

## СЕКЦІЯ 14

---

# ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОГО, АГРАРНОГО ТА ЕКОЛОГІЧНОГО ПРАВА

*Керівник секції: професор кафедри аграрного, земельного та екологічного права, д. ю. н., професор І.І. Каракаш*

*Секретар секції: доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права, к. ю. н. К.М. Караханян*

### **КАРАКАШ ІЛЛЯ ІВАНОВИЧ**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
професор кафедри аграрного, земельного та екологічного права,  
доктор юридичних наук, професор*

## **ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ**

Широковживаний термін «об'єкт» походить від латинського – «*objectum*», що означає «предмет». У філософському розумінні об'єктом є зовнішній предмет, на що спрямована свідомість людини і діяльність суб'єкта. Однак у правовій літературі визначення і трактування поняття «об'єкт права» не отримала однозначного застосування. У всезагальному позначенні «об'єктом права» називають суспільні відносини, на які спрямована дія права та які регулюються відповідною системою правових норм.

Термін «об'єкт права» застосовується і для позначення відповідних матеріальних і нематеріальних благ, з приводу яких виникають певні відносини. Саме у такому сенсі, на наш погляд, закріплено визначення земельної ділянки як об'єкта права власності у ст. 79 ЗКУ та ст. 373 ЦКУ. Згідно ст. 79 ЗКУ, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. За ч. 3 ст. 373 ЦКУ, право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. А у ст. 79-1 ЗКУ передбачені умови і

порядок формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, що відсутнє у цивільному законодавстві.

Наведені ознаки визначення земельної ділянки як об'єкта права власності та об'єкта земельних і цивільних прав у певній мірі мають сприяти визначенню правооб'єктній приналежності землі Українському народові. Проте для цієї мети їх явно не достатньо, а деякі з них є малопридатними для цілей визначення народної правооб'єктності землі. Отже, *земля як об'єкт права власності Українського народу – це розташований над надрами і територіально обмежений державним кордоном нерухомий поверхневий шар зі складовими природного походження, що утворюють цілісну основу ландшафту, є засобом застосування праці та здійснення виробництва, просторовим базисом господарської діяльності, місцем розміщення і проживання населення країни з урахуванням соціальних, економічних, екологічних та інших інтересів суспільства.*

Застосування змістовно-сислового, порівняльно-логічного та інших способів тлумачення наведених земельно-правових і цивільно-правових норм надають підстави для твердження про те, що в юридичному значенні земля як об'єкт права власності Українського народу не охоплює надра, води, ліси та інші природні об'єкти й їх ресурси. У національному природоресурсному законодавстві і праві закріплені легальні визначення понять «надра», «води», «ліси», «рослинний» і «тваринний» світ, а також сформульовані визначення об'єктів природно-заповідного фонду країни та інших природних складових і компонентів природного походження. Правове регулювання гірничих, водних, лісових, флористичних, фауністичних, природно-заповідних та інших природоресурсних відносин здійснюється диференційовано відповідними галузями законодавства і права.

Враховуючи диференційований підхід до розмежування землі та інших природних об'єктів права власності Українського народу, поняття «земля як об'єкт права власності Українського народу» має розглядатися, передусім, як поверхневий земний шар, розташований над надрами. При цьому земна поверхня охоплює не лише ґрунтовий покрив з усім його біогеоценозом, а й земну поверхню, зайняту іншими природними складовими. В існуючій екосистемі природні складові, які теж є об'єктами права власності Українського народу, утворюють основу природного ландшафту. Цілісність природного ландшафту не виключає певних змін в структурі земельного фонду країни шляхом віднесення (на підставі економічної доцільності та забезпечення екологічної безпеки) за основним призначенням до відповідних категорій, що підлягають особливій охороні з притаманним їм різноманіттям природних ландшафтів.

За першим реченням ч. 1 ст. 13 Конституції України, *земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу.* Незважаючи на те, що у наведеній конституційній нормі перелічені не всі об'єкти і

ресурси природного походження, Основний Закон закріплює їх належність на праві власності Українському народові. В якості суб'єкта права власності на природні об'єкти відповідно до преамбули Основного Закону країни Український народ складають всі громадяни України всіх національностей.

Український народу у зазначеному складі є самостійним і одночасно специфічним суб'єктом права власності на землю і може у конституційно визначених формах здійснювати правомочності власності на землю та інші природні об'єкти та їх ресурси. Згідно зі ст. 5 Основного Закону країни, народ здійснює владні повноваження «безпосередньо і через органи державної влади та органи місцевого самоврядування». Слід зазначити, що попередня редакцій ч. 3 ст. 4 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» передбачала, що «повновладдя народу України в галузі охорони навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів реалізується на основі Конституції України як безпосередньо, шляхом проведення референдумів, так і через органи державної влади відповідно до законодавства України». Однак ця норма виключена із змісту природоохоронного закону і втратила чинність на підставі Закону № 5456-VI від 16 жовтня 2012 року. Отже, у даний час випадки безпосереднього здійснення Українським народом правомочностей власності на природні об'єкти у чинному законодавстві не передбачені. Тепер лише у ст. 73 Конституції України передбачено, що «виключно всеукраїнським референдумом вирішуються питання про зміну території України», тобто за безпосередньою народною участю мають вирішуватися тільки земельно-територіального питання. Тому друге речення ч. 1 ст. 13 Конституції України передбачає, що *від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією*.

Поза будь-яких сумнівів, Український народ за правовим титулом, закріпленим в Основному Законі, визнаний суб'єктом права власності. Власницька правосуб'єктність Українського народу тепер закріплена і у ч. 1 ст. 318 ЦКУ. Безумовно, самому Українському народу належить: усталене, стабільне, безстрокове і визначальне право на встановлення правового режиму земель та інших природних об'єктів; не обмежене будь-якими законами право на їх використання, охорону і відтворення; право на одержання абсолютної та відносної вартості (капіталу), що має присвоюватися через суспільні форми їх розподілу; виключне право розпорядження землею та іншими природними об'єктами й їх ресурсами шляхом зміни території країни, відчуження й обміну її частин з іншими суб'єктами міжнародного права тощо. Однак про земельну правосуб'єктність Українського народу взагалі немає будь-якої згадки у чинному Земельному кодексу. Отже, земельна правосуб'єктність народу є недостатньо врегульованою у чинному земельному законодавстві.

Зрозумілим є те, що вказані та інші повноваження і правомочності власності Український народ безпосередньо виконувати не може. Тому на їх здійснення у конституційному порядку уповноважені

«органи державної влади та органи місцевого самоврядування», але власником у конституційному порядку за будь-яких обставин залишається Український народ. Однак проблема полягає у тому, що межі здійснення повноважень власника від імені Українського народу органами державної влади і місцевого самоврядування в Конституції невизначені. Одночасно звертає на себе увагу те, що за ч. 1 ст. 317 ЦКУ власникові належать права володіння, користування та розпорядження. Вказані правомочності власника закріплені й у ст. 78 ЗКУ, відповідно до якої право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Це право набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Аналіз конституційних норм та відповідних норм кодифікованих законодавчих актів надає підстави для твердження про те, що законодавець не робить ні яких виключень для здійснення правомочностей володіння, користування і розпорядження землею та іншими природними об'єктами. Отже, законодавчо закріплені власницькі правомочності належать будь-якому суб'єкту права власності, у тому числі й Українському народові. Це означає, що без народної згоди правомочності володіння, користування і розпорядження землею та іншими природними багатствами країни органами державної влади і місцевого самоврядування не мають вирішуватися.

Проте різним представницьким органам в особі органів державної влади і місцевого самоврядування, які здійснюють правомочності власника землі, можуть належати неоднаковий обсяг повноважень. Наприклад, за ст. 8 ЗКУ до повноважень обласних рад у галузі земельних відносин на території області належить розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад, а за ст. 17 ЗКУ до повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить розпорядження землями державної власності в межах, визначених Земельним кодексом. Звертає на себе увагу і те, що у вказаних та інших нормах глави другої й третьої ЗКУ передбачено право на здійснення лише одного повноваження власника – розпорядження відповідними землями, а повноваження щодо володіння і користування (зокрема, одержання певних надходжень за використання земель) залишаються за власникам землі. Отже, лише власникові землі належить уся тріада повноважень – володіння, користування і розпорядження землями.

Різними у представницьких органів, які здійснюють правомочності власника землі можуть бути також обсяги наданих суб'єктивних прав та покладених юридичних обов'язків. Так, у ст. 21 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» та у ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено широке коло прав і обов'язків місцевих державних адміністрацій та сільських, селищних і міських рад у сфері використання земельних та інших природних ресурсів, регулювання земельних відносин і охорони довкілля. Отже, межі здійснення повноважень власника землі від імені Українського народу органами державної влади і місцевого

самоврядування визначаються у поточному земельному законодавстві, яке потребує свого подальшого вдосконалення.

**Ключові слова:** об'єкт і предмет правового регулювання, право власності на землю, правооб'єктність і правосуб'єктність, земельне і цивільне законодавство.

**Ключевые слова:** объект и предмет правового регулирования, право собственности на землю, правообъектность и правосубъектность, земельное и гражданское законодательство.

**Key words:** object and subject of legal regulation, land ownership, legal personality and legal personality, land and civil law.

## **ХАРИТОНОВА ТЕТЯНА ЄВГЕНІВНА**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права,  
доктор юридичних наук, доцент*

### **ЗМІНИ У ЗАКОНОДАВСТВІ ТА НОВІ КОЛІЗІЇ ЩОДО ЕМФІТЕВЗИСУ**

У 2019 році було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» № 340-IX від 05.12.2019 та Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» № 132-IX від 20.09.2019, які внесли багато змін до земельного та цивільного законодавства. Ці зміни торкнулися також й емфітевзису. Але замість врегулювання протилежних норм та усунення колізій, ми знов маємо дилему, які ж норми є переважними і як правильно їх застосувати.

Окремі аспекти дослідження використання земель сільськогосподарського призначення, в тому числі на умовах емфітевзису, були порушені в працях Гавриш Н.С., Годованюка А.Й., Григор'євої Х.А., Гуревського В.К., Гутьєвої В.В., Єрмоленка В.М., Каракаша І.І., Кулиничка П.Ф., Мірошниченка А.М., Носіка В.В., Степської О.В., Титової Н.І., Уркевича В.І., Шульги М.В. та інших.

Метою дослідження є аналіз норм Земельного та Цивільного кодексів України щодо колізій, які виникли після внесення змін щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису).

Початком суттєвих змін, які торкнулися емфітевзису, слід вважати Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» № 2498-VIII від 10.07.2018, яким було внесено зміни до ст. 102<sup>1</sup> ЗК щодо строку емфітевзису. Тепер строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної