

УДК 349.41(477)

І. І. Каракаш, канд. юрид. наук,
доцент кафедри аграрного, земельного
та екологічного права ОНЮА

**ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ НОВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ
ЯК ЙОГО НЕВІД'ЄМНА СКЛАДОВА ЧАСТИНА**

Перехідні положення нового Земельного кодексу України [1] мають важливе значення для реалізації його окремих норм та вимог в цілому. Безумовно, новий Земельний кодекс зберігає певне правоприємство у земельних відносинах. Проте в його тексті все ж переважне місце займають нові, раніше невідомі земельному законодавству норми права. Тому цінність Перехідних положень полягає в забезпеченні умов для переходу від положень попереднього земельного закону до всеосяжного існування вимог нового Земельного кодексу. Вони містять певні механізми порядку застосування відповідних положень, що закріплені у змісті кодексу. У зв'язку з цим без урахування вимог Перехідних положень, їх не можна правильно і у повному обсязі застосовувати на практиці.

Згідно із п. 1 Перехідних положень, рішення про надання в користування земельних ділянок, а також про вилучення (викуп) земель, які були прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення Земельного кодексу в дію, підлягають виконанню за вимогами нового кодексу. Наведене положення має принципове значення для реалізації відносин у галузі землекористування, які сформувалися на практиці здійснення земельної реформи. Відомо, що в нашій країні тривалий час існував інститут тимчасового землекористування. Але з легальним визнанням та повним відродженням інституту оренди землі, законодавча основа тимчасового землекористування втратила своє значення. Це стосується і перегляду умов та порядку вилучення земель та викупу земельних ділянок, які суттєво змінилися у земельному законі. Тому раніше прийняті рішення із зазначених питань на підставі попереднього кодексу, але не виконані на момент введення у дію нового земельного закону, підлягають виконанню згідно із вимогами останнього.

Аналогічна норма передбачена у п. 2 Перехідних положень Земельного кодексу, яка охоплює не вирішені клопотання і заяви щодо відведення земельних ділянок на момент вступу в дію нового кодексу. Вони підлягають розгляду, вирішенню та реалізації органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до їх компетенції у порядку та з дотриманням вимог нового кодексу. Такі клопотання і заяви щодо відведення земельних ділянок могли бути подані на розгляд зазначених органів, наприклад, стосовно надання земельної ділянки на засадах постійного користування. Але у зв'язку із суттєвим поширенням використання земельних ресурсів на засадах права власності за рахунок різкого звуження сфери застосування права постійного землекористування, бажані земельні ділянки громадянам та юридичним особам, за винятком юридичних осіб державної та комунальної власності, можуть надаватися з додержанням вимог нового земельного закону на підставі права власності на землю.

В п. 3 розділу X Земельного кодексу йдеться про долю договорів оренди землі, які були укладені до введення в дію нового земельного закону. Слід зазначити, що оренда землі до введення в дію Земельного кодексу 1990 року, тобто до 15 березня 1991 року [2] взагалі була заборонена. Певний розвиток інститут оренди землі одержав у Земельному кодексі в редакції від 13 березня 1992 року та в Указі Президента України «Про оренду землі» від 23 квітня 1997 року [3], який діяв до набуття чинності Закону «Про оренду землі» [4]. На кожному етапі відродження орендних земельних відносин укладалися договори оренди земельних ділянок. Правом на надання яких в оренду володіли сільські, селищні, міські та районні ради. Тепер за ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу, орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи. Тому п. 3 Перехідних положень передбачає, що у випадках, коли земельні ділянки були надані в оренду до введення в дію нового кодексу органами, повноваження яких щодо надання земельних ділянок з прийняттям чинного кодексу змінені, продовження строку оренди зазначених земельних ділянок здійснюється органами, що мають право надання вказаних земель за новим Земельним кодексом. Вважаємо, що ця норма набула чинності з моменту введення Земельного кодексу в дію, тобто з 1 січня 2002 року з усіма правовими наслідками для орендарів земельних ділянок, що із неї випливають.

Погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок, передбачено в ст. 151 нового Земельного кодексу. Погоджувальний процес щодо здійснення вилучення (викупу) земельних ділянок відрізняється від раніше передбаченого порядку. Так, за ч. 1 ст. 151 нового кодексу, юридичні особи, зацікавлені у вилученні (викупі) земельних ділянок, зобов'язані до початку проектування погодити із власниками землі і землекористувачами та сільськими, селищними і міськими радами, державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінетом Міністрів України і Верховною Радою

України місце розташування об'єкта, розмір земельної ділянки та умови її вилучення (викупу) з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів, умови проживання населення і охорону навколишнього природного середовища.

Згідно з ч. 4 вказаної статті нового закону, погодження місць розташування об'єктів на особливо цінних землях, а також місць розташування об'єктів власності інших держав і міжнародних організацій проводиться Верховною Радою України. Відповідно до вимог ч. 15 цієї статті, матеріали погодження місця розташування об'єкта повинні включати: викопіювання з генерального плану або іншої містобудівної документації населеного пункту, копію плану земельної ділянки з нанесенням на ній варіантів розміщення об'єкта із зазначенням загальної площі, яку необхідно вилучити. Зазначенню також підлягає склад угідь земельної ділянки, що вилучається, та умови її відведення. Якщо на момент введення в дію нового кодексу не прийнято рішення стосовно раніше наданих матеріалів погодження питань щодо вилучення (викупу) земельних ділянок, вони підлягають розгляду відповідно до вимог нового земельного закону, включаючи надання певних матеріалів та погоджувальних документів, які не передбачалися попереднім законодавством.

Розвідувальні роботи з метою виконання геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших заходів проводяться на різних категоріях земель. Зміст ст. 97 Земельного кодексу надає можливості для ствердження, що вони виконуються за угодами та дозволами. Так, відповідно до ч. 1 вказаної статті чинного земельного закону, підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, можуть проводити такі роботи на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем. А згідно з ч. 3 ст. 97 Земельного кодексу, проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних дендрологічних, ботанічних, меморіальних парків, поховань і археологічних пам'яток, дозволяється у виняткових випадках за рішенням Кабінету Міністрів України. Таким чином, дозвільний порядок проведення таких робіт передбачений тільки в останньому випадку. Тому зміст норми Перехідних положень не надає можливостей для її поширеного тлумачення і стосується лише дозвільного порядку виконання розвідувальних робіт.

Відомо, що основним правовим інститутом земельного права радянського періоду було право землекористування. Не зважаючи на те, що Законом «Про форми власності на землю» [5] та Земельним кодексом в редакції від 13 березня 1992 року [6] передбачалися три форми права власності на землю — державна, колективна та приватна, право постійного землекористування залишалось переважною у земельному законодавстві. Новий кодекс в ч. 2 ст. 92 передбачає, що право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, які

належать до державної або комунальної власності. Таким чином, усі інші суб'єкти земельного права можуть використовувати земельні ділянки на засадах права власності на землю або на підставі тимчасового землекористування у формі оренди.

Таким чином, основним інститутом використання земельних ресурсів країни у сучасному земельному праві стає інститут права власності на землю. У зв'язку із цим перша частина п. 6 Перехідних положень передбачає, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за новим кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2005 року переоформити право постійного землекористування на право власності або право оренди земельних ділянок у встановленому чинним законодавством порядку.

За ч. 3 ст. 93 чинного земельного закону, оренда земельної ділянки може бути короткостроковою — не більше 5 років та довгостроковою — не більше 50 років. Для переоформлення права постійного землекористування у довгострокову оренду фермерськими господарствами Перехідними положеннями передбачені деякі особливості. Відповідно до вимог ч. 2 п. 6 розділу X, при переоформленні права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення фермерських господарств, у довгострокову оренду строк оренди землі визначається фермерським господарством відповідно до закону. Далі ця норма Перехідних положень передбачає, що розмір орендної плати за орендовані земельні ділянки не повинен перевищувати розміру земельного податку.

Відомо, що земельні орендні відносини у даний час регулюються Законом «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року та регламентуються в договорі оренди земельної ділянки. Згідно із ст. 17 цього Закону, і строк оренди земельної ділянки, і розмір орендної плати, як суттєві умови договору, визначаються угодою між орендодавцем та орендарем. Тому наведені вимоги Перехідних положень можна розглядати як винятки із загальних земельно-правових норм про укладення договорів оренди землі, які застосовуються лише при переоформленні права постійного землекористування у довгострокову оренду для ведення фермерського господарства. Громадяни та юридичні особи, що одержали у власність, у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки у розмірах, що були передбачені раніше діючим законодавством, зберігають права на ці ділянки. Наведена норма Перехідних положень свідчить про зберігання приємствності у земельному праві. У даному випадку йдеться про зберігання за громадянами та юридичними особами раніше одержаних земельних ділянок у розмірах, які були передбачені попереднім земельним законодавством.

Слід відзначити, що розміри земельних ділянок, за новим земельним законом, дещо відрізняються від їх розмірів, які надавалися громадянам у власність або в користування раніше. Так, Земельним кодексом в редакції від 13 березня 1992 року для громадян передбачалися наступні розміри земельних ділянок: для ведення селянських (фермерських) гос-

подарств на праві власності або користування — 50 га сільськогосподарських угідь і 100 гектарів усіх земель (ст. 52); для ведення особистого підсобного господарства з наданням у безоплатну власність — не більше 0,6 га, за бажанням громадян та згодою районних рад — не більше одного гектара, а за погодженням з обласною радою — до двох гектарів, але додаткова частина земельної ділянки надавалася у користування (ст. 56); для ведення садівництва на праві власності — не більше 0,12 га (ст. 57); для зайняття городництвом — до 0,15 га, а для сінокосіння та випасу худоби — до одного гектара, але на праві користування (ст. 59); для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських споруд (присадибна ділянка) у сільських населених пунктах — не більше 0,25 га, у селищах міського типу — до 0,15 га, а для сільськогосподарських робітників — не більше 0,25 га, у містах — 0,1 га, для особистого дачного будівництва — не більше 0,1 га, для будівництва особистих гаражів — не більше 0,01 га (ст. 67) на праві власності або користування. Не дивлячись на те, що не тільки вказані розміри земельних ділянок, а і деякі види землекористування тепер не передбачені у земельному законі, їх розміри та права на них підлягають зберіганню.

Крім наведеного, попереднім земельним законодавством передбачалося надання громадянам земельних ділянок на праві власності або в користування для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та зайняття традиційними народними промислами, розміри яких не були визначені у законодавчому порядку. Таке ж становище стосовно розмірів земельних ділянок склалося у відношенні землекористування юридичних осіб, у тому числі на умовах оренди. Їх розміри визначені у державних актах або укладених договорах, права на використання яких, за вимогами вказаної норми Перехідних положень земельного закону, зберігаються.

Умови обчислення та визначення земельних часток членів колективних сільськогосподарських підприємств було передбачено ще Земельним кодексом в редакції від 13 березня 1992 року. У подальшому Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарських підприємств і організацій» [7] передбачалося засвідчення земельної частки (паю) земельним сертифікатом, зразок якого був затверджений постановою Кабінету Міністрів України [8].

Важливу роль у визначенні земельних часток (паїв) та видачі сертифікатів на них відіграв Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [9], в якому передбачалося, що під час укладення договорів оренди земельних часток (паїв) виходити з того, що сертифікат про право на земельну частку (пай) є правовстановлюючим документом, що засвідчує право володіти, користуватися та розпоряджатися зазначеною часткою. На основі вказаних нормативно-правових актів на 1 січня 2001 року

сертифікати на земельні частки (паї) одержали понад 6,5 млн селян. Проте державні акти про право власності на землю одержало не більше 1,5 млн селян, тобто на зазначений період більше 5 млн володарів земельних сертифікатів за строго юридичними вимогами не стали повноправними власниками розпайованих земель колективних сільськогосподарських підприємств.

Тепер п. 8 Перехідних положень надає право сільськогосподарським підприємствам, які уклали з володарями земельних часток (паїв) договори оренди до введення нового земельного закону в дію, за бажанням останніх, замовити землевпорядній організації виконання землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельних часток (паїв) у натурі на місцевості, видачі володарям земельних сертифікатів державних актів про право власності на землю та оплатити виконання таких робіт. Слід відзначити, що таке право належить сільськогосподарським підприємствам, які є орендарями земельних часток на підставі земельних сертифікатів. Надання їм права на сплату виконаних робіт землевпорядними організаціями щодо виділення земельних часток у натурі та видачі державних актів про право власності на землю громадянам, є важливим засобом прискорення набуття володарями земельних сертифікатів повноправної власності на земельні ділянки.

Одночасно п. 8 Перехідних положень передбачає переважне право сільськогосподарського підприємства на оренду земельних ділянок у таких громадян на строк, що був обумовлений у договорі оренди земельного паю, або, за погодженням сторін, на інший строк. Можна думати, що в останньому випадку під «іншим строком» розуміється укладення договору оренди земельної ділянки на більш тривалий строк. Інакше сільськогосподарському підприємству немає сенсу сплачувати замість громадян вказані витрати для перетворення їх у повноправних власників землі. Проте це не заважає громадянам у законом встановленому порядку ставити питання про дострокове розторгнення договору оренди землі у випадках невиконання або неналежного виконання сільськогосподарськими підприємствами інших умов договору.

Виділення земельних ділянок громадянам на місцевості єдиним масивом має важливе значення для здійснення ними виробничо-господарської діяльності на засадах права приватної власності на землю. Само по собі є зрозумілим, що п. 9 Перехідних положень не уповноважує громадян на самочинне виділення земельної ділянки єдиним масивом, а надає їм право вимагати здійснення уповноваженими органами такого відокремлення землі в натурі. Більш того, в окремих випадках новий земельний закон прямо передбачає умови визначення місця розташування земельних ділянок громадян. Так, за вимогами ч. 1 ст. 29 Земельного кодексу, при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, переважне право на отримання земельних ділянок поруч з населеними пунктами мають власники земельних часток (паїв), які проживають у цих населених пунктах. Проте в ч. 2 вказаної статті встанов-

лені більш узагальнені умови визначення місця розташування земельних ділянок, якими можна керуватися і при їх виділенні єдиним масивом на місцевості. За її положеннями місце розташування земельних ділянок визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування відповідно до землевпорядних проектів, які затверджуються зборами власників земельних часток.

Найбільш важливою і одночасно складною проблемою нового земельного законодавства є розмежування земель державної і комунальної власності. У зв'язку із цим у першій частині п. 10 Перехідних положень йдеться про прийняття рішень щодо розмежування земель державної і комунальної власності в межах населених пунктів. Відносно земельних площ, розташованих у межах територій сіл, селищ та міст, такі рішення приймаються відповідними сільськими, селищними та міськими радами за погодженням з органами виконавчої влади. І навпаки, стосовно земельних ресурсів, які розташовані за межами населених пунктів, аналогічні рішення приймаються органами виконавчої влади за погодженням з відповідними органами місцевого самоврядування. Безумовно, прийняття рішень щодо розмежування земель державної і комунальної власності в межах населених пунктів здійснюється зазначеними органами державної виконавчої влади та місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень, передбачених в главах 2 і 3 Земельного кодексу.

У другій частині вказаної норми Перехідних положень передбачена компетенція Кабінету Міністрів України щодо визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна. Строго кажучи, в ній не йдеться про розмежування земель державної та комунальної власності, а лише про визначення меж земельних ділянок державної власності. Відповідно до положень ст. 13 Земельного кодексу, тепер розпорядження землями державної власності здійснює Кабінет Міністрів України в межах його компетенції, визначеної новим земельним законом. Тому наведену норму Перехідних положень слід розглядати як одну з форм реалізації урядом країни своїх повноважень у галузі земельних відносин в якості головного розпорядника землями державної власності. У зв'язку з цим Кабінету Міністрів України надано право визначати межі земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що належать до сфери управління Президента України, Верховної Ради України, Конституційного Суду України, Верховного Суду України, Вищого арбітражного (господарського) суду України, Генеральної прокуратури України, центральних органів виконавчої влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук та інших державних наукових установ і організацій.

Кабінет Міністрів України здійснює також повноваження щодо визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що перебувають у сфері управління Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій. У даному випадку також має місце визначення

меж земельних ділянок державної форми власності, а не розмежування земель державної та комунальної форм власності. Зазначені функції уряд країни здійснює за критерієм місця розташування об'єктів нерухомого державного майна. Важливим законодавчим актом у цій сфері є Закон «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» [10], вимоги якого слід враховувати при вирішенні питань визначення меж відповідних земельних ділянок.

Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин передбачені у ст. 16, а повноваження місцевих державних адміністрацій — в ст. 17 Земельного кодексу, в узагальненому вигляді. Тому виникає потреба у конкретизації функцій зазначених органів державної виконавчої влади, зокрема у сфері визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що знаходяться у сфері управління районних адміністрацій. Такі повноваження надані Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям останньою частиною п. 10 Перехідних положень.

Важливим питанням щодо здійснення розмежування земель державної та комунальної власності є фінансування відповідних заходів. Виходячи зі змісту п. 11 Перехідних положень Земельного кодексу, розмежування земель комунальної власності, наприклад, у межах населених пунктів здійснюється за рахунок коштів бюджетів сільських, селищних та міських рад. Що стосується розмежування земель державної власності, у тому числі визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що належать до сфери різних гілок влади, галузевих органів державного управління, міських державних адміністрацій, державних наукових установ та організацій тощо, то такі витрати здійснюються за рахунок коштів державного бюджету. Такий висновок впливає зі змісту Бюджетного кодексу України [11] та щорічних бюджетних законів, за якими зазначені органи функціонують за рахунок державного бюджету.

Розмежування земель державної і комунальної власності має принципове значення для досягнення режиму законності у земельних відносинах. З цією метою п. 4 Прикінцевих положень зобов'язує Кабінет Міністрів України розробити численну кількість нормативно-правових актів, у тому числі проект закону про розмежування земель права державної та комунальної власності [12]. Проте у Перехідних положеннях земельного закону закладені певні критерії майбутнього законопроекту щодо розмежування земель державної і комунальної власності. Ними є відповідні категорії земель за їх основним цільовим призначенням та місцем розміщення об'єктів нерухомого майна. Слід відзначити, що останній критерій, заснований на загальному правовому принципу, «земельна ділянка слідує за нерухомим майном».

Так чи інакше земельні ресурси країни поки залишаються остаточно не розмежованими на засадах їх належності на праві публічної влас-

ності. Це призводить до невизначеності меж реалізації повноважень у галузі земельних відносин та здійснення конкретних дій відповідними органами виконавчої влади і органами місцевого самоврядування щодо раціонального використання та ефективної охорони земельних ресурсів країни. У зв'язку із зазначеним п. 12 Перехідних положень передбачає, що до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження стосовно розпорядження землями в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні та міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади. Однак, це не стосується земельних ділянок, переданих у приватну власність, що пов'язано з їх виключенням із державної та комунальної форми власності за новим земельним законодавством.

Обмеження набуття громадянами і юридичними особами України права власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га протягом строку, визначеного в п. 13 Перехідних положень, пов'язано, по-перше, з обмеженістю земельних площ сільськогосподарського призначення, а, по-друге, з найбільшою цінністю таких земель. Проте передбачене обмеження не розповсюджується на інші категорії земельних ресурсів країни, які підлягають набуттю громадянами та юридичними особами на праві власності. Більш того, навіть площа набуття у власність землі сільськогосподарського призначення може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом. Не дивлячись на те, що наведене положення вказує лише на успадкування земельних ділянок за законом, думається, що воно підлягає поширеному тлумаченню і відноситься до успадкування земельних ділянок сільськогосподарського призначення вітчизняними громадянами та юридичними особами і за заповітом.

В п. 14 Перехідних положень передбачена заборона внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств протягом трьох років. Вона стосується тільки громадян, які мають такі земельні частки, і є мало обґрунтованим обмеженням їхніх земельних прав. Якщо це пов'язано з тим, що за ст. 82 Земельного кодексу, для юридичних осіб, заснованих вітчизняними громадянами або юридичними особами України, внесення земельних ділянок їхніми засновниками до статутного фонду є засобом набувати ними земельні ділянки у власність для здійснення підприємницької діяльності, то в основному для зазначеного використання вони і набувають право власності на землю. Нами не уявляється суттєва різниця між використанням земельної частки громадянином особисто і використанням її у складі господарського товариства.

Більше того, відповідно до положень Закону «Про господарські товариства» [13] самі громадяни — володарі права на земельну частку можуть засновувати такі товариства. У зв'язку із цим виникає ситуація, коли громадяни — члени сільськогосподарського кооперативу за ч. 2 ст. 20 Закону «Про сільськогосподарську кооперацію» [14] можуть пере-

давати право користування належною їм земельною ділянкою кооперативу як пайовий внесок, а вносити право на земельну частку до статутних фондів господарських товариств заборонено. На підставі викладеного та інших аргументів вважаємо за доцільне усунути таку заборону шляхом відміни п. 14 Перехідних положень нового Земельного кодексу.

У п. 15 Перехідних положень, як і у попередньому пункті, йдеться про обмеження реалізації права власності на земельну ділянку протягом трьох років, але вже не тільки громадянами, а й юридичними особами. Воно стосується права власності на земельні ділянки для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також права власності вітчизняних громадян на земельні частки. Проте, це не виключає можливостей реалізації права приватної власності стосовно зазначених земельних ділянок шляхом здійснення вказаних дій у виді міні, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб. Крім цього, наведене обмеження не розповсюджується на право приватної власності відносно земельних ділянок іншого призначення, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

Варто відзначити, що такі обмеження права приватної власності громадян та юридичних осіб суттєво впливають на утворення ринку земель сільськогосподарського призначення. Можна було б виправдати зазначені обмеження вказівкою, наприклад, «до утворення системи земельно-іпотечних банків в Україні» [15]. Про розробку відповідного законопроекту щодо державного земельного (іпотечного) банку, зокрема йдеться в п. 4 Прикінцевих положень Земельного кодексу. Думається, що в ринкових умовах можна досягти більшого ефекту не законодавчими заборонами, а утворенням правового механізму не вигідності продажу таких земельних ділянок як засобів виробництва. До речі, шестирічна заборона на продаж земельних ділянок, яка була передбачена попереднім кодексом в редакції від 13 березня 1992 року, проіснувала трохи більше шести місяців, тобто до прийняття декрету Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 року [16].

Чинний Земельний кодекс, як і попередні Земельні кодекси, незмінно базуються на принциповому положенні про те, що права на земельну ділянку виникають тільки після їх виділення в натурі (на місцевості) та видачі державних актів. У зв'язку із цим норма п. 16 Перехідних положень передбачає, що громадянам — володарям земельних часток за їхнім бажанням виділяються земельні ділянки на місцевості з видачею державних актів про право власності на землю. Це стосується не тільки громадян — володарів земельних сертифікатів, а тих громадян, які були включені до списків приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств, але за певними причинами не одержали сертифікати на земельну частку. Слід звернути увагу і на те, що за вимогами ст. 125—126 нового Земельного кодексу, право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, який підлягає державній реєстрації.

З попередньою нормою тісно пов'язаний останній пункт Перехідних положень, у якому сертифікатам про право на земельну частку надається сила правовстановлюючого документа на земельний пай. Проте у п. 17 Перехідних положень вже не вказується на те, що земельний сертифікат встановлює права власності на земельну ділянку, а підкреслюється, що він надає лише право вимоги відведення земельної частки на місцевості відповідно до вимог існуючого законодавства, тобто надає можливості для реалізації громадянами свого права на конкретно визначену земельну ділянку в натурі.

Важливим на наш погляд є ч. 2 п. 17 Перехідних положень, згідно зі змістом якої сертифікати громадян про право на земельну частку є дійсними до виділення земельних паїв у натурі на конкретній місцевості та видачі їм державних актів про право власності на земельну ділянку. Із наведеного положення випливає, що земельні сертифікати громадян, на відміну від майнових сертифікатів, є безстроковими.

Підсумовуючи викладене щодо змісту Перехідних положень, їхнього безпосереднього зв'язку із відповідними положеннями Земельного кодексу та їхнім значенням для виконання вимог окремих земельно-правових норм, можна дійти висновку, що в них сконцентровані механізми реалізації широкого кола важливіших суспільних відносин, пов'язаних із забезпеченням раціонального використання земельних ресурсів країни та подальшого вдосконалення земельної реформи. Якщо Прикінцеві положення виконують роль закону про введення Земельного кодексу в дію, то його Перехідні положення визначають саме існування земельного закону. Тому їх слід розглядати як невід'ємну складову частину нового Земельного кодексу України.

Л і т е р а т у р а

1. *Земельний кодекс* України, прийнятий 25 жовтня 2001 року і введений в дію з 1 січня 2002 року // *Відомості Верховної Ради України*. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.
2. *Земельний кодекс* Української РСР, прийнятий 18 грудня 1990 року і введений в дію з 15 березня 1991 року // *Відомості Верховної Ради Української РСР*. — 1991. — № 10. — Ст. 98.
3. *Про оренду землі*. Указ Президента України № 367/97 від 23 квітня 1997 року.
4. *Про оренду землі*. Закон України від 6 жовтня 1998 року // *Відомості Верховної Ради України*. — 1998. — № 46—47. — Ст. 280.
5. *Про форми власності на землю*. Закон України від 30 січня 1992 року // *Відомості Верховної Ради України*. — 1992. — № 13. — Ст. 225.
6. *Земельний кодекс* України в редакції від 13 березня 1992 року // *Відомості Верховної Ради України*. — 1992. — № 25. — Ст. 354.
7. *Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарських підприємств і організацій*. Указ Президента України № 456/95 від 8 серпня 1995 року.
8. *Про затвердження форм сертифіката про право власності на земельну частку (пай) та зразок книги реєстрації сертифікатів про право власності на земельну частку (пай)*. Постанова Кабінету Міністрів України № 801/95 від 12 жовтня 1995 року.

9. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки. Указ Президента України № 1529/99 від 3 грудня 1999 року.
10. *Про передачу* об'єктів права державної та комунальної власності. Закон України від 3 березня 1998 року // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 34. — Ст. 228 зі змінами, внесеними Законом від 15 грудня 1999 року та наступними змінами і доповненнями.
11. *Бюджетний кодекс* України, прийнятий 21 червня 2001 року і введений в дію з дня офіційного опублікування, а у повному обсязі — з 1 січня 2002 року // Відомості Верховної Ради України. — 2001. — № 37—38. — Ст. 189.
12. Указ Президента України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» № 722/99 від 27 червня 1999 року передбачав їх розмежування, але він не вступив в дію у зв'язку із відхиленням проекту Закону про розмежування земель державної та комунальної форм власності постановою Верховної Ради України № 1020—14 від 8 вересня 1999 року. У даний час діє тимчасовий порядок розмежування земель права державної та комунальної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1100 від 1 серпня 2002 року.
13. *Про господарські товариства*. Закон України від 19 вересня 1991 року // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 49. — Ст. 682 з наступними численними змінами, доповненнями та редакціями.
14. Про сільськогосподарську кооперацію. Закон України від 17 липня 1997 року // Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 39. — Ст. 261 з наступними змінами і доповненнями.
15. Каракаш І. І. Правовые основы создания и деятельности земельно-ипотечных банков в Украине // Збірник наукових праць «Юридична освіта і правова держава». — Одеса, 1997. — С. 176—181.
16. *Про приватизацію* земельних ділянок. Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року // Збірник постанов уряду. — 1993. — № 1—2. — Ст. 15.