

УДК 332.2
JEL Classification: Q15, R52

Іванюк Т.Л.,
аспірант*,
ДВНЗ “Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника”

СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ «ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ»

Ivaniuk T.L.,
postgraduate student,
Vasyl Stefanyk Precarpathian National University

THE ESSENCE OF THE CONCEPT OF “LAND RELATIONS”

Постановка проблеми. Земля – це основна складова національного багатства держави та суспільства. Від рівня ефективності використання земель буде залежати зростання аграрного сектору країни та стан продуктивних сил. Земельні відносини є невід’ємною частиною економічного функціонування сільськогосподарських підприємств.

Розвиток земельних відносин полягає у ефективному впровадженні земельної реформи, що включає спрямованість державної політики на економічно-правове, екологічно безпечне та високотехнологічне користування землею. Від оперативної реалізації цих перетворень буде залежати рівень економічної кризи та подальший вихід з неї. Фахівці все частіше наголошують, що земля, як природний ресурс, є обмеженою, тому досить є важливим її ефективне використання.

Земельні відносини є складною категорією, тому, незважаючи на те, що навколо цього поняття точиться досить жвава дискусія, єдиного підходу до трактування ні в економічній, ні в юридичній, ні в науковій літературі не існує.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження поняття «земельні відносини» були представлені у працях провідних вчених-економістів, таких як: Л. М. Бойко [1], М. В. Бочков [2], Г. Д. Гуцуляк [3], А. М. Третяк [7], П. Т. Саблук [6], М. В. Шульга [9]. В даних працях було сформульовано термінологічний апарат земельних відносин. Також досліджувався і аналізувався механізм формування та шляхи удосконалення земельних відносин. Проте, земельні відносини є складною категорією, тому, незважаючи на те, що навколо цього поняття точиться досить жвава дискусія, єдиного трактування ні в економічній, ні в юридичній, ні в науковій літературі не існує. Тому необхідно дослідити та проаналізувати наукові підходи та простежити за їхньою генезою розвитку в умовах ринкового обігу землі.

Постановка завдання. Мета статті – розкрити сутність поняття «земельні відносини» та дослідити основні особливості становлення даної економічної категорії.

Виклад основного матеріалу дослідження. Трансформаційний процес переходу національної економіки до умов ринкового середовища зумовив перетворення у земельних відносинах:

- зміни форм власності на землю;
- приватизацію землі;
- відповідальність суб’єктів господарювання за ефективне використання та охорону землі.

Тому єдиної думки щодо визначення дефініції «земельні відносини» на сьогоднішній день немає. Проте всі ці підходи не перечать один одному, а навпаки одна думка доповнює іншу.

П. Т. Саблук вважає, що земельні відносини становлять основу для формування та утворення трудових, управлінських, майнових та інших видів відносин у сільськогосподарських підприємствах [6, с. 173].

М. В. Бочков зазначає, що земельні відносини формуються в окремій області володіння землею та її користуванням як виробничим засобом [2, с. 3]. Роблячи акцент на тому, що земельні відносини є частиною виробничих відносин і конструюються на основі знарядь виробництва та формі власності.

Л. М. Бойко звертає увагу, що такого відокремленого поняття як земельні відносини не існує [1, с. 7]. Його потрібно розглядати в різних аспектах: суспільні відносини, відносини володіння землею, користування та управління нею, відносини, що пов’язані з охороною землі та рентні відносини.

Г. Д. Гуцуляк трактує поняття земельні відносини, як складову виробничих відносин, а їх соціальну природу відносить до бази економіки суспільства [3, с. 6]. Тобто якщо брати до уваги будь-

яку форму власності на землю та різноманітні засоби виробництва, то на піднесення продуктивних сил усього суспільства буде впливати характер користування землею та володіння нею, рівень раціонального використання землі та різноманітні засоби виробництва.

А. М. Третяк вказує на те, що земельні відносини – це, насамперед, відносини між людьми (суспільні), що взаємопов'язані із володінням та користуванням землею, також є вони є невід'ємним елементом виробничих відносин кожного історичного періоду [7, с. 147].

На думку М. В. Шульги, земельні відносини – це суспільні відносини, об'єктом яких є земля, що є елементом біосфери та надає належне постачання для усієї фауни, флори й життєвої діяльності людини [9, с. 118].

Під поняттям «земельні відносини» В. П. Ситник розуміє суспільні відносини стосовно володіння, користування та розпорядження. Вони також містять в собі і управління в області використання й охорони земельних ресурсів на різних рівнях: державному, регіональному і господарському [5, с. 75].

На думку М. М. Федорова, земельні відносини слід розглядати як суспільні взаємини відносно володіння, користування землею, розпорядження, а також управління на державному, регіональному, господарському та внутрігосподарському рівнях, як засобу виробництва та об'єкта господарювання в сільськогосподарському господарстві [8, с. 4].

П. М. Петришин визначає земельні відносини як самостійну категорію специфічних відносин, які включають в себе володіння, користування та розпорядження землею, що є базою для соціально-економічних відносин в загальному, в тому числі аграрних [4, с. 301].

Загальна схема щодо визначення та формування земельних відносин представлена на рис. 1.

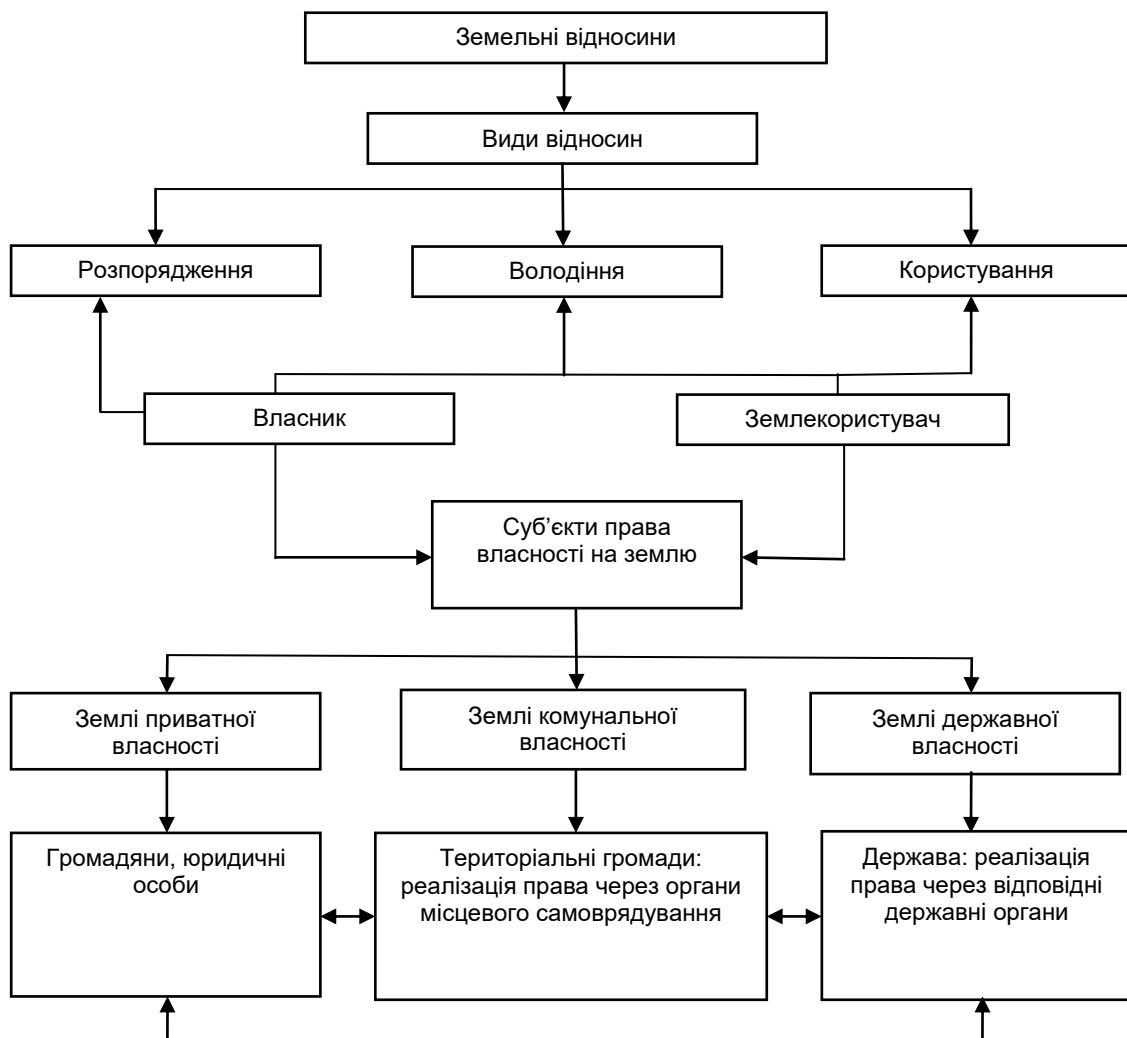


Рис. 1. Схема визначення та формування земельних відносин

Джерело: розроблено автором

У Земельному Кодексі України чітко визначено основні елементи земельних відносин – це володіння, розпорядження та користування. Дані складові становлять основу для визначення сутності земельних відносин.

Володіння – це термін, що позначає фактичне і юридичне право власності на будь-що. А володіння землею – це фактична належність об'єкта визначеному суб'єкту, тобто змога власника панувати законно над землею, шляхом встановленим згідно законодавства. Проте володіння землею може бути уособлене і незаконним чином через її захоплення, незаконні угоди і т.д. Право володіння землею набуває як і власник, так і користувач, який перейняв тимчасово права власності на землю через емфітевзис, орендні договори тощо.

Щодо користування, то цей елемент є первісною формою права на землю. Користування землею – це закріплена законодавчо можливість над експлуатацією земельних ділянок, та споживання їх корисних властивостей під час виробництва благ. Ця складова земельних відносин дає можливість присвоювати результати господарської діяльності та використовувати їх в особистих цілях користувача. Проте частим явищем є те, що користувач не завжди виступає власником земельної ділянки, що експлуатується – тоді використовується договірні відносини. Договірні відносини – це відносини, при яких укладаються договори, із зазначенням умов, які оговорюються, термінів сплати та суми оплати, серед суб'єктів між якими утворюються зв'язки, що виникають через спільний об'єкт домовленості.

Розпорядження землею – це законно встановлена можливість юридично визначати долю земельної ділянки щодо продажу, дарування, надання у тимчасове користування тощо. Даний елемент земельних відносин є тільки привілеєм для власників.

Фундаментом, який служить для становлення і розвитку відносин, є власність на землю. Згідно до чинного законодавства, можна виокремити три основні форми власності: приватну, комунальну та державну. Проте всі форми власності між собою є рівноправними.

Суб'єктами форми власності виступають:

- на землі приватної власності – громадяни та юридичні особи;
- на землі комунальної власності – територіальні громади, які реалізують ці права через місцеві органи самоврядування або через місцеві референдуми;
- на землі державної власності – через відповідні органи державної влади.

Приватна власність на землю є однією із найпоширеніших форм власності. Дана форма власності означає, що конкретно визначена ділянка землі на місцевості може належати громадянам або юридичній особі.

Набуття громадянами України приватної форми власності на землю може відбуватися через наступні підстави:

- безплатна передача земель із комунальної та державної власності;
- придбання за договором купівлі-продажу, міни, дарування та іншими угодами;
- отримання спадщини належної земельної ділянки (частки, паю);
- приватизація землі, раніше отриманої в користування.

Особи без громадянства та іноземці можуть набувати право власності на землю тільки на ділянки сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів та за межами населеного пункту, якщо на них розташовані об'єкти нерухомого майна, які є в їхній приватній власності. Але землі сільськогосподарського призначення, що отримали іноземні громадяни та іноземні юридичні особи у спадщину, протягом одного року підлягають обов'язковому відчуженню.

Юридичні особи також виступають суб'єктами приватної форми власності, але тільки ті, які виступають юридичними особами України, та ті, які створені громадянами України.

Набуття юридичними особами України приватної форми власності на землю можна через наступні підстави:

- придбання за договором купівлі-продажу, міни, дарування та іншими угодами;
- отримання спадщини належної земельної ділянки (частки, паю);
- внесення засновниками до статутного капіталу земельної ділянки та ін.

Наступна форма власності – комунальна. Правом комунальної власності можуть бути наділені територіальні громади. В їхній власності перебувають землі в межах населених пунктів, а також поза їх межами, де знаходяться об'єкти комунальної власності. Сюди не належать землі приватної та державної форми власності.

Територіальні громади реалізують свої права власності на землю через спеціальні органи місцевого самоврядування (сільські, селищні та міські ради). Вони одержують право на землю у разі:

- передавання їм земельних ділянок державної власності;
- отримання спадщини;
- купівлю за цивільно-правовою угодою;
- обов'язкового і примусового відчуження земель від власників із становленням суспільної небезпеки.

Ще однією формою власності виступає державна. Суб'єктами права державної власності виступають органи державної виконавчої влади.

Набуття державою власності на землю можна через наступні підстави:

- передавання їм земельних ділянок комунальної власності;

- отримання спадщини;
- купівлю за цивільно-правовою угодою;
- обов'язкового і примусового відчуження земель від власників із становленням суспільної небезпеки та потреб;
- конфіскації землі.

Саме право власності на земельну ділянку виникає тоді, коли потенційний власник отримує документ, що засвідчує це право та пройшов державну реєстрацію.

Похідним правом від права власності на землю є користування нею. При передачі землі у користування, власник віддає частину своїх правомочностей землекористувачу. Земельний кодекс України передбачає постійне та тимчасове користування. Право постійного користування набувають тільки комунальні та державні підприємства, установи та організації безстроково на земельній ділянці комунальної та державної власності відповідно. Право тимчасового користування засновується через тимчасові (строкові) договори та за визначену плату.

Земельне законодавство закріплює за землекористувачами певні права та обов'язки. Землекористувачі мають право на:

- самостійне господарювання на землі;
- володіння усіма посівами та насадженнями й іншими культурами, а також виготовлення продукції сільськогосподарського призначення;
- використання для особистих потреб присутні на земельній ділянці загальнопоширені ресурси (водні об'єкти, лісові угіддя, торф та інші земельні властивості);
- здійснення будівництва житлових, виробничих та інших будівель та споруд;
- компенсування збитків у випадках, що встановлені законом.

Якщо з певних причин та умов порушуються права землекористувача, то вони підлягають обов'язковому відновленню у порядку, що передбачається законодавством.

До обов'язків землекористувачів належать:

- використання земельних ділянок за цільовим призначенням;
- дотримання законодавчих вимог щодо охорони землі;
- зберігання усіх властивостей землі, зокрема підвищувати її родючість усіма можливими способами;
- дотримання термінів сплати оренди або земельного податку;
- не порушувати права інших власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок;
- своєчасне надавання усіх потрібних даних про використання землі та інших ресурсів відповідним органам місцевого самоврядування та виконавчої влади;
- додержання усіх обов'язкових правил щодо обмежень та сусідства з іншими земельними ділянками, що мають відношення до охоронних зон та земельних сервітутів.

Також Земельне законодавство надає право на обмежене користування землею – право земельного сервітуту. Земельний сервітут може бути платним або безкоштовним, постійним або строковим. За певною домовленістю між власниками на підставі договору або рішенням суду встановлюється право обмеженого користування чужою частиною землі. Власники або землекористувачі мають право на встановлення таких земельних сервітутів, як: проїзд на транспортному засобі через наявних шлях, проїзд на велосипеді або здійснення проходу, прогін худоби через наявний шлях, прокладання ліній зв'язку, електропередачі, трубопроводів та ін.

Одним із основних обов'язків землекористувача є використання землі за цільовим призначенням. Цільове використання землі часто ототожнюють із поняттям раціональне використання, при якому здійснюється оптимальне поєднання суспільних, колективних та індивідуальних інтересів під час використання землі; забезпечується охорона та відтворення усіх корисних та продуктивних властивостей землі; досягається зростання ефективності виробничої та іншої діяльності; враховуються економічні, природні та інші умови та властивості усіх земельних ділянок як в загальному, так і конкретно по кожній ділянці.

Раціональне використання земель сільськогосподарського призначення – це, насамперед, використання земель за призначенням, при якому здійснюється їх охорона, ефективне використання та впроваджується система заходів щодо оптимізації розподілу земельного фонду та запобігання необґрунтованому вилученню земель.

Для повноти розкриття сутності твердження «раціональне використання земель сільськогосподарського призначення» можна виокремити такі принципи:

- використання земель сільськогосподарського призначення тільки за цільовим призначенням;
- забезпечення економічно-ефективного та раціонального використання сільськогосподарської землі;
- здійснення охорони землі;
- врахування усіх належних умов для конкретної земельної ділянки під час сільськогосподарського виробництва;
- зменшення антропогенного навантаження на землі в процесі здійснення господарської діяльності;

– контроль з боку органів державного управління щодо використання та охорони земель сільськогосподарського призначення.

Щодо охорони земель, то дане поняття можна визначити як сукупність економічних, правових, організаційних, та інших факторів, що спрямовані на раціональне використання землі. Її мета – це запобігти незаконному вилученню земель, призначених для сільського господарства та захист від надмірного шкідливого людського впливу; відтворення і підвищення родючості землі та зростання продуктивності землі лісового фонду; забезпечення нормативного функціонування режиму для використання земель будь-якого призначення.

Законодавством також розроблені види економічного стимулювання щодо охорони земель та їх раціонального використання, такі як:

– громадянам та юридичним особам надаються податкові та кредитні пільги, якщо ті здійснюють за власні кошти заходи, що відповідають програмам охорони і використання земель;

– звільняються від плати ті земельні ділянки, які знаходяться на етапі освоєння або покращення відповідно до регіональних та державних програм;

– здійснюється виділення коштів з бюджету громадянам та юридичним особам на покращення та відновлення земель, що були пошкодженими не з їх вини.

Основним завданням державної політики при трансформації землекористування є розроблення гарантій, соціального захисту інтересів та прав, а також обов'язкове запобігання розвитку негативних явищ та процесів.

Висновки з проведеного дослідження. Отже, провівши аналіз наведених вище тверджень, вважаємо, що земельні відносини – це відносини між державою, суб'єктами господарювання та людиною, що виникають при володінні, користуванні, відтворенні та охороною землі, як основного засобу виробництва.

Основним об'єктом права власності на землю виступає земельна ділянка. Земельні відносини виникають між фізичними та юридичними особами, органами місцевого самоврядування та органами державної влади щодо володіння, користування, розпорядження землею, пов'язаних із її розподілом та перерозподілом, зміною форм власності та щодо охорони земельних ділянок і їх раціонального та правомірного використання.

Література

1. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: монографія. Київ: ІАЕ, 2011. 316 с.
2. Бочков Н. В. История земельных отношений и землеустройства. Москва: Изд-во с.-х. лит., 1956. 247 с.
3. Гуцуляк Г. Д. Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону. Львів: Світ, 1991. 152 с.
4. Петришин П. М. Нариси аграрних проблем будівництва соціалізму. Київ: Наук. думка, 1973. 339 с.
5. Ситник В. П. Трансформація АПК України в ринкові умови: монографія. Київ: ІАЕ, 2002. 518 с.
6. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: збірник матеріалів Одинадцятих зборів Всеукраїнського конгр. вчен. економістів-аграрників (Київ, 26–27 лют. 2009 р.) / Редкол.: П. Т. Саблук та ін. Київ: ІАЕ, 2009. 518 с.
7. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навч. посіб. Київ: Аграрна наука, 2002. 280 с.
8. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: доповідь. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 4-18.
9. Шульга М. В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. *Вісник Академії правових наук України*. 2004. № 1(36). С. 115-124.

References

1. Boiko, L.M. (2011), *Reguluvannia zemelnykh vidnosyn u silskomu hospodarstvi* [Regulation of land relations in agriculture], monograph, IAE, Kyiv, Ukraine, 316 p.
2. Bochkov, N.V. (1956), *Istoriya zemelnykh otnosheniy i zemleustroystva* [History of land relations and land management], Izd-vo s.-kh. lit., Moscow, Russia, 247 p.
3. Hutsuliak, H.D. (1991), *Zemelno-resursnyi potentsial Karpatskoho rehionu* [Land-resource potential of the Carpathian region], Svit, Lviv, Ukraine, 152 p.
4. Petryshyn, P.M. (1973), *Narysy ahrarykh problem budivnytstva sotsializmu* [Essays on the agrarian problems of building socialism], Nauk. dumka, Kyiv, Ukraine, 339 p.
5. Sytnyk, V.P. (2002), *Transformatsiia APK Ukrainy v rynkovi umovy* [Transformation of agro-industrial complex of Ukraine into market conditions], monograph, IAE, Kyiv, Ukraine, 518 p.

6. Sabluck, P.T. et al. (Ed.) (2009), *Transformatsiia zemelnykh vidnosyn do rynkovykh umov: zbirnyk materialiv Odynadtsiatykh zboriv Vseukrainskoho konhr. vchen. ekonomistiv-ahrarynykiv* [Transformation of land relations to market conditions: Collection of materials of the eleventh meeting of the all-Ukrainian congress scientists agricultural economists] (Kyiv, 26-27 February 2009), IAE, Kyiv, Ukraine, 518 p.

7. Tretiak, A.M. (2002), *Istoriia zemelnykh vidnosyn i zemleustroi v Ukraini* [History of land relations and land management in Ukraine], tutorial, Ahrarna nauka, Kyiv, Ukraine, 280 p.

8. Fedorov, M.M. (2009), "Transformation of land relations to market conditions: a report", *Ekonomika APK*, no. 3, pp. 4-18.

9. Shulha, M.V. (2004), "The ratio of land and civil law regulations in the regulation of land relations: status and prospects", *Visnyk Akademii pravovykh nauk Ukrainy*, no. 1 (36), pp. 115-124.

Стаття надійшла до редакції 08.05.2019 р.

Рецензент: д-р екон. наук, професор ДВНЗ "Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника" І.Ф. Баланюк