

УДК 349.412.22

**І. Ю. Сальман**, заслужений юрист України, академік УАН, професор, завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін Білоцерківського національного аграрного університету

### ПРАВОВІ АСПЕКТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ГРОМАДЯНАМИ УКРАЇНИ

*У статті проаналізовано основні правові ознаки приватизаційних процесів земельних ділянок. На підставі аналізу чинного законодавства визначено критерії класифікації різновидів приватизації земельних ділянок з урахуванням диференціації суб'єктів набуття права власності, порядку, способів та інших чинників. Зроблено характеристику приватизації земельних ділянок як правовідношення публічного характеру.*

*В статті проаналізовані основні правові характеристики процесів приватизації земельних ділянок. На основі аналізу діючого законодавства визначені критерії класифікації видів приватизації земельних ділянок з урахуванням диференціації суб'єктів набуття права власності, порядку, способів та ін. Процес приватизації земельних ділянок визначено та охарактеризовано як правовідношення публічного характеру.*

*The analysis of the main lawful aspects in case of land lots privatization is carried out. The criteria of the land lots varieties as well as the differentiation of all those who want to become the owners of these lots and some other aspects are worked out. The problem in question is also depicted as the lawful relation of the social type.*

**Ключові слова.** Земля, земельна ділянка, право власності, приватизація.

**Вступ.** Важливим атрибутом соціальної, правової держави є реальне втілення рівності, рівноправ'я, свободи громадян, що надає особливого значення правовим аспектам приватизації земельних ділянок громадянами України.

**Постановка завдання.** Мета цієї публікації – визначення правових ознак приватизаційних процесів у системі “громадянин – земля – земельна ділянка” і визначення критеріїв класифікації різновидів приватизації земельних ділянок у правовій системі сучасної України.

**Результати дослідження.** Проблеми приватизації земельних ділянок громадянами України досліджували Ю. С. Шемшученко, В. І. Семчик, М. В. Шульга, В. В. Носик, В. М. Єрмоленко, П. Ф. Кулинич та інші [1–3].

Основою земельної реформи була денационалізація землі шляхом роздержавлення та приватизації. Головна мета роздержавлення та приватизації землі як об'єкта державної власності полягала у створенні багатоукладної соціально орієнтованої ринкової економіки. Досягнення цієї мети забезпечується створенням сприятливого економічного та законодавчого середовища. Приватизація земель як важлива складова формування засад ринкової економіки в Україні спрямована на розширення сфери застосування інституту приватної власності на землю. Згідно з Концепцією роздержавлення і приватизації підприємств, землі і житлового фонду, затвердженою Постановою Верховної Ради України від 31 жовтня 1991 р., приватизація землі нерозривно пов'язана з передачею громадянам України земельних ділянок у приватну, колективну власність або у довічне спадкове використання.

© І. Ю. Сальман, 2009

Сутність приватизації полягала в передачі громадянам України земельних ділянок у приватну власність. Можливість передачі земельних ділянок у колективну власність громадян була передбачена при реформуванні колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств (аграрна реформа). У літературі приватизацію земель визначають як сукупність здійснюваних суб'єктами приватизації заходів, спрямованих на трансформацію форми власності земель, коли відбувається перехід земельних ділянок з публічної (суспільної) власності, суб'єктами якої є держава та територіальні громади, у приватну власність фізичних та юридичних осіб.

Земельно-правова література розрізняє приватизацію земельних ділянок у широкому і вузькому аспектах. Перший випадок такої приватизації передбачає будь-який перехід земельних ділянок з публічної власності (державної або комунальної) до приватної власності громадянина або приватної юридичної особи. Прикладом такої приватизації може бути продаж вільної від забудови земельної ділянки державної чи комунальної власності суб'єктові для здійснення підприємницької діяльності. Приватизація земель у вузькому розумінні полягає лише в переході права державної або комунальної власності на земельну ділянку до громадянина або приватної юридичної особи, якщо зазначена земельна ділянка перебувала в користуванні цих суб'єктів. Така приватизація здійснюється на безоплатній основі.

Називним різновидам приватизації земельних ділянок притаманні як спільні, так і відмінні риси. Спільне те, що приватизація в широкому і вузькому розумінні пов'язана з трансформацією державної або комунальної власності на землю і виникненням права приватної власності. Відмінності між цими різновидами полягають у такому: приватизація в широкому розумінні передбачає будь-яку передачу земельної ділянки від держави чи територіальної громади у власність громадянина чи приватної юридичної особи; приватизація у вузькому розумінні – це перехід права державної чи комунальної власності на конкретну земельну ділянку, якою користується відповідний суб'єкт.

Чинне законодавство України передбачає приватизацію земельних ділянок як безоплатну, так і за плату. Ст. 116 Земельного кодексу України встановлює безоплатну приватизацію земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян. Безоплатна передача земельних ділянок має також місце внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій у разі одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України [4].

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами встановлений ст. 118 Земельного кодексу, дія якої поширюється не тільки на громадян, які користуються відповідними земельними ділянками, а й на працівників державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Дана стаття регулює також порядок одержання громадянами безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації.

Згідно зі ст. 32 Земельного кодексу України, ст. 13 Закону України "Про фермерське господарство" громадянам України – членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки в розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради [4, 5]. Самостійно реалізувати право на безоплатне одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в розмірі земельної частки (паю) можуть лише ті члени фермерського господарства, які є громадянами України та досягли 18-річного віку. Діти, які досягли 14-річного віку і згідно зі ст. 3 Закону України "Про фермерське господарство" [5] стали членами фермерського господарства, до досягнення повноліття реалізують

право на безоплатне одержання у власність земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю) через своїх опікунів.

Значний інтерес викликають питання щодо безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами. До кола осіб, які можуть бути суб'єктами такої безоплатної форми приватизації земельних ділянок, належать лише громадяни України. Ні іноземці, ні особи без громадянства, ні юридичні особи цією приватизацією скористатися не можуть. Це положення зафіксовано в законі. Безоплатна приватизація земельних ділянок громадянами України може здійснюватися лише в розмірах, встановлених ст. 121 ЗК України. Безоплатна приватизація згідно з Декретом Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. "Про приватизацію земельних ділянок" [6] стосується перш за все земельних ділянок, наданих громадянам у постійне користування для конкретних цілей. Перелік видів цільового призначення відповідних земельних ділянок, які можуть бути безоплатно приватизовані, вичерпний. Він включає земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого підсобного (нині – селянського) господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, індивідуального дачного і гаражного будівництва. Таким чином, приватизація землі (в тому числі безоплатна) є основним способом виникнення права приватної власності шляхом трансформації державної чи комунальної власності на землю у приватну. Безкоштовна приватизація земельної ділянки має разовий характер, оскільки право приватної власності на умовах приватизації може виникнути тільки один раз з урахуванням цільового призначення земельної ділянки. Отже, безоплатна приватизація земельної ділянки як підстава виникнення права власності на цей об'єкт породжує право приватної власності громадян України.

Земельні ділянки, надані громадянам у постійне користування, оформлювалися раніше на ім'я окремого громадянина (глави чи члена сім'ї, двора та ін.). Державні акти на право постійного користування, які посвідчували право землекористування громадян, теж виписувалися на окрему фізичну особу. Але цими земельними ділянками (для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва) фактично користувалися і користуються усі члени сім'ї чи двора, що володіли чи володіють земельною правосуб'єктністю. Загальним правилом вважалося положення про те, що члени сім'ї чи двора реалізують земельну правосуб'єктність лише у складі сім'ї чи двора. У випадку приватизації громадянином (одним із подружжя) земельної ділянки, яка була у встановленому порядку надана йому в постійне користування в період перебування у шлюбі, виникає спільна сумісна власність подружжя на відповідну земельну ділянку. Подружжя (сім'я) користувалося цією ділянкою, спільно обробляло її, отримувало з неї сільськогосподарську продукцію чи використовувало її під забудову і т. ін. Приватизація ж земельної ділянки, яка перебуває у постійному користуванні безсімейної одиної особи, породжує право індивідуальної приватної власності цієї особи.

Відповідно до ст. 25 Земельного кодексу в разі приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій працівникам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа землі у приватну власність передаються безоплатно з визначенням кожному з них земельної частки (паю). У даному випадку громадянин – працівник чи пенсіонер сільськогосподарського формування державної чи комунальної форми власності реалізує своє суб'єктивне право на безоплатну приватизацію і отримує земельну ділянку сільськогосподарського призначення у приватну індивідуальну власність. Визначальними тут виступають трудові або членські відносини громадянина України з конкретним сільськогосподарським підприємством. Якщо обидва члени подружжя перебувають чи перебували у трудових відносинах із сільськогосподарським підприємством, то при безоплатній приватизації землі вони обидва отримують статус приватних індивідуальних власників з персоніфікацією наслідків перебування у трудових відносинах із сільськогосподарсь-

ким підприємством. Слід зазначити, що в цьому випадку приватизацію землі необхідно розглядати як правовідношення між Українською Державою і громадянином України. Ці відносини персоніфіковані і виникають не з приводу спільно “набутого” чи “нажитого” майна.

**Висновок.** Дослідивши проблематику даної публікації, можна зробити такі висновки: а) приватизація земельних ділянок – складне, багатошарове юридичне, економічне та політичне явище; б) неоднозначність процедури приватизації об’єктивно зумовлює існування різних критеріїв класифікації; в) приватизація є правовідношенням публічного характеру.

### Література

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.

2. Про фермерське господарство : Закон України від 19 червня 2003 р. № 973–IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://rada.gov.ua>.

3. Про приватизацію земельних ділянок : Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://rada.gov.ua>.

4. Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д. ю. н. : 12.00.06 / М. В. Шульга. – Національна юрид. академія ім. Ярослава Мудрого. – Харків, 1998.

5. Титова Н. І. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України [Текст] : науково-практичний посібник / за ред. д. ю. н., проф. Н. І. Титової. – Львів : ПАІС, 2005.

6. Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні [Текст] / кол. авторів за ред. В. І. Семчика. – К. : Юридична думка, 2006.

