**1**

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**імені ТАРАСА ШЕВЧЕНКА**

**ПОЛІЩУК Олексій Григорович**

**УДК 349.414**

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ НАБУТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ**

**ВЛАСНОСТІ У КОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ**

**Спеціальність: 12.00.06 – земельне право; аграрне право;**

**екологічне право; природоресурсне право**

**АВТОРЕФЕРАТ**

**дисертації на здобуття наукового ступеня**

**кандидата юридичних наук**

**Київ - 2014**

**2**

**Дисертацією є рукопис.**

**Робота виконана на кафедрі земельного та аграрного права юридичного**

**факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка.**

**Науковий керівник – доктор юридичних наук, професор**

**Мірошниченко Анатолій Миколайович,**

**Київський національний університет імені**

**Тараса Шевченка, завідувач кафедри**

**земельного та аграрного права.**

**Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор**

**Єрмоленко Володимир Михайлович,**

**Національний університет біоресурсів і**

**природокористування України,**

**завідувач кафедри аграрного, земельного**

**та екологічного права ім. академіка В.З.Янчука;**

**кандидат юридичних наук**

**Ріпенко Артем Ігорович**

**заступник директора юридичного**

**департаменту Одеської міської ради**

**Захист відбудеться « 1 » жовтня 2014 року о 13 годині на засіданні**

**спеціалізованої вченої ради Д 26.001.06 у Київському національному**

**університеті імені Тараса Шевченка за адресою: 01601, м. Київ,**

**вул. Володимирська, 60, ауд. 253 (зала засідань Вченої ради юридичного**

**факультету).**

**Із дисертацією можна ознайомитися у Науковій бібліотеці ім. М. Максимовича**

**Київського національного університету імені Тараса Шевченка за**

**адресою: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 58, зала №12.**

**Автореферат розіслано « 29 » серпня 2014 р.**

**Вчений секретар**

**спеціалізованої вченої ради Т.В.Боднар**

**3**

**ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ**

**Актуальність теми дисертаційного дослідження. Будь-яке суспільство**

**може нормально функціонувати лише тоді, коли його членам доступний**

**достатньо широкий арсенал правових засобів щодо використання нерухомості, і**

**насамперед – земельних ділянок. Попри виняткове значення права власності,**

**необхідно, щоб правопорядок передбачав і широкий арсенал правових титулів**

**землекористування. Крім того, значення титулів землекористування**

**посилюється тим, що, окрім земельних ділянок, оборот яких не обмежений,**

**існують також земельні ділянки, вилучені з обороту та обмежені в обороті.**

**Втім, для досягнення цілей адекватного правового опосередкування**

**суспільних відносин із використання земельних ділянок на інших титулах,**

**окрім права власності, встановити набір таких титулів недостатньо. Необхідно,**

**щоб такі титули могли набуватися достатньо швидко і необтяжливо, з тим,**

**однак, щоб був дотриманий баланс інтересів сторін та гарантовані їхні права.**

**Це особливо стосується набуття права користування на земельні ділянки**

**комунальної власності. Хоча територіальні громади зацікавлені у тому, щоб**

**надавати належні їм земельні ділянки у користування максимально оперативно**

**(для уникнення ситуацій, коли земельна ділянка не використовується), важливо**

**також при цьому запобігти, зокрема, проявам корупції – адже від імені**

**територіальної громади ділянкою завжди розпоряджається представник (орган**

**місцевого самоврядування), а це – потенційна корупційно-небезпечна ситуація.**

**Вітчизняне законодавство вже довго і болісно знаходиться у пошуках**

**оптимальної моделі регулювання надання земель комунальної власності у**

**користування. Загальна тенденція його розвитку полягає у запровадженні**

**загального правила, за яким землі комунальної власності мають надаватися у**

**користування на конкурентних засадах (наприклад, відповідно до ст.134**

**Земельного кодексу України – далі ЗК). Правове регулювання самої ж**

**процедури надання земельних ділянок в користування було нещодавно**

**радикально оновлене, і, незважаючи на це, залишається дуже далеким від**

**досконалості.**

**Чимало проблемних питань пов’язані також з процедурами**

**неконкурентного надання земельних ділянок в користування – при знаходженні**

**на земельній ділянці належних потенційному користувачеві об’єктів**

**нерухомого майна, в інших випадках, які передбачені ч.2 ст.134 ЗК та деякими**

**іншими нормами законодавства. Спірним є і сам перелік винятків з правил про**

**обов’язкове конкурентне надання прав на земельні ділянки комунальної**

**власності – існує потреба як його певного розширення, так і виключення з**

**нього певних позицій.**

**Ціла група проблем пов’язана із, так би мовити, внутрішніми процедурами,**

**які передбачають розгляд питань передачі земельних ділянок у користування**

**органами місцевого самоврядування – іншими словами, пов’язані із**

**формуванням волі територіальної громади на передачу земельної ділянки в**

**користування.**

**4**

**Сказане обумовлює проведення глибокого правового аналізу описаних**

**проблем та вироблення чітких теоретико-правових засад їх вирішення, що, в**

**свою чергу, свідчить про актуальність теми правових засад набуття земельних**

**ділянок комунальної власності у користування в Україні.**

**Науково-теоретичною основою для проведення дослідження стали праці**

**українських у галузі земельного, екологічного, природоресурсного та аграрного**

**права: В.І. Андрейцева, Г.І. Балюк, Н.П. Барабаш, А.Г. Бобкової, Д.В. Бусуйок,**

**М.Я. Ващищин, О.А. Вівчаренка, О.В. Гафурової, А.П. Гетьмана, С.В. Гринька,**

**С.В. Єлькіна, В.М. Єрмоленка, О.І. Заєць, І.І. Каракаша, Т.О. Коваленко,**

**Д.В. Ковальського, Т.Г. Ковальчук, І.О. Костяшкіна, М.В. Краснової,**

**П.Ф. Кулинича, В.І. Лебедя, Л.В. Лейби, Т.В. Лісової, А.В. Луняченка,**

**М.І. Максименка, Н.Р. Малишевої, Р.І. Марусенка, А.М. Мірошниченка,**

**С.І. Марченко, В.Л. Мунтяна, В.В. Носіка, О.М. Пащенка, К. Пейчева,**

**О.О. Погрібного, В.М. Правдюка, А.І. Ріпенка, Д.В. Саннікова, В.І. Семчика,**

**В.Д. Сидор, А.М. Статівки, Н.І. Титової, О.М. Туєвої, В.Ю. Уркевича,**

**М.С. Федорченка, С.І. Хом’яченка, М.О. Фролова, В.С. Шелестова,**

**Ю.С. Шемшученка, М.В. Шульги, В.П. Яніцького, М. Янова, В.В. Янчука,**

**В.З. Янчука та інших вчених.**

**У дослідженні використані праці радянських та російських вчених-юристів**

**у галузі земельного, екологічного, природоресурсного та аграрного права:**

**Ф.Х. Адіханова, Г.