

сифікації сільськогосподарського виробництва, а також стимулювання малого та середнього підприємництва; розвитку житлового будівництва та інших об'єктів соціальної інфраструктури, будівництва доріг та інженерного облаштування села. Зазначені відносини можна визначити як первинні, оскільки вони слугують базисом для формування другої групи відносин (похідних). Другу групу відносин доцільно виділяти, на наш погляд, враховуючи, що їх об'єктами виступають нематеріальні цінності (життя, здоров'я, освіта, культура, спорт тощо). Змістом цих правовідносин є права та обов'язки суб'єктів, пов'язані із забезпеченням доступу селян до нематеріальних благ. Це відносини з: розвитку медичного забезпечення та фізичної культури і спорту, культурно-дозвільної діяльності в сільській місцевості; надання комунальних, інформаційних, транспортних послуг на селі; забезпечення належного рівня освітніх послуг, наукових досліджень та підготовки кадрів; поліпшення побутового та торгівельного обслуговування сільського населення.

Таким чином, правовідносини соціального розвитку села — це врегульований переважно нормами аграрного права комплекс суспільних відносин, що виникають, змінюються та припиняються у соціальній сфері села, сприяють забезпеченню ефективного сільськогосподарського виробництва та спрямовані на збереження і розвиток сільської поселенської мережі, а також поступове підвищення рівня і якості життя селянства, забезпечення йому гідних умов існування та гарантування реалізації основних соціально-економічних і культурних прав.

Гордєєв В. І.

кандидат юридичних наук, доцент
кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного
університету імені Ярослава Мудрого

ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ ОКРЕМИХ НОРМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Земельний кодекс України передбачає продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах (глава 21). Відповідно до ч.2 ст.124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у

державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу. Таким чином ЗК України закріплює обов'язковість проведення земельних аукціонів щодо передачі в оренду земельних ділянок державної чи комунальної власності.

Аналіз судових рішень касаційних інстанцій дає змогу стверджувати, що існують певні проблеми та неоднакове застосування вказаних норм земельного законодавства України.

В теперішній час виникла проблема відносно надання на умовах оренди нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок на застосування до цих правовідносин ст.ст. 122, 124, 134 ЗК України, а також ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Так в рішеннях від 27 березня 2013 року (справа К/9991/79645), від 20 травня 2014 року (справа К/9991/68983/12) Вищий адміністративний суд України вказав, що системний аналіз дає підстави стверджувати, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки не є землями державної чи комунальної власності, а перебувають лише у розпорядженні відповідних рад та адміністрацій, а відтак надання таких ділянок у користування здійснюється без проведення земельних торгів, що передбачені ст. 124 ЗК України, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування. Між тим по аналогічній справі в рішенні від 21 травня 2014 року (справа К/9991/64913/12) Вищий адміністративний суд України, залишаючи без змін постанову апеляційної інстанції, виходив з того, що нерозподілені земельні ділянки до отримання їх власниками державних актів на право власності передаються в оренду органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, як розпорядниками, на загальних засадах, тобто з дотриманням вимог встановлених статтею 124 ЗК України щодо необхідності проведення торгів (аукціону) при передачі в оренду невитребуваних земельних часток (паїв).

Таким чином, суд касаційної інстанції неоднаково застосував одні і ті самі норми матеріального права ст.ст.122,124 ЗК України, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах. Ухвалою від 27 червня 2014 року по справі К/9991/64913/12 Верховний суд України відкрив провадження.

На нашу думку при винесенні рішень органами місцевого самоврядування та органами державної виконавчої влади про надання в користування на умовах оренди нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок чинне земельне законодавство не передбачає проведення земельних торгів в формі аукціонів.

Відповідно до ч.2 ст. 124 та ч.1 ст. 134 ЗК України обов'язковість продажу земельних ділянок (або права на них) шляхом проведення земельних торгів (в теперішній час аукціонів) закріплюється виключно земель, що перебувають у державній або комунальній власності.

Аналіз земельного законодавства дозволяє стверджувати, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки не належать до земель державної або комунальної власності. Так, відповідно до ст.3 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року в Україні закріплюються три форми власності на землю: державна, колективна та приватна. В теперішній час в земельному законодавстві колективна форма власності на землю не вказується. Проте вона виникла згідно земельного законодавству в процесі земельної реформи внаслідок масової передачі земель сільськогосподарського призначення у власність сільськогосподарських юридичних осіб та підтверджувалась Державним актом на право колективної власності на землю. Згідно ст. 5 ЗК України (ред. 1992 р.) кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства у разі виходу з нього має право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості). Право на земельну частку (пай) підтверджувалось сертифікатом на права приватної власності на земельну частку (пай). Порядок реалізації даного положення був передбачений Указом Президента України від 08.08.1995 року № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам». Крім того, в 2003 році був прийнятий спеціальний Закон «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». В преамбулі цього нормативно-правового акту чітко вказується, що цей Закон визначає організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок із земель, що належали колективним юридичним особам на праві колективної власності.

Право на земельну частку (пай) є речовим правом вимагати виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки. Це право існує незалежно від ліквідації суб'єкта права колективної власності. В п.17 розділу X «Перехідні положення» ЗК України вказується, що сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю. Одночасно згідно ст.81 ЗК України підставою виникнення права приватної власності громадян України на земельні ділянки є виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Процес виділення земельних часток (паїв) із земель сільськогосподарського призначення, які знаходяться в колективній власності, є складним. В свою чергу ця категорія земель є основним засобом виробництва та використовується для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Держава зацікавлена в постійному використанні цих земель за цільовим призначенням. Тому не випадково в ст. 13 Закону України « Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток(паїв)» закріплюється, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

Крім того, в цьому випадку, районні державні адміністрації здійснюють свої повноваження ні як суб'єкти державної форми власності на землю відповідно до ст.122 ЗК України та ст.84 ЗК України, а як органи державної влади, які здійснюють свої повноваження відповідно до законів України. Згідно ст. 13 Закону України від 9 квітня 1999 року №586-XIV «Про місцеві державні адміністрації» до відання місцевих державних адміністрацій у межах і формах, визначених Конституцією і законами України, належать вирішення питань використання землі, природних ресурсів, охорони довкілля. Тому стаття 122 ЗК України не може бути застосована в регулюванні цих відносин, так як вона закріплює повноваження органів місцевого самоврядування та органів державної влади щодо розпорядження земельними ділянками комунальної та державної власності.