

УДК 347.235

## Еволюція розвитку земельно-майнових відносин в Україні

Сидорченко Т.Ф.

кандидат економічних наук,  
доцент кафедри економіки підприємства та економічної теорії  
Бердянського державного педагогічного університету

У статті висвітлено поняття «земельні відносини», як з точки зору законодавства так і з точки зору вчених економістів. Розглянуто категорії земля та окремі земельні ділянки як об'єкти права власності. Показано відмінність понять земельних прав та земельно-майнових прав. Виконано аналіз системи реєстрації прав власності на землю та нерухоме майно з часів Київської Русі до сьогодення.

**Ключові слова:** земля, майно, земельна ділянка, нерухоме майно, земельні відносини, земельно-майнові відносини.

Sidorchenko T.F. EVOLUCIONIA RAZVITIYA ZEMELNO-IMUCHESTVENNYKH OTNOShENIY V UKRAINE

В статье освещены понятие «земельные отношения», как с точки зрения законодательства так и с точки зрения ученых экономистов. Рассмотрены категории земля и отдельные земельные участки как объекты права собственности. Показано различие понятий земельных прав и земельно-имущественных прав. Выполнен анализ системы регистрации прав собственности на землю и недвижимое имущество со времен Киевской Руси до современности.

**Ключевые слова:** земля, имущество, земