**Пейчев Костянтин Прокофійович. Правове регулювання відчуження земельних ділянок : дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. - Х., 2005**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Пейчев К.П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок . – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. - Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого. Харків. 2004.  Дисертація присвячена:вивченню змісту визначенню понять “земельна ділянка як об’єкт відчуження” і “відчуження земельної ділянки”; аналізу законодавства України й іноземних держав щодо відчуження земельних ділянок з метою вироблення відповідних пропозицій; розгляду специфіки правового регламентування відчуження земельних ділянок у напрямку забезпечення збереження цільового призначення земель, запобігання концентрації великої кількості земельних масивів в одного власника і спекуляції землею, а також щодо поєднання власника земельної ділянки й сільськогосподарського виробника в одній особі; виявленню особливостей правового регулювання визначення ціни земельних ділянок при їх відчуженні; дослідженню правових питань державної реєстрації прав на землю при їх відчуженні; виявленню особливостей правової регламентації окремих видів відчуження земельних ділянок, а саме: відчуження землі на конкурентних засадах, передача земельних ділянок державної власності в комунальну власність і земельних ділянок комунальної власності в державну, відчуження землі іноземним особам. | |
| |  | | --- | | У дисертації містяться теоретичне узагальнення й нове вирішення наукового завдання, що виявляється у всебічному теоретичному вивченні правового регулювання відчуження земельних ділянок та отримання наукових висновків, щодо того, як повинен відбуватися цей процес упорядкування щоб досягти оптимального співвідношення приватних і загальносуспільних інтересів. У висновках сформульовані найбільш вагомі результати проведеного дослідження.  Виявлені ознаки, яким має відповідати земельна ділянка, щоб стати об’єктом відчуження, на цій підставі сформульовано авторське тлумачення пняття земельної ділянки, як об’єкта відчуження, відповідно до якого це частина земної поверхні з установленими межами, площею, певним місцем розташування, з визначеним щодо неї правовим режимом, яка належить конкретному суб’єктові на праві власності. Таким чином, у нормативне визначення поняття земельної ділянки введено нову просторову характеристику – „площа”, і замінено словосполучення „визначені права” на „визначеним щодо неї правовим режимом”. Зроблено висновок, що під відчуженням земельної ділянки слід розуміти здійснювану згідно із земельним законодавством передачу (оплатну чи безоплатну) земельної ділянки у власність від однієї особи до іншої у приватноправовому або публічно-правовому порядку, що закріплюється в угодах чи інших у тому числі адміністративних актах.  Поняття «відчуження земельної ділянки», вироблене у перебігу даного дослідження, доцільно закріпити в актах земельного законодавства України, перш за все в ЗК України. Це дозволить чіткіше відмежувати правові методи регулювання відчуження земельних ділянок від інших способів переходу прав на них. Так, у випадках переходу права власності на земельну ділянку за рішенням суду (ст. 139 ЗК) або з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗК) недоцільно вживання терміна „відчуження”: адже в цьому разі перехід прав відбувається без волевиявлення власника, у примусовому порядку. Тому в даному випадку доцільніше використовувати термін “вилучення”, а не “відчуження”. І навпаки, при переході земельних ділянок державної власності в комунальну і земельних ділянок комунальної власності в державну (ст. 117 ЗК) замість терміна “передача” більш слушним було б застосовувати “відчуження”, що вказувало б на можливість здійснення переходу за допомогою різних способів (угод чи адміністративних актів) в оплатній або безоплатній формі й підкреслювало б рівність різних форм власності на земелю.  Наведено нові аргументи щодо розуміння земельного права як самостійної галузі. Самостійність земельного права визначається наявністю необхідних принципів і методів для регулювання всього спектра правовідносин, виникаючих в процесі відчуження. Самодостатність виражається у відсутності потреби в допоміжному регламентуванні відносин щодо відчуження земельних ділянок іншими правовими галузями, у тому числі й цивільним правом. Розглянуті особливості правового регулювання відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Обґрунтовується пропозиція про введення дозвільного порядку цього процесу, стосовно якого відчуження землі шляхом укладення угод потребує попереднього дозволу уповноваженого державного органу. Це дасть можливість забезпечити поєднання власника земельної ділянки й сільськогосподарського виробника в одній особі.  Доводиться недоцільність застосування нормативної грошової оцінки землі при її міні, даруванні і спадкуванні, оскільки проблеми визначення реальної вартості земельних ділянок може краще вирішити експертна грошова оцінка. Для подолання вказаних недоліків пропонується при грошовій оцінці земель використовувати експертну оцінку, яка найбільш об’єктивно відображає реальну вартість землі.  Вказується, що різноманіття видів державної реєстрації при вчиненні відчуження землі, встановлене ЗК України, не є виправданим. Слід провадити не реєстрацію державних актів про право власності на землю, а запроваджувати державну реєстрацію правового титулу – права власності на земельну ділянку.  Обґрунтовується недоцільність обмеження кола учасників продажу земельних ділянок на конкурентній основі тільки суб’єктами підприємницької діяльності і пропонується поширити права участі в земельних торгах на усіх суб’єктів земельних відносин.  Аргументується, що в інституті передачі земельних ділянок державної власності в комунальну і земельних ділянок комунальної власності в державну домінуючим елементом є не майновий, а спільний публічно-правовий інтерес держави й територіальної громади щодо ефективного й раціонального використання земель.  Констатується неврегульованість питання правових наслідків придбання в порядку спадкування земель сільськогосподарського призначення зарубіжною державою, що теоретично цілком можливо можливо, оскільки за статями 2 і 1222 ЦК України іноземні держави можуть входити в число спадкоємців. Отже, цю прогалину слід заповнити, додавши зарубіжні держави в перелік суб’єктів, які мають право набувати право власності на земельні ділянки в порядку прийняття спадщини.  Вказується на неврегульованість питання про наслідки придбання іноземною особою юридичної особи – резидента України, що володіє на праві власності землями сільськогосподарського призначення. Стаття 82 ЗК України доповнена наступним абзацом: “Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами першою та другою цієї статті, та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб”. Однак внесені зміни не вирішують проблему придбання юридичної особи – резидента України нерезидентом. Більше того, у ЗК України немає припису для обов’язкового відчуження земель сільськогосподарського призначення у випадку їх придбання спільним підприємством. Такі можливості зводять нанівець усі інші заборони земельного законодавства для іноземних суб'єктів і в обов'язковому порядку, вважаємо, мають бути усунуті. Для цього пропонується замість поняття „спільне підприємство” використовувати “юридична особа у статутному фонді якої частка іноземного громадянина, особи без громадянства чи іноземної юридичної особи становить понад 50%”. | |