О. Аксеньонка, В.П. Балєзіна, С.О. Боголюбова,**

**І.І. Євтіхієва, Б.В. Єрофеєва, О.А. Забелишенського, І.О. Іконицької,**

**М.І. Краснова, О.І. Крассова, П.Д. Сахарова, С.А. Чаркіна, Г.В. Чубукова та**

**інших науковців.**

**Для досягнення мети та завдань дослідження необхідним стало також**

**звернення до праць вчених у галузі теорії держави та права, галузевих**

**юридичних наук: Л.В. Бориславського, М.І. Брагінського, С.В. Васильєва,**

**В.В. Вітрянського, В.М. Горшенева, В.А. Дозорцева, В.В. Комарова,**

**В.В. Копєйчікова, Н.С. Кузнєцової, П.О. Недбайла, Ю.К. Осипова,**

**С.В. Поленіної, Ю.Ю. Попова, В.В. Сенчука, М.І. Сірого, О.С.Снідевича,**

**Є.Г. Суханова, Ю.О. Тихомирова, В.Ф. Яковлєва та інших.**

**Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами.**

**Дисертаційна робота виконана в рамках бюджетної теми: «Доктрина права у**

**правовій системі України: теоретичний і практичний аспекти» (№ 116БФ042-**

**01), яка досліджувалась на юридичному факультеті Київського національного**

**університету імені Тараса Шевченка.**

**Мета і задачі дослідження. Метою дослідження є вироблення концепції**

**побудови правового регулювання надання земельних ділянок комунальної**

**власності в користування та втілення її у рекомендації щодо застосування**

**положень чинного законодавства у цій сфері, а також у пропозиції щодо**

**внесення змін та доповнень до актів чинного законодавства.**

**Для досягнення мети необхідне вирішення наступних задач:**

**1) з’ясувати правову природу надання земельних ділянок комунальної**

**власності у користування;**

**5**

**2) з’ясувати закономірності правового регулювання надання у**

**користування земельних ділянок комунальної власності на різних титулах за**

**різними процедурами;**

**3) з’ясувати природу та закономірності взаємовідносин між органами**

**місцевого самоврядування та виконавчої влади у процедурах надання**

**земельних ділянок комунальної власності у користування.**

**Об'єктом дослідження є сукупність земельних правовідносин у сфері**

**надання земельних ділянок комунальної власності у користування.**

**Предметом дослідження є нормативно-правові акти, що регулюють**

**відносини щодо надання земельних ділянок комунальної власності у**

**користування в України, а також положення правової доктрини, що вивчають**

**закономірності правового регулювання цих відносин, відповідні матеріали**

**практики.**

**Методи дослідження. У дисертаційній роботі використовувався**

**діалектичний метод пізнання, який передбачає взаємообумовленість правового**

**регулювання та існуючих суспільних відносин. У роботі використовувалися**

**також загальнонаукові та спеціально-юридичні методи дослідження.**

**Серед використаних загальнонаукових методів – методи опису,**

**спостереження, узагальнення, пояснення, які в сукупності охоплюються**

**поняттям індуктивного методу (використовувалися, зокрема, для виявлення**

**закономірностей у правозастосовчій практиці). Для тлумачення положень**

**законодавства та усталених положень доктрини був застосований дедуктивний**

**метод.**

**До спеціально-юридичних методів, застосованих у дослідженні, належать**

**насамперед догматичний метод (використовувався при дослідженні, описі та**

**узагальненні приписів законодавства). У дослідженні історичного досвіду**

**регулювання відносин із надання в користування земельних ділянок**

**комунальної власності в Україні та зарубіжного досвіду у цій сфері використані**

**історичний та порівняльно-правовий методи.**

**Наукова новизна одержаних результатів. Наукова новизна проведеного**

**дослідження полягає у тому, що вперше в Україні вироблено теоретичну**

**концепцію побудови правового регулювання надання земельних ділянок**

**комунальної власності в користування.**

**Зокрема, вперше:**

**1) висловлено ідею про існування у особливій частині земельного права**

**України спеціального міжгалузевого процесуального інституту набуття**

**фізичними та юридичними особами прав користування земельними ділянками.**

**Зміст цього інституту складає сукупність норм земельного, цивільного,**

**екологічного, адміністративного, природоресурсного та інших галузей права,**

**які врегульовують суспільні відносини щодо набуття особами прав**

**користування земельними ділянками;**

**2) запропоновано критерії розмежування підстав для відчуження**

**земельних ділянок комунальної власності та підстав для надання їх у**

**користування. Надання ділянок у користування необхідне у випадках, коли**

**6**

**передбачається строкове використання земельних ділянок. Практика надання у**

**користування земельних ділянок комунальної власності під будівництво певних**

**об’єктів (крім випадків, коли такі об’єкти мають набуватися у комунальну**

**власність) є необґрунтованою, оскільки суперечить принципу єдності**

**юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд;**

**3) запропоновано відмовитися від дозвільного порядку розробки всіх видів**

**землевпорядної документації, що розробляються при наданні земельних**

**ділянок комунальної власності у користування;**

**4) висловлено ідею щодо необхідності відмовитися від стадії погодження**

**землевпорядної документації у випадку розробки всіх видів землевпорядної**

**документації, що розробляються при наданні земельних ділянок у**

**користування. Погодження документації із землеустрою щодо відведення**

**земельних ділянок у користування не є належним засобом для адекватного**

**врахування та гарантування публічних інтересів;**

**5) обґрунтовано положення щодо недоцільності визначення у**

**законодавстві винагороди виконавцю торгів у вигляді фіксованої суми.**

**Запропоновано врегулювати питання винагороди виконавцю торгів шляхом**

**обмеження її максимального розміру.**

**Удосконалено:**

**1) окремі пропозиції щодо удосконалення земельних торгів з продажу прав**

**користування земельними ділянками. Запропоновано відмовитися від**

**встановлення реєстраційного внеску, обох передбачених законом процедур**

**реєстрації, публікації оголошення в паперових засобах масової інформації,**

**окремих формальних умов до проведення аукціону.**

**2) положення щодо характеру земельних процесуальних правовідносин з**

**надання земельних ділянок комунальної власності у користування. Зроблено**

**висновок, що такими правовідносинами є не лише регулятивні, а й охоронні**

**правовідносини.**

**Дістали подальшого розвитку:**

**1) класифікації способів набуття земельних прав, насамперед, прав**

**користування земельними ділянками. Запропоновано способи набуття**

**земельних ділянок у користування із земель комунальної власності**

**класифікувати за цілою низкою критеріїв, як то, характер набуття права**

**користування, наявність-відсутність конкурентних засад у набутті прав**

**користування, необхідність формування земельної ділянки, тип права**

**користування тощо;**

**2) наукові положення щодо співвідношення переходу прав на земельну**

**ділянку та прав власності на нерухоме майно. Зроблено висновок, що**

**запровадити єдиний правовий режим переходу прав власності на нерухоме**

**майно та прав на земельні ділянки на сьогодні не є можливим через**

**недосконале правове регулювання цього питання у земельному законодавстві,**

**що втратило чинність;**

**3) положення щодо необхідності покладення функції з ведення державного**

**земельного кадастру на виконавчі органи місцевого самоврядування або ж,**

**7**

**принаймні, передбачення такої можливості у законодавстві у разі, якщо органи**

**місцевого самоврядування висловлюють таку ініціативу, мають необхідні**

**організаційні, матеріальні та кадрові ресурси.**

**У роботі запропоновані окремі зміни та доповнення до положень актів**

**законодавства, внесено пропозиції щодо удосконалення практики надання**

**земельних ділянок у користування.**

**Теоретичне та практичне значення одержаних результатів. Результати**

**дослідження можуть бути використані для удосконалення положень**

**законодавства України, що регулюють відносини у сфері набуття земельних**

**ділянок комунальної власності у користування, та практики їх застосування.**

**Результати дослідження можуть бути використані при викладанні курсу**

**«Земельне право України», «Екологічне право України», спецкурсів за**

**профілем кафедр земельного та аграрного права, екологічного права**

**юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса**

**Шевченка, а також інших вищих навчальних закладів, при підготовці**

**підручників і навчальних посібників з цих дисциплін.**

**Особистий внесок здобувача. Дисертація виконана автором особисто.**

**Теоретичні положення та практичні висновки, які складають наукову новизну**

**дослідження, зроблені дисертантом особисто.**

**Апробація результатів дисертації. Основні результати досліджень, що**

**включені до дисертації, оприлюднені на міжнародних науково-практичних**

**конференціях: «Методологія публічного та приватного права: сучасний стан та**

**перспективи розвитку» (01-02 листопада 2013 р., м. Одеса), «Малиновські**

**читання» (15-16 листопада 2013 року, м. Острог), «Проблеми правової реформи**

**та розбудови громадянського суспільства в Україні» (01-02 листопада 2013 р.,**

**м. Харків), «Права людини в умовах сучасного державотворення: теоретичні і**

**практичні аспекти» (22-23 листопада 2013 р., м. Дніпропетровськ).**

**Публікації. Основні положення дисертаційного дослідження знайшли**

**відображення у 10 наукових статтях, 5 з яких було опубліковано у фахових**

**виданнях, перелік яких затверджений МОН України, 1 у фаховому іноземному**

**виданні, а 4 є тезами наукових доповідей на наукових конференціях.**

**Структура роботи. Дисертаційне дослідження складається із вступу, 2**

**розділів, що включають у себе 7 підрозділів, висновків та списку використаних**

**джерел. Загальний обсяг роботи – 201 сторінка, з них основного тексту – 174**

**сторінки. Список використаних джерел містить 230 найменувань.**

**ОСНОВНИЙ ЗМІСТ**

**У вступі обґрунтовано актуальність дисертаційного дослідження,**

**визначено зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами;**

**зазначається мета, завдання, об’єкт, предмет, методологічна та теоретична**

**основа дослідження, визначається наукова новизна одержаних результатів,**

**теоретичне та практичне значення одержаних результатів, а також апробація**

**8**

**результатів дисертації, вказуються відомості щодо публікацій автора, а також**

**щодо структури та обсягу дисертації.**

**Розділ 1 «Загальна характеристика правових засад набуття земельних**

**ділянок комунальної власності у користування в Україні» складається з**

**двох підрозділів, у яких проводиться аналіз набуття земельних ділянок**

**комунальної власності у користування в Україні як правового явища, та місця**

**норм, що регулюють набуття земельних ділянок комунальної власності у**

**користування, у системі вітчизняного права.**

**У підрозділі 1.1 «Набуття земельних ділянок комунальної власності у**

**користування в Україні як правове явище» автором зауважено, що у науці**

**земельного права існують наукові дискусії щодо питань форм власності на**

**землю та її суб’єктів, визначення обсягу та складу земельних ділянок**

**комунальної власності. У роботі досліджуються окремі аспекти цієї дискусії.**

**У зв’язку з багатозначністю юридичної термінології автором обумовлено,**

**що термін «набуття земельних ділянок комунальної власності у користування»**

**розглядається у роботі як всі правовідносини, що призводять до виникнення**

**права користування земельними ділянками комунальної власності в інших**

**суб’єктів, аніж відповідна територіальна громада.**

**Набуття права користування земельною ділянкою комунальної власності**

**може здійснюватися різними способами чи в межах різних процедур, які за**

**своїм характером, галузевим регулюванням дуже різняться між собою. Ці**

**способи можна класифікувати за цілою низкою критеріїв, зокрема, на: 1)**

**первинні та похідні; 2) такі, що передбачають конкурентні засади набуття, та**

**без застосування таких конкурентних засад; 3) такі, що передбачають**

**необхідність формування земельної ділянки при набутті права користування, та**

**такі, що не вимагають такого формування тощо. Процедура набуття права**

**користування земельними ділянками може відрізнятися в залежності від**

**цільового призначення земельної ділянки, її правового режиму, розташованих в**

**їх межах об’єктів. Поміж тим, основні проблемні питання, пов’язані із набуття**

**земельних ділянок комунальної власності у користування, можна дослідити за**

**кількома найбільш широко використовуваними процедурами якими, є**

**процедури: а) набуття речових титулів землекористування на конкурентних**

**засадах; б) набуття речових титулів користування щодо земельних ділянок без**

**застосування конкурентних засад; в) набуття зобов’язальних прав користування**

**земельними ділянками комунальної власності; г) «вторинне» набуття права**

**користування земельними ділянками комунальної власності.**

**У роботі аналізується питання про те, за яких умов земельні ділянки**

**комунальної власності повинні надаватися у користування, а за яких –**

**відчужуватися. На даний час практично повністю вирішення цього питання**

**віднесене на розсуд відповідного органу місцевого самоврядування. Автор**

**вважає, що проведення земельних торгів з продажу права оренди необхідне у**

**випадках, коли передбачається строкове використання земельних ділянок. Слід**

**різко засудити практику надання в користування земельних ділянок**

**9**

**комунальної власності під будівництво певних об’єктів, крім випадків, коли**

**такі об’єкти мають набуватися у комунальну власність.**

**У підрозділі 1.2 «Місце норм, що регулюють набуття земельних ділянок**

**комунальної власності у користування в Україні, у системі вітчизняного**

**права» аналізується правова природа тих норм права, які врегульовують**

**особливості набуття земельних ділянок комунальної власності у користування.**

**Автор приходить до висновку щодо існування у особливій частині**

**земельного права України спеціального міжгалузевого процесуального**

**інституту набуття фізичними та юридичними особами прав користування**

**земельними ділянками. Зміст цього інституту складає сукупність норм**

**земельного, цивільного, екологічного, адміністративного, природоресурсного**

**та інших галузей права, які врегульовують суспільні відносини щодо набуття**

**особами прав користування земельними ділянками. Обгрунтування цього**

**висновку робиться через аналіз конституційних, матеріально-правових та**

**процесуально-правових передумов.**

**Зокрема, конституційно-правові передумови існування міжгалузевого**

**інституту набуття земельних ділянок у користування обумовлюються**

**введенням Конституцією України землі до об’єкту особливої охорони держави**

**та визначенням нею особливого правового статусу власності на землю,**

**особливостей підстав набуття прав на неї; матеріально-правові передумови**

**обумовлюються особливостями земельних відносин як предмету регулювання**

**земельного та інших галузей права (адміністративного, цивільного,**

**екологічного, природоресурсного, аграрного, сімейного тощо), співвідношенні**

**цих галузей права між собою; процесуально-правові передумови**

**обумовлюються потребою існування процесуальних форм застосування (і не**

**лише застосування) норм земельного права.**

**На стику адміністративного, цивільного, екологічного, природоресурсного,**

**аграрного, сімейного тощо права виникають системні утворення, які**

**врегульовують єдині за своєю суттю земельні відносини, виходячи зі специфіки**

**відповідної галузі права. У зв’язку з цим, автор робить висновок, що**

**міжгалузевий інститут набуття земельних ділянок у користування також є**

**прикордонним правовим інститутом.**

**Для набуття фізичними чи юридичними особами прав користування**

**земельними ділянками необхідна системна діяльність суб’єктів земельних**

**правовідносин. Така діяльність у своїй сукупності складає свого роду**

**земельний процес, який врегульовується процесуальними нормами земельного**

**права.**

**Ретельно дослідити земельно-правові питання, в основі яких лежать певні**

**земельні процедури, інакше, ніж у вигляді певної моделі земельного процесу**

**неможливо. Лише комплексний системний процесуальний аналіз діяльності**

**суб’єктів земельних правовідносин дозволяє це зробити. У роботі аналізуються**

**особливості структури земельних процесуальних правовідносин, зокрема, їх**

**суб’єкти, об’єкти та зміст.**

**10**

**Не дивлячись на те, що досить часто у земельно-процесуальних відносинах**

**беруть участь органи державної влади чи місцевого самоврядування, зокрема, і**

**у процесі набуття фізичними чи юридичними особами прав користування**

**земельними ділянками, визначати їх обов’язковим суб’єктом цих відносин**

**підстав немає, як і підстав визнавати усі ці відносини загалом як такі, що мають**

**публічний характер.**

**Розділ 2 «Правове забезпечення окремих процедур із набуття**

**земельних ділянок комунальної власності у користування в Україні»**

**складається з п’яти підрозділів, у яких досліджуються правове забезпечення**

**набуття земельних ділянок комунальної власності у користування на**

**конкурентних засадах та без застосування конкурентних засад, набуття**

**зобов’язальних прав користування земельними ділянками комунальної**

**власності, особливості «вторинного» набуття прав користування земельними**

**ділянками, а також повноваження і взаємовідносини органів державної**

**виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при наданні земельних**

**ділянок комунальної власності у користування.**

**Підрозділ 2.1 «Правове забезпечення набуття земельних ділянок**

**комунальної власності у користування на конкурентних засадах»**

**складається з семи пунктів, у яких досліджуються особливості окремих етапів**

**проведення земельних торгів.**

**У пункті 2.1.1 «Сфера застосування конкурентних засад при наданні**

**земельних ділянок комунальної власності у користування” проводиться**

**аналіз ч.1 ст.134 ЗК щодо сфери застосування конкурентних засад при наданні**

**земельних ділянок у користування. Вказується на суттєві недоліки цієї статті.**

**Не дивлячись на існування негативних аспектів конкурентних засад, їх**

**доцільність у набутті прав користування земельними ділянками комунальної**

**власності, поміж тим, не викликає жодних сумнівів. Окрім прагнення отримати**

**максимальну ціну для власника, причиною запровадження проведення**

**земельних торгів є обмеженість земельних ресурсів, а відтак, недостатність їх**

**для задоволення інтересів усіх бажаючих.**

**Конкурентне набуття прав користування земельними ділянками**

**комунальної власності загалом можливе лише на аукціонах. Автор вважає**

**правильним виключення можливості отримання їх за конкурсом. Поміж тим, із**

**змістовної точки зору конкурси з надання земельних ділянок у користування**

**фактично передбачені чинним законодавством як складова конкурсів із**

**визначення державного партнера відповідно до Закону України «Про державно-**

**приватне партнерство».**

**Зроблено висновок, що аналіз правового регулювання набуття прав**

**користування земельними ділянками комунальної власності доцільно**

**проводити за окремими стадіями процедури проведення земельних торгів.**

**У пункті 2.1.2. «Добір земельних ділянок» проаналізовано зміст ч.ч.1-3**

**ст.136 ЗК щодо добору земельних ділянок для проведення аукціону. Зроблено**

**висновок, що регулювання стадії добору земельних ділянок для передачі їх в**

**користуванні на аукціоні на сьогодні є зайвим і шкідливим. Потреби у**

**11**

**спеціальному регулюванні відносин із добору земельних ділянок для передачі**

**їх в користування взагалі не вбачається.**

**У пункті 2.1.3. «Підготовка лота до проведення земельних торгів»**

**зазначається, що підготовка лота до проведення земельних торгів**

**регламентується головним чином ч.ч.4-6 ст.136 ЗК. Таке регламентування є**

**недосконалим, ці норми мають низку техніко-юридичних помилок.**

**Зокрема, серйозною помилкою є прив’язка стартової ціни земельної**

**ділянки, що виставляється на аукціон, до повної суми експертної грошової**

**оцінки речових прав на земельні ділянки. Законодавство про оцінку земель**

**побудоване таким чином, що оцінка має відображати поточну ринкову вартість**

**земельної ділянки. Очевидно, що ціна продажу на аукціоні – це і є справжня**

**ринкова ціна (якщо аукціон був проведений законно і прозоро). Таким чином,**

**експертна оцінка – це насправді припущення про ймовірну ціну продажу**

**земельної ділянки. Крім того, реалізація положень законодавства, що**

**вимагають встановлення стартової ціни на рівні експертної оцінки, самі по собі**

**здатні заблокувати проведення земельних аукціонів, або ж стимулювати**

**маніпуляції із оцінкою.**

**Зроблено висновок, що вимога щодо обов’язкового проведення експертної**

**оцінки істотно здорожує і ускладнює підготовку аукціону. Її наслідком є те, що**

**територіальна громада за власні ж кошти зобов’язана створювати собі**

**перешкоди у проведені аукціону, які доведеться долати за допомогою дій**

**сумнівної законності (маніпуляцій з експертною оцінкою).**

**Також визначається, що винагорода виконавцю торгів не просто**

**законодавчо обмежується, а є фіксованою. Через це при відборі виконавця**

**конкуренція взагалі не може стосуватися його винагороди, і, вочевидь, жодної**

**економії для територіальної громади досягти взагалі не вдасться навіть**

**теоретично. За таких умов варто було б передбачити можливість вибору**

**виконавця на свій розсуд, одночасно обмеживши максимальний розмір його**

**винагороди. У сукупності це призвело б до істотної економії коштів та часу.**

**У пункті 2.1.4. «Опублікування оголошення» вказується на те, що**

**належна публікація оголошення забезпечує необхідну конкуренцію на аукціоні**

**та дозволяє продати речове право або передати в користування земельну**

**ділянку за максимальну, справедливу ціну. За умови належної публікації**

**оголошення відпадає необхідність у прискіпливому регулюванні стартової ціни**

**(або мінімальної) ціни, за якою можливий продаж або передача в користування**

**земельної ділянки, відпадає необхідність у встановленні вимог до кількості**

**учасників аукціону та ін.**

**Зроблено висновок щодо необхідності повної відмови від оголошень у**

**паперових засобах масової інформації, оскільки це істотно спростить та**

**здешевить процедуру підготовки аукціонів. Натомість існуючі вимоги щодо**

**публікації оголошення на офіційному веб-сайті центрального органу**

**виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері**

**земельних відносин, а також вимоги щодо змісту оголошення та умов його**

**12**

**публікації є значним кроком вперед у регулюванні відносин щодо проведення**

**земельних торгів.**

**У пункті 2.1.5. «Реєстрація учасників та пов’язані процедури»**

**обумовлюється, що правила про земельні аукціони не просто прямо**

**передбачають необхідність реєстрації учасників аукціону, вони в буквальному**

**розумінні доводять ідею реєстрації до абсурду. Визначається, що таких**

**реєстрацій є дві: одна проводиться не пізніше ніж за три робочі дні до**

**проведення торгів, друга – у день проведення торгів.**

**Автор робить висновок, що законодавцем зроблено вкрай невдалу,**

**шкідливу спробу формалізації існуючого обов’язку кожної сторони**

**майбутнього договору проявляти розумну обачність і перевіряти**

**правосуб’єктність іншої сторони та повноваження особи, що її представляє, та**

**наводить відповідні аргументи, що його підтверджують.**

**Досліджується також питання обґрунтованості вимоги законодавства щодо**

**сплати реєстраційного та гарантійного внесків як передумови проведення**

**першої реєстрації. Зроблено висновок про необхідність існування гарантійного**

**внеску. Поміж тим, доцільності існування реєстраційного внеску немає.**

**Існування реєстраційних внесків – це невиправдана перешкода для участі в**

**аукціоні, яка знижує рівень конкуренції на ньому, а отже – і ціну.**

**Розраховувати, що надходження від реєстраційних внесків перекриють втрати у**

**ціні, не слід.**

**У пункті 2.1.6. «Проведення аукціону та укладення договору» вказується**

**на те, що ч.ч.11-25 ст.137 ЗК досить детально і дещо надмірно регламентують**

**процедуру проведення аукціону, яке, втім, позбавляє регулювання належної**

**гнучкості.**

**Зроблено висновок про концептуальну помилку, яка передбачає укладення**

**відповідного договору не на аукціоні, а за його наслідками. Торги на аукціоні є**

**спрямуванням оферт іншій стороні, де всі умови договору визначаються**

**відповідно до зробленого оголошення про аукціон, крім умови про ціну, яку**

**якраз і пропонують учасники на аукціоні. Визначення ж переможця є акцептом**

**його оферти, і в цей момент укладається договір (в усній формі). Укладати**

**після цього ще один письмовий договір доцільності немає. Це лише ускладнює**

**відносини сторін і породжує зайві спори.**

**У пункті 2.1.7. «Встановлення та оприлюднення результатів аукціону»**

**обумовлюється, що правове регулювання встановлення результатів аукціону**

**побудовано без усвідомлення того, що на аукціоні у момент визначення**

**переможця був укладений договір.**

**Аналізується ст.138 ЗК щодо встановлення результатів земельних торгів,**

**вказується на низку помилок, допущених при регулюванні відносин із**

**встановлення результатів аукціону.**

**Підрозділ 2.2. «Набуття речових титулів користування щодо**

**земельних ділянок без застосування конкурентних засад» складається з**

**чотирьох пунктів, у яких досліджуються питання сфери застосування процедур**

**набуття речових титулів користування щодо земельних ділянок на**

**13**

**позаконкурентних засадах, процедури набуття земельних ділянок у**

**користування без складання документації із землеустрою та з розробкою**

**проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, а також на підставі**

**технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної**

**ділянки в натурі (на місцевості).**

**У пункті 2.2.1. «Сфера застосування» обумовлюється, що надання**

**земельних ділянок без застосування конкурентних засад здійснюється у**

**випадках, прямо передбачених законом. Втім, коло таких випадків достатньо**

**широке, причому воно не обмежується ч.2 ст.134 ЗК. Без застосування**

**конкурентних засад повинне здійснюватися переоформлення земельних**

**ділянок, наданих у постійне користування, на право оренди, отримання в**

**оренду земельної ділянки під об’єктом незавершеного будівництва. До**

**розширення переліку таких винятків необхідно підходити досить обережно. Зі**

**збільшенням позицій в переліку збільшується й кількість різного роду**

**зловживань, спрямованих на те, щоб обійти правило про виключно**

**конкурентне надання в користування земельних ділянок комунальної власності.**

**У пункті 2.2.2. «Процедура набуття земельних ділянок у користування**

**без складання документації із землеустрою» вказується, що надання у**

**користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному**

**кадастрі, право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових**

**прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення**

**здійснюється без складення документації із землеустрою. У даному випадку**

**процедура набуття права користування земельною ділянкою комунальної**

**власності є найпростішою. Окремим прикладом надання земельних ділянок у**

**користування без розроблення технічної документації із землеустрою є**

**поновлення укладених договорів оренди земельних ділянок (про «надання» тут**

**мова йде з певною долею умовності). У роботі аналізуються окремі проблеми**

**поновлення договорів оренди земельних ділянок комунальної власності.**

**У пункті 2.2.3. «Процедура набуття земельних ділянок у користування**

**з розробкою проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок»**

**визначається, що рішення про надання земельних ділянок комунальної (і**

**державної) власності у користування приймається на підставі проектів**

**землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі 1) надання земельної**

**ділянки із зміною її цільового призначення або 2) формування нової земельної**

**ділянки (крім поділу та об’єднання).**

**Аналізуються окремі етапи такої процедури набуття земельних ділянок у**

**користування, зокрема, 1) погодження місця розташування об’єкту, 2) подачі**

**клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо**

**відведення земельної ділянки, 3) розробки проекту землеустрою щодо**

**відведення земельної ділянки, 4) погодження проекту землеустрою щодо**

**відведення земельної ділянки, 5) проведення державної експертизи**

**землевпорядної документації, 6) прийняття рішення про надання земельної**

**ділянки в користування, 7) окремі особливості спорів щодо оскарження відмови**

**у наданні земельної ділянки або бездіяльності щодо розгляду питання, 8)**

**14**

**укладення договору оренди земельної ділянки, реєстрація земельної ділянки та**

**речових прав на неї. Запропоновано відмовитися від стадії погодження**

**землевпорядної документації у випадку розробки всіх видів землевпорядної**

**документації, що розробляються при наданні земельних ділянок у**

**користування. Погодження документації із землеустрою щодо відведення**

**земельних ділянок у користування не є належним засобом для адекватного**

**врахування та гарантування публічних інтересів.**

**У пункті 2.2.4. «Процедура набуття земельних ділянок у користування**

**на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення**

**меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)» визначається, що рішення**

**про надання земельних ділянок комунальної власності здійснюється на підставі**

**технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної**

**ділянки в натурі (на місцевості) у разі, якщо ділянка не підлягає наданню за**

**проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки, і якщо відсутня**

**хоча б одна із двох умов: 1) реєстрація ділянки в Державному земельному**

**кадастрі та 2) реєстрація права власності на земельну ділянку у Державному**

**реєстрі речових прав на нерухоме майно. Межі щодо земельних ділянок можуть**

**бути встановлені також за проектами землеустрою щодо впорядкування**

**території населених пунктів, у зв’язку з чим існує потреба встановлення**

**правових та технічних вимог до даного виду документації у законодавстві.**

**У підрозділі 2.3. «Набуття зобов’язальних прав користування**

**земельними ділянками комунальної власності» зазначається, що правове**

**регулювання набуття фізичними та юридичними особами прав користування**

**земельними ділянками ускладнюється все ще триваючою дискусією щодо**

**галузевої належності тих норм права, які врегульовують земельні**

**правовідносини, їх місця в системі права, співвідношенні. У роботі**

**досліджується дискусія щодо співвідношення земельного та інших галузей**

**права у правовій науці та робиться висновок, що попри триваючі дискусії, і в**

**доктрині, і у правозастосовчій практиці утвердилася думка, за якою цивільне**

**законодавство поширюється на земельні відносини.**

**Автор виходить з того, що можуть існувати зобов’язальні права на**

**земельні ділянки, причому як ті, що прямо передбачені законом, так й інші, що**

**закону не суперечать. Видається правильним, що органи місцевого**

**самоврядування широко використовують можливості, які надають конструкції**

**зобов’язального користування земельними ділянками комунальної власності, і**

**намагаються нормативно визначати засади, на яких вони надаватимуться**

**зацікавленим особам, а також відповідні процедури.**

**У підрозділі 2.4. «Вторинне» набуття права користування земельними**

**ділянками комунальної власності» аналізуються випадки отримання такого**

**права не від власника (територіальної громади), а від іншої особи, зокрема:**

**а) відчуження речових прав користування, якщо така можливість передбачена**

**законом (емфітевзис, суперфіцій, оренда); б) уступки або переходу прав**

**зобов’язального характеру; в) передача прав користування іншій особі від свого**

**імені (суборенда земельних ділянок).**

**15**

**Окремо виділяється ситуація, коли право користування земельними**

**ділянками комунальної власності переходить при відчуженні будівель і споруд.**

**Всі проблеми правового регулювання цієї ситуації поділяються на дві групи: 1)**

**правові проблеми, викликані особливостями законодавства, яке на даний час**

**вже втратило чинність, та 2) правові проблеми, викликані недосконалістю**

**діючого законодавства.