**Павло Бабичев, Дмитро Анненков**

**(Харкiв, Україна)**

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

Земельні відносини являють собою самостійний вид суспільних відносин і характеризуються істотними особливостями, які зумовлені предметом врегулювання — використанням та охороною земельних ресурсів країни. Відповідно до ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Це конституційне положення закріплено в Земельному кодексі України, прийнятому 25 жовтня 2001 р. та введеному в дію з 1 січня 2002 р. Воно має принципово важливе значення для врегулювання земельних відносин.

Термін “земля” можна розглядати в різних аспектах: як об'єкт природного походження, планета, земна куля, частина космічної системи, тощо. Як земна куля (планета) Земля виступає об'єктом правового регулювання міжнародного права. Землю можна також розглядати як середовище проживання людини і суспільства, що охоплює земну і повітряну оболонку земної кулі, її надра, поверхню і ландшафт, тваринний і рослинний світ. У цьому значенні земля є об'єктом правового регулювання (наприклад, екологічного права).

Зовсім в іншому значенні земля виступає як об'єкт правового регулювання у земельному праві. В ньому під терміном “земля” розуміється частина земної поверхні, що розташована над надрами і називається ґрунтовим шаром, у межах території, на яку поширюється суверенітет держави. Землі в такому значенні притаманні унікальні властивості, що використовуються людиною і суспільством.

Характерними рисами землі як природного ресурсу є її незамінність, обмеженість у просторі, локальність за місцем розташування і нерухомість.

Однією з найважливіших характеристик землі як засобу виробництва є її ґрунтова характеристика, адже тому що земля має унікальну властивість — родючість. Саме тому землі належить особлива роль у сфері сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Згідно зі ст. 2 Закону України про земельні відносини — це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Вони виникають між державою, її органами, органами місцевого самоврядування, юридичними особами та громадянами і становлять предмет земельного права. Формою земельного права є приписи нормативних актів, що регулюють весь комплекс земельних відносин. їх прийнято називати земельним законодавством.

Земельне право як галузь права відрізняється від земельного законодавства тим, що воно регулює переважно однорідні відносини. Земельне законодавство регулює пов'язані з ними різнорідні суспільні відносини, зокрема управлінські, фінансові.

Для існування самостійної галузі в системі права необхідна наявність: предмета правового регулювання, методів його регулювання, джерел права та заінтересованості суспільства у виділенні відповідної галузі права як самостійної правової єдності.

Про самостійність галузі права свідчить наявність спеціального, особливого предмета правового регулювання. Предметом земельного права, як і будь-якої іншої галузі права, є певне коло суспільних відносин, врегульованих нормами даної правової галузі. Для визнання цих відносини предметом окремої галузі права об'єктивно необхідні специфічні ознаки, які відрізняють їх від інших суспільних відносин, урегульованих нормами права.

Аналіз норм земельного права дає підстави стверджувати, що регулювання земельних відносин ґрунтується на: поєднанні врегулювання використання землі як природного ресурсу, територіального базису та основного засобу виробництва; різноманітті форм власності на землю та інші природні ресурси; достатності повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо врегулювання земельних відносин на своїх територіях; визнанні рівності учасників земельних відносин у здійсненні захисту своїх прав на землю; державному управлінні використанням та охороною земельних ресурсів незалежно від форм власності та інших прав на землю.

У сучасному земельному законодавстві є норми, що регулюють відносини, які мають цивільно-правовий характер: угоди (правочини) щодо земельних ділянок, спадкування, відшкодування збитків тощо. Ці відносин регулюються нормами цивільного законодавства, лише якщо вони не врегульовані земельно-правовими нормами. Тому цивільно-правові норми є додатковими, субсидіарними для врегулювання земельних відносин.

Момент виникнення прав на землю має важливе практичнее значення для їх реалізації. Насамперед це стосується до набуття права власності на земельну ділянку та права постійного користування нею, що є необмеженими за строками здійснення, але все ж наділені моментом виникнення у часі. Відповідно до частини 1 ст. 125 Закону про право власності, право постійного користування та право оренди на земельну ділянку виникають з моменту державної реєстраціїцих прав.

За загальним правилом право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом.

Проте, право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:

* цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;
* свідоцтвом про право на спадщину.

Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом.

Форми державних актів на право власності на земельну ділянку, право постійного користування земельною ділянкою затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

У чинному земельному законодавстві є чимало адміністративно-правових норм. Вони стосуються управління і контролю у галузі використання та охорони земельних ресурсів, здійснення землевпорядкування та ведення земельного кадастру. Проте адміністративно-правові норми в земельному законодавстві мають спеціальне призначення, пов'язане із земельними відносинами. Це надає їм земельно-правового змісту, у зв'язку з чим їх не можна віднести до суто адміністративно-правових відносин.

Земля стає предметом земельних відносин у зв'язку з привласненням її продуктів і використанням її корисних властивостей. При цьому вона залишається об'єктом природи. Особливості земельних відносин полягають у тому, що їх виникнення і розвиток безпосередньо пов'язані з об'єктивними закономірностями розвитку людського суспільства і суспільного виробництва. Таким чином, предметом земельного права є суспільні відносини, зумовлені особливими властивостями землі як об'єкта суспільних відносин у тій частині, у якій вони регулюються нормами земельного права.

Земельне право виходить з певної кількості суб'єктів права власності на землю та видів прав на земельні ділянки, регулює поведінку суб'єктів земельних прав, пов'язаних з раціональним використанням землі та її охороною. Земельно-правові норми встановлюють порядок діяльності державних та інших органів щодо організації раціонального використання та охорони земель, а також захищають конституційні права та інтереси громадян та юридичних осіб, які пов'язані з використанням земельних ділянок у всіх сферах життєдіяльності суспільства. Все вищевикладене дає підстави для висновку про те, що земельне право є самостійною галуззю права, яке являє собою систему правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, охорони їх від негативного впливу, захисту прав громадян та юридичних осіб на землю та додержання встановленого правопорядку в галузі земельних відносин.

**Література:**

1. Скакун О.Ф. Теорія держави і права: Підручник / Пер. з рос. – Харків: Консум, 2001. – С.240;
2. Теорія держави і права: Навч. посіб. / А.М. Колодій, В.В. Копєйчиков, С.Л. Лисенков та ін.; за заг. ред. С.Л. Лисенкова, В.В. Копєйчикова. – К.: Юрінком Інтер, 2002. - С.200;
3. Кельман М.С., Мурашин О.Г. Загальна теорія права (з схемами, кросвордами, тестами): Підручник. – К.: Кондор, 2002. – С.103, 107
4. Марчук В.М., Ніколаєва Л.В. Нариси з теорії права: Навч. посіб. – К.: Істина, 2004. – С.166.

**Науковий керівник:**

кандидат юридичних наук, доцент Селезень С.В.