Практичне заняття 2

Земельні правовідносини

1. Поняття земельних правовідносин

Земельні правовідносини – це суспільні відносини між суб'єктами, взаємні права та обов'язки яких щодо землі врегульовані нормами земельного права. Їм притаманний вольовий характер, оскільки перш ніж сформуватися вони проходять через свідомість людей, вони виникають і реалізуються на основі волевиявлення хоча б одного з їх учасників.. У правовідносинах відтворюється воля їх учасників.

Земельні правовідносини виникають, реалізуються, змінюються та припиняються згідно з приписами земельного права, за своїм характером вони відносяться до публічно-правових.

Сучасні земельні правовідносини забезпечуються відповідними заходами державного впливу – у результаті впливу земельно-правових норм на них учасники правовідносин наділяються земельними правами та обов'язками. Сторони в земельних правовідносинах виступають як правомочні і зобов'язані особи, де права та інтереси одних осіб можуть бути реалізовані через виконання обов'язків іншими.

Реалізація земельних прав та обов'язків зазвичай відбувається добровільно, а в разі потреби – примусово. Невиконання ж земельних обов'язків тягне за собою застосування до їх носіїв заходів державно-примусового характеру. Саме через земельні правовідносини виявляється ступінь ефективності земельно-правових норм.

2. Структура земельних правовідносин

Основні елементи земельних правовідносин – об'єкти, суб'єкти, зміст та юридичні факти. Земельні правовідносини характеризуються притаманними їм об'єктним та суб'єктним складом, змістом, підставами та умовами виникнення, зміни та припинення, дотримання вимог яких є обов'язковим для всіх зацікавлених сторін. Основу виникнення, здійснення, зміни і припинення земельних правовідносин становить земля як основний і унікальний об'єкт правового регулювання, що дозволяє вирізняти їх серед інших правовідносин.

Земельні правовідносини можна класифікувати за різними критеріями, наприклад: за інститутами земельного права, залежно від їх матеріального або процесуального характеру, за об'єктами, формами власності на землю, за суб'єктним складом, змістом та ін.

Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин здійснюється звичайно не на підставі закріпленого в нормах права одного юридичного

факту, а на підставі сукупності таких фактів, яку прийнято називати ***юридичним складом***.

Переважна більшість земельних правовідносин є тристоронніми, третьою стороною виступає держава в особі її уповноважених органів, які зобов'язані реалізувати відповідні функції й повноваження у сфері регулювання земельних відносин, раціонального використання, відновлення та охорони земель і т. п.

3. Суб'єкти земельних правовідносин

Суб'єктами земельних правовідносин вважаються учасники суспільних відносин, які наділені чинним законодавством земельними правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах. Відповідно до Конституції України та ст.2 ЗК України суб'єктами земельних правовідносин можуть бути:

- фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства);
- юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні);
- територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування);
- держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади);
- Український народ.

Правосуб'єктність фізичних та юридичних осіб визначається їх правовим статусом, а державних та інших органів – їх компетенцією.

Суб'єкти земельних правовідносин за рахунок вчинення певних дій реалізують свої суб'єктивні права і виконують юридичні обов'язки щодо землі, земельних ділянок та прав на них, а також виконують функції й повноваження у сфері використання, відновлення та охорони земель.

Суб'єкти земельних правовідносин поділяються на індивідуальні (фізичні особи) та колективні (об'єднання осіб). У результаті об'єднання індивідуальних суб'єктів створюються колективні суб'єкти земельних правовідносин, наприклад, дачно-будівельні кооперативи та ін. Вони реалізують свої земельні права і виконують обов'язки завдяки наявності у них галузевої правосуб'єктності, тобто можливості і здатності особи виступати суб'єктом правовідносин з усіма правовими наслідками.

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на окремі групи:

- органи державної виконавчої влади і місцевого самоврядування, що здійснюють регулювання використання, відновлення та охорони земель;

- власники землі і землекористувачі – носії прав та обов'язків з раціонального використання, відновлення і охорони земель;
- громадські об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням, відновленням та охороною земель.

4. Об'єкти земельних правовідносин

Об'єкти земельних правовідносин – об'єкти, з приводу яких суб'єкти здійснюють свої суб'єктивні земельні права і виконують суб'єктивні юридичні обов'язки.

Відповідно до ст.2 ЗК України об'єктами земельних правовідносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Конституція України об'єктом земельних правовідносин визначає передовсім ***землю*** як:

1) територію (територіально-просторову субстанцію) держави України;
2) об'єкт права власності Українського народу в межах території України;
3) основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави;
4) об'єкт здійснення суб'єктивного права власності та інших прав і виконання обов'язків суб'єктами;
5) фінансову і матеріальну основу місцевого самоврядування.

Земельна ділянка як окремий об'єкт земельних правовідносин – це частина земної поверхні, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами

Самостійними об'єктами земельних правовідносин відповідно до ст.2 ЗК України виступають ***права на земельні ділянки*** (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі й право на земельні частки (паї). ***Право на земельну частку (пай)*** – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки. Права на землю можуть бути самостійними об'єктами земельних правовідносин, наприклад, у випадку здійснення закріплених у правових нормах суб'єктивних прав на земельні ділянки, зокрема, при набутті права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах та ін.

Цивільний кодекс України також називає об'єктом земельних правовідносин ***садибу фермера*** – земельну ділянку разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

5. Зміст земельних правовідносин

Зміст земельних правовідносин – сукупність конкретних прав та обов'язків, а також повноваження їх учасників щодо використання,

відновлення і охорони земель, що охороняються державою. Зміст земельних правовідносин залежить від правового режиму їх об'єктів (земель, земельних ділянок та прав на них), правового становища суб'єктів, особливостей конкретних прав на землю, особливостей реалізації суб'єктивних прав та виконання обов'язків, реалізації функцій і повноважень органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин тощо.

За своїм змістом земельні правовідносини характеризуються тими правами й обов'язками, які повинні визначати поведінку їх учасників. Так, праву конкретного громадянина на отримання земельної ділянки відповідає обов'язок уповноваженого органу надати чи сприяти в наданні йому земельної ділянки. Праву орендодавця, який передав в оренду земельну ділянку, відповідає обов'язок орендаря своєчасно сплачувати орендну плату за користування землею.

Особливі способи визначення змісту земельних правовідносин:

- ***публічно-правовий спосіб*** – визначення основного цільового призначення земель шляхом поділу земель України на самостійні категорії, розмежування земель державної та комунальної власності (державний земельний кадастр, моніторинг земель), їх зонування і встановлення обмежень земельних прав тощо;
- ***приватно-правовий спосіб***, який застосовується при легалізації, наприклад, земельного сервітуту і правил добросусідства.

На зміст земельних правовідносин впливає основне цільове призначення земельної ділянки та її правовий статус, оскільки віднесення земельної ділянки до конкретної категорії визначає зміст та обсяг прав і обов'язків відповідного суб'єкта, який використовує землю на законних підставах. Наприклад, на землях сільськогосподарського призначення основним обов'язком суб'єктів виступає підвищення родючості ґрунтів, а на землях промисловості – максимальна економія площі земель, які відводяться для розміщення об'єктів будівництва.

6. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин звичайно є урізноманітнені юридичні факти або їх сукупність, що утворюють уніфіковані юридичні склади.

Юридичні факти – конкретні життєві обставини (дії та події), з якими земельно-правові норми пов'язують настання певних правових наслідків – виникнення, зміну або припинення земельних правовідносин. До юридичних фактів можна, наприклад, віднести рішення державних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування; цивільно-правові угоди; судові рішення, що встановлюють земельні права та обов'язки; заподіяння шкоди;

інші дії фізичних та юридичних осіб; події, з якими закон або інший правовий акт пов'язує виникнення, зміну і припинення земельних правовідносин.

За функціональним призначенням юридичні факти поділяються на:

- правовстановлюючі;
- правозмінюючі;
- правоприпиняючі.

За вольовою ознакою виникнення юридичні факти поділяються на:

юридичні дії (або ***бездіяльність***) – такі юридичні факти, у яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Вони можуть бути правомірними (які відповідають вимогам законодавства) і неправомірними (які суперечать закону). Приклад – приватизація земель та запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення;

юридичні події – явища природи, виникнення і розвиток яких не залежить від волі і свідомості учасників земельних правовідносин (наприклад, засуха, повінь, землетрус або інше стихійне лихо).

Зміни земельних правовідносин у процесі використання та відновлення земельних ділянок завжди пов'язані з подальшою еволюцією тих чи інших дій та подій, а також змінами, які відбуваються у чинному законодавстві. Так, орендодавець за умов збільшення розміру земельного податку має право вимагати від орендаря збільшення орендної плати, якщо інше не передбачено умовами договору оренди земельної ділянки. Динаміка у земельних правовідносинах особливо характерна для сільськогосподарського землекористування, де якісні характеристики об'єкта таких відносин – земельної ділянки – не є постійними. Однак важливим у таких земельних правовідносинах виступає той факт, що вони повинні ґрунтуватися тільки на законних підставах.

Земельне законодавство України має перелік юридичних обставин (підстав, причин) припинення земельних прав, які поділяють на правомірні дії та правопорушення. Правомірні дії в свою чергу поділяють на:

1) ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача;
2) ті, які реалізуються за волею органів держави, уповноважених на охорону земельних ресурсів, у тому числі правоохоронних органів загальної компетенції.

Відповідно до ст. 140-141 ЗК України до правоприпиняючих юридичних обставин відносять:

- добровільну відмову власника від права на земельну ділянку або користувача від права користування земельною ділянкою;
- смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- припинення діяльності юридичних осіб за відсутності правонаступника;

- відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- конфіскацію за рішенням суду;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, встановлених ЗК України;
- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗК України;
- використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- систематичну несплату земельного податку або орендної плати тощо.

Охоронні земельні правовідносини припиняються після здійснення учасником (учасниками) цих відносин дій, які усувають правопорушення. Якщо порушника земельного законодавства притягнуто до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення (покарання) означає припинення охоронних земельних правовідносин.

7. Види земельних правовідносин

Земельні правовідносини за суб'єктно-об'єктним складом та змістом завжди будуть однорідними. Основою їх формування, розвитку та функціонування завжди є земля як особливий, специфічний і самостійний об'єкт, який виконує різні функції.

Традиційно в системі земельних правовідносин розрізняють:

- матеріально-правові правовідносини, які виникають на основі норм матеріального права, їх змістом виступають права і обов'язки сторін;
- процесуально-правові правовідносини, які реалізують норми процесуального права і встановлюють процедуру реалізації прав і обов'язків суб'єктів земельного права.

Також розрізняються два самостійних типи земельних правовідносин:

а) виключно земельні;

б) комплексні – земельно-майнові; земельно-екологічні; земельно-реформаційні; земельно-управлінські; земельно-аграрні та ін.

Земельні правовідносини поділяють на:

- відносини права власності на землю;
- правовідносини землекористування;
- правовідносини охорони земель;
- управлінсько-регулюючі земельні правовідносини;

- земельні реформаційні правовідносини – самостійний вид суспільних відносин, формування та функціонування яких пов’язано з реалізацією земельної реформи.

Відповідно до ст. 2 ЗК України земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, вони підпадають під ознаки відносин права власності на землю і можуть розглядатися як інститут земельного права.

Правовідносини у сфері власності на землю та земельні ділянки можуть за різними критеріями класифікуватися на окремі види. Наприклад, за ***підставами виникнення права власності на землі та земельні ділянки*** :

- щодо набуття прав на землі та земельні ділянки фізичними особами;
- приватизації земельних ділянок юридичними особами;
- придбання земельних ділянок громадянами та юридичними особами на підставі спеціальних процедур з укладенням угод на їх відчуження із земель державної чи комунальної власності;
- набуття права власності на земельні ділянки різними суб’єктами на підставі цивільно-правових угод;
- продажу земельних ділянок державної або комунальної власності суб’єктам підприємницької діяльності на конкурентних засадах;
- відчуження земельних ділянок на земельних торгах у випадку звернення стягнення на ділянки, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб за рішенням суду;
- переходу права власності на земельні ділянки;
- реалізації набутого права власності на землі або земельні ділянки суб’єктами права приватної, комунальної, державної власності та власності Українського народу;
- захисту права приватної, комунальної, державної власності та власності Українського народу на землю тощо.

Серед правовідносин землекористування виокремлюють земельні правовідносини постійного землекористування та земельні правовідносини тимчасового землекористування (орендні земельні правовідносини). Вони виникають тоді, коли власник зацікавлений у передачі прав на земельну ділянку іншій особі. Ця група земельних правовідносин поділяється на дві підгрупи:

- ***правовідносини, що мають характер речових прав*** (право постійного користування земельною ділянкою, право земельного сервітуту тощо);
- ***правовідносини, які мають зобов’язальний характер*** (застава (іпотека) тощо).

Також ці правовідносини можна класифікувати ***залежно від категорії земель на***: правовідносини щодо використання, відновлення та охорони

земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Управлінсько-регулюючі земельні правовідносини можуть бути класифіковані на окремі різновиди за різними підставами: суб'єктним складом здійснення повноважень у сфері використання, відновлення та охорони земель, напрямами здійснення управлінських, регулюючо-організаційних і технічних функцій тощо.

Правовідносини щодо охорони земель (охоронні земельні правовідносини) виникають:

1) у процесі здійснення прав та обов'язків власників і користувачів щодо охорони земель, включаючи заходи з меліорації, рекультивації і консервації земель, та відновлювальні заходи на малопродуктивних, забруднених та деградованих землях;

2) під час порушення норм земельного права, суб'єктивних прав землевласників і землекористувачів та невиконання обов'язків цими суб'єктами.

Питання для обговорення

1. Які особливості класифікації земельних відносин?

2. Що таке "земельні правовідносини"? Яка класифікація земельних правовідносин в Україні?

3. Які особливості виникнення земельних правовідносин?

4. Які підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин?

Завдання 1

У травні 2005 року В. звернулася з позовом до суду, вказуючи на те, що 18.04.2003 р. померла її сестра Б., після смерті якої залишилось спадкове майно, а саме – земельна ділянка, розміром 8,4 га, яка розташована на території Р. сільської ради і майновий пай, який знаходиться у загальному пайовому фонді ТОВ ім. Чапаєва Березівського района. Оскільки інших спадкоємців немає, представник позивача просить визнати за В. право власності, просить також встановити факт прийняття нею спадщини.

Представник Р. сільської ради позов визнав повністю та ніяких заперечень проти його задоволення не має.

Згідно зі свідоцтвом про смерть, Б. померла 18.04.2003 р. Той факт, що позивачка є рідною сестрою померлої Б., підтверджується рішенням Старокостянтинівського районного суду Хмельницької області від 16.07.2004 р.9

Як слідує з пояснень представника позивача, В., яка є людиною похилого віку, звернулася до нотаріуса у червні 2004 року з заявою про видачу свідоцтва про право на спадщину. Однак їй було усно відмовлено у зв'язку з неможливістю встановлення родинних відносин зі спадкодавцем і пропуску строку прийняття спадщини.

Представник позивача та свідок С. у судовому засіданні також зазначили, що В., яка є рідною сестрою померлої Б., фактично вступила у володіння спадковим майном, про що свідчить наявність у неї майнового сертифікату та сертифікату на право на земельну частку (пай).

1. Визначте вид і характер суспільних відносин у цій справі.

2. Чи є тут земельні правовідносини?

3. Проведіть розмежування правовідносин, що виникли у цій справі.

Завдання 2

У листопаді 2000 року Н. звернулася в суд із позовом до сільськогосподарського виробничого кооперативу "Маяк" (далі – СВК) Замличівської сільської ради, відділу земельних ресурсів Локачинської районної держадміністрації, Локачинського земельно-кадастрового бюро про відведення земельної ділянки в натурі та видачу державного акта на правоприватної власності на землю. У заяві вона зазначила, що була членом КСП "Маяк" (далі – КСП) і має сертифікат на право на земельну частку (пай). У вересні 2000 року землевпорядники виділили їй біля садиби земельну ділянку. Посилаючись на те, що у видачі необхідних документів, які б підтверджували право власності на цю ділянку, їй відмовляють, вона просила задовольнити позов.

1. Які правовідносини виникли у цій справі?

2. Чи є тут земельні правовідносини?

3. Чи поширюється дія норм земельного права на регулювання цих правовідносин?

Завдання 3

Житель міста Полтави Якубовський є членом садівничого товариства "Обрій", у якому приватизував 0,11 га земельної ділянки, маючи на праві власності житловий будинок загальною площею 127 кв. м і земельну ділянку у розмірі 0,07 га. У селі поблизу Полтави проживала його найстарша сестра, яка подарувала йому 1/2 житлового будинку, 0,32 га земельної ділянки для ведення підсобного господарства та передала йому у користування ще 0,22 га польової землі, яка була надана їй під вирощування городніх культур. Придбавши в лютому 1994 року автомобіль, Якубовський звернувся до міської Ради з проханням передати йому у власність земельну ділянку під будівництво гаража, але остання відмовила йому, вважаючи, що в його власності перебуває землі більше, ніж це передбачено нормами земельного законодавства. Якубовський звернувся до адвокатської фірми, в якій йому порадили звернутися зі скаргою до суду. Суд, розглянувши справу, відмовив у її задоволенні й ухвалив рішення, що не підлягає оскарженню у судовому порядку.

1. Визначте коло суспільних правовідносин.

2. Чи є рішення суду законним?

3. Вирішіть справу.