**

**Наслідком недоліків у правовому регулюванні відносин набуття прав на**

**земельні ділянки при набутті прав власності на нерухоме майно, що на них**

**знаходиться, у колишньому законодавстві могло бути виникнення такої**

**ситуації, при якій будинок, що належить одній особі, цілком законно**

**знаходиться на чужій земельній ділянці. Відтак, доцільно було б усунути**

**конфлікти (колізії) між правами на будівлю та земельну ділянку. Ці конфлікти**

**також ускладнюються у випадках, коли об’єкти нерухомого майна знаходяться**

**на земельній ділянці, що перебувають не у власності одного з попередніх**

**власників об’єкту нерухомого майна, а у постійному користуванні чи в оренді.**

**В таких випадках ці права на земельну ділянку обтяжуються правами власності**

**третіх осіб (держави чи територіальної громади) на земельну ділянку. Для**

**усунення цього конфлікту гіпотетично треба узгоджувати волевиявлення трьох**

**осіб – власника ділянки, її землекористувача та власника об’єкта нерухомого**

**майна. Як наслідок, робиться висновок, що запровадити на сьогодні**

**одночасний перехід прав на земельну ділянку та прав власності на нерухоме**

**майно, що на ній знаходиться, щодо всіх випадків такого переходу прав не є**

**можливим.**

**У підрозділі 2.5. «Повноваження та взаємовідносини органів державної**

**виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при наданні**

**земельних ділянок комунальної власності у користування» аналізуються**

**зазначені питання та зроблено висновок про те, що функції з ведення**

**земельного кадастру необхідно покласти на виконавчі органи місцевого**

**самоврядування або принаймні передбачити можливість такого покладення у**

**разі, якщо органи місцевого самоврядування висловлюють таку ініціативу,**

**маючи необхідні організаційні, матеріальні та кадрові ресурси.**

**Обумовлено, що ефективність правового регулювання процедури набуття**

**фізичними та юридичними особами прав користування земельними ділянками**

**ускладнює проблема невизначеності меж населених пунктів. У зв’язку з цим**

**виникають правові суперечки щодо органів, уповноважених вирішувати**

**відповідні питання, а також їх компетенції.**

**Аналізується проблема забезпечення прозорості відносин щодо надання**

**земельних ділянок у користування, яка, на думку автора, може бути досягнута**

**шляхом відкриття інформації через мережу Інтернет автоматизованих систем**

**діловодства. Доцільно передбачити належне функціонування спеціального**

**реєстру, в якому особа, маючи необхідні паролі доступу (або ж навіть без**

**використання будь-яких паролів), могла б відслідковувати поточний стан**

**вирішення того чи іншого питання.**

**16**

**Підсумки наукового дослідження сформульовано у Висновках, які**

**відображають основні теоретичні результати дисертації та конкретні пропозиції**

**щодо вдосконалення чинного законодавства. Зазначено, що в дослідженні**

**запропоновано критерії розмежування підстав для відчуження земельних**

**ділянок комунальної власності та підстав для надання їх у користування,**

**запропоновано відмовитися від дозвільного порядку розробки всіх видів**

**землевпорядної документації, що розробляються при наданні земельних**

**ділянок комунальної власності у користування. Вказується також на**

**висловлену ідею існування у особливій частині земельного права України**

**спеціального міжгалузевого процесуального інституту набуття фізичними та**

**юридичними особами прав користування земельними ділянками, на**

**необхідність покладення функції з ведення земельного кадастру на виконавчі**

**органи місцевого самоврядування або принаймні передбачення можливості**

**такого покладення та зроблені деякі інші висновки щодо питань правових засад**

**набуття фізичними та юридичними особами прав користування земельними**

**ділянками комунальної власності.**

**СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

**Статті у наукових фахових виданнях**

**1. Поліщук О.Г. Окремі правові проблеми набуття земельних ділянок у**

**користування у зв’язку з переходом права власності на нерухоме майно / О.Г.**

**Поліщук // Наше право. – 2013. - №10. – С.167-172.**

**2. Поліщук О.Г. Набуття земельних ділянок комунальної власності у**

**користування в Україні як правове явище / О.Г. Поліщук // Підприємництво,**

**господарство і право. – 2013. - №11. – С.68-71.**

**3. Поліщук О.Г. Окремі проблеми правового регулювання набуття**

**земельних ділянок комунальної власності у користування на конкурентних**

**засадах // О.Г. Поліщук // Порівняльно-аналітичне право. – 2013. - №3-2. –**

**С.178-181. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.pap.in.ua/3-**

**2\_2013/6/Polishcuk%20O.%20H..pdf.**

**4. Поліщук О.Г. Окремі питання взаємодії органів місцевого**

**самоврядування із іншими органами та зацікавленими особами у процесі**

**надання земельних ділянок комунальної власності у користування / О.Г.**

**Поліщук // Науковий вісник Ужгородського національного університету. –**

**Серія «Право». – Випуск 23. – Частина 1. – Том 2. – С.78-81.**

**5. Поліщук О.Г. Окремі проблеми правового регулювання проведення**

**земельних торгів / О.Г. Поліщук // Європейські перспективи. – 2013. - №12. –**

**С.99-104.**

**Статті в інших виданнях**

**6. Полищук А.Г. Приобретение земельных участков в пользование как**

**межотраслевой институт земельного права / А.Г. Полищук // Закон и жизнь. –**

**2013. - №11/4. – С.158-162.**

**17**

**Публікації за матеріалами конференцій**

**7. Поліщук О.Г. До питання про зобов’язальні права користування**

**земельними ділянками комунальної власності / О.Г.Поліщук // Методологія**

**публічного та приватного права: сучасний стан та перспективи розвитку:**

**Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, Україна, 01-**

**02 листопада 2013 р.) – Одеса: ГО «Причорноморська фундація права», 2013. –**

**Ч. І. – С.71-73.**

**8. Поліщук О.Г. Окремі аспекти «вторинного» набуття права користування**

**земельними ділянками комунальної власності / О.Г.Поліщук // Проблеми**

**правової реформи та розбудови громадянського суспільства в Україні:**

**Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, (м. Харків, 1-2**

**листопада 2013 року). – Харків: ГО «Асоціація аспірантів-юристів», 2013. –**

**С.138-141.**

**9. Поліщук О.Г. Сфера застосування конкурентних засад при наданні**

**земельних ділянок комунальної власності у користування / О.Г.Поліщук //**

**Матеріали ІІ Міжнародної науково-практичної конференції «Малиновські**

**читання», м. Острог, 15-16 листопада 2013 року. – Острог: Видавництво**

**Національного університету «Острозька академія», 2013. – С.161-162.**

**10. Поліщук О.Г. Окремі проблемні аспекти теорії земельного процесу /**

**О.Г. Поліщук // Права людини в умовах сучасного державотворення:**

**теоретичні і практичні аспекти: Матеріали міжнародної науково-практичної**

**конференції, м.Дніпропетровськ, 22-23 листопада 2013 р. – Дніпропетровськ: У**

**2 частинах. ГО «Правовий світ», 2013. – Частина ІІ. – С.25-26.**

**АНОТАЦІЯ**

**Поліщук О.Г. Правові засади набуття земельних ділянок комунальної**

**власності у користування в Україні. – Рукопис.**

**Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук зі**

**спеціальності 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право;**

**природоресурсне право. – Київський національний університет імені Тараса**

**Шевченка, Міністерство освіти і науки України. – Київ, 2014.**

**Дисертацію присвячено комплексному дослідженню правових засад**

**набуття земельних ділянок комунальної власності у користування в Україні. У**

**роботі наведено характеристику набуття земельних ділянок комунальної**

**власності у користування в Україні як правового явища, досліджено**

**особливості правового забезпечення окремих процедур із набуття земельних**

**ділянок комунальної власності у користування, що здійснюється на**

**конкурентних засадах та без їх застосування, повноваження та взаємовідносини**

**органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при**

**набутті земельних ділянок комунальної власності у користування.**

**За наслідками дослідження зроблено низку нових наукових висновків з**

**питання набуття земельних ділянок комунальної власності у користування,**

**18**

**внесено пропозиції щодо вирішення проблемних питань правової практики,**

**удосконалення чинного законодавства.**

**Ключові слова: земельна ділянка, набуття, право користування,**

**комунальна власність, оренда, земельні торги, конкурентні засади, земельний**

**процес.**

**АННОТАЦИЯ**

**Полищук А.Г. Правовые основы приобретения земельных участков**

**коммунальной собственности в пользование в Украине. – Рукопись.**

**Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по**

**специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое**

**право; природоресурсное право. – Киевский национальный университет имени**

**Тараса Шевченко, Министерство образования и науки Украины. – Киев, 2014.**

**Диссертация посвящена комплексному исследованию правовых основ**

**приобретения земельных участков коммунальной собственности в пользование**

**в Украине.**

**На основании исследования научной литературы и правовой практики**

**сделано вывод о том, что в особенной части земельного права Украины**

**существует специальный межотраслевой процессуальный институт**

**приобретения физическими и юридическими лицами прав пользования**

**земельными участками. Содержание этого института составляет совокупность**

**норм земельного, гражданского, экологического, административного,**

**природоресурсного и других отраслей права, регулирующих общественные**

**отношения относительно приобретения лицами прав пользования земельными**

**участками.**

**В диссертации исследуются особенности правового регулирования**

**отдельных процедур по приобретению земельных участков коммунальной**

**собственности в пользование, в частности, приобретение на конкурентных**

**основах и без применения конкурентных основ, приобретение**

**обязательственных прав пользования земельными участками коммунальной**

**собственности, особенности вторичного приобретения прав пользования**

**земельными участками, а также полномочия и взаимоотношения органов**

**государственной исполнительной власти и органов местного самоуправления**

**при предоставлении земельных участков коммунальной собственности в**

**пользование.**

**Особое внимание в диссертации посвящено исследованию процедуры**

**проведения земельных торгов. Обосновано предложение о нецелесообразности**

**определения в законодательстве вознаграждения исполнителю торгов в форме**

**фиксированной суммы. Предложено также отказаться от регистрационного**

**взноса, обоих процедур регистрации, публикации объявления в печатных**

**средствах массовой информации, отдельных формальных условий проведения**

**аукциона.**

**19**

**При анализе процедур, связанных с разработкой землеустроительной**

**документации, предложено отказаться от разрешительного порядка разработки**

**всех видов землеустроительной документации, что разрабатывается при**

**предоставлении земельных участков коммунальной собственности в**

**пользование, а также стадии согласования этой документации.**

**По результатам исследования сделаны некоторые научные выводы по**

**вопросу приобретения земельных участков коммунальной собственности в**

**пользование, сформулированы предложения относительно решения**

**проблемных вопросов юридической практики, усовершенствования**

**действующего законодательства.**

**Ключевые слова: земельный участок, приобретение, право пользования,**

**коммунальная собственность, аренда, земельные торги, конкурентные основы,**

**земельный процесс.**

**SUMMARY**

**Polishchuk A.G. Legal foundations for acquisition of municipal land parcels**

**in tenancy in Ukraine. – Manuscript.**

**The thesis for obtaining the scientific degree of a candidate of Law Sciences in**

**the specialization 12.00.06 "land law; agricultural law; environmental law; natural**

**resources law". – Taras Shevchenko National University of Kyiv, Ministry of**

**Education and Science of Ukraine. – Kyiv, 2014.**

**The dissertation is devoted to comprehensive study of the legal foundation for**

**acquiring municipal land parcels in tenancy in Ukraine. The study describes the**

**acquisition of municipal land parcels in tenancy in Ukraine as a legal phenomena, the**

**particularities of legal regulation of different procedures for acquiring municipal land**

**parcels in tenancy in Ukraine on a competitive basis (through action) or without it,**

**the powers of state and municipal authorities within the procedure as well as**

**interaction between them in the course of transferring municipal land parcels in**

**tenancy.**

**The study enabled formulation of a number of new scientific conclusions related**

**to acquisition of municipal land parcels in tenancy. The proposals as to resolution of**

**problematic issues existing currently in legal practice, as well as to necessary**

**amendments to the legislation in force, are made. In particular, significant**

**simplification of the land auction procedure as necessary, as well as of the procedure**

**for land allotment.**

**Key words: land parcel, acquisition, tenancy title, land lease, land auction,**

**competitive basis, land procedure.**