеми земельної політики України і шляхи їх розв'язання: позиції експертів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_4.pdf. – Заг. з екрану.

Ковач Д. Л.

*аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національного університету «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»*

ЩОДО ПІДСТАВ ВИНИКНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

Конституція України проголошує, що «кожен має право користуватися природними об'єктами права власності українського народу відповідно до закону». Земельним кодексом України (ч. 2 ст. 78) встановлено, що право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Отже використання фізичними та юридичними особами земельних ділянок можливе як на титулі права власності на землю, так і на титулі права землекористування.

Реалізації земельних прав суб'єктами передує виникнення цих прав у порядку, визначеному законом. Законом передбачено, що земельні права виникають за наявності конкретних підстав, необхідних умов та з дотриманням відповідної процедури.

Підставами виникнення земельних прав є об'єктивні події, вольові дії тих чи інших суб'єктів, які визначені нормативно-правовими актами земельного та інших галузей законодавства. Це завершені, комплексні, складні фактичні склади, що включають законодавчо визначену, послідовну систему юридичних фактів і призводять до набуття суб'єктивних прав на землю.

За твердженням О.А.Красавчикова, юридичні факти реалізують зумовлену матеріальними та юридичними передумовами можливість виникнення правовідносин, перетворюють її в дійсність – учасники урегульованого правом суспільного відношення, які є правосуб'єктними, пов'язуються між собою визначеними правами і обов'язками [1, с.50]. Таким чином саме за допомогою юридичного факту відбувається реалізація правової норми в конкретних правовідносинах.

Юридичні факти, що закріплюються в нормах земельного законодавства, повинні одержувати адекватний понятійний вираз і чітке термінологічне позначення. Невірне визначення кола юридично значущих обставин, їх неточне відображення засобами юридичної мови робить межі забороненого і дозволеного нечіткими. Це зменшує цінність права, створює передумови для різних зловживань. Отже, чітке визначення юридичних фактів підвищує ефективність правового регулювання, позитивно впливає на економічне, соціальне та культурне життя суспільства.

Справедливим є міркування Д.В.Бусуйок про те, що юридичні факти, на підставі яких виникають та припиняються правовідносини власності на земельну ділянку, є одночасно юридичними фактами, на підставі яких виникають та припиняються правовідносини щодо обмеження прав на землю в інтересах сусідів [2, с.12].

За функціональним призначенням юридичні факти поділяються на три основні групи: правоутворюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі. За цією класифікацією підстави набуття прав на землю належать до правоутворюючих юридичних фактів, тобто фактів, на

основі яких суб'єкти набувають певних земельних прав і обов'язків. До таких підстав можна віднести: цивільно-правові договори, передбачені законом; рішення державних органів та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків; інші дії фізичних та юридичних осіб. Тобто серед усієї сукупності підстав (юридичних фактів) можна виокремлювати передовсім адміністративно-правові та цивільно-правові підстави. До перших відносяться рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування стосовно набуття громадянами та юридичними особами прав на земельні ділянки із земель державної або комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації; одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю); за давністю користування. До складу цивільно-правових підстав належать: придбання земельних ділянок за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; прийняття земельних ділянок у спадщину; у разі набуття права на житловий будинок, будівлю або споруду; за договором оренди.

В сучасних умовах згідно з чинним законодавством поширення набувають цивільно-правові підстави. Так, підставами виникнення земельних прав, наприклад для юридичних осіб є придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни іншими цивільно-правовими угодами, а й внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду, прийняття спадщини та інші підстави, передбачені законом.

Підстави виникнення земельних прав значною мірою залежить від форми власності на землю, суб'єктивно складу, категорії земель та цільового призначення земельної ділянки.

Література:

1. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України / Д.В. Бусуйок. — К.: Юридична думка, 2006. — 143с.
2. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве / Красавчиков О.А. — М.: Госюриздат, 1958. — 182 с.

Федчишин Д. В.

*аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національний університет «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»*

ОСОБЛИВОСТІ СКЛАДУ ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

У зв'язку із введенням приватної власності на землю стало очевидно, що саме землі, які знаходяться в межах населених пунктів будуть найбільш привабливими для інвесторів. Такими землями є землі громадської забудови. В умовах ринкової економіки різко підвищився інтерес до правового регулювання їх використання та охорони, в тому числі до вирішення проблеми поєднання приватних і публічних інтересів у процесі забудови територій населених пунктів. Відповідне потребам ринку правове регулювання використання цих земель може прискорити розвиток як економіки, так і поліпшити інфраструктуру та забезпечити належний благоустрій населених пунктів. Землі громадської забудови виступають територіально-операційним базисом для розміщення будинків і споруд адміністративних, торгівельних, культурно-побутових, наукових, а також інших установ та організацій, призначених для задоволення громадських потреб. Однак, які ж саме будівлі і споруди призначені для задоволення громадських потреб? Це питання в сучасних умовах актуалізується.

Так, ДБН В.2.2-9-99 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», затверджені Наказом Держбуду України від 04.08.1999 р. № 187 та введені в дію 30.01.2000р., визначають перелік видів громадських будівель та споруд. Крім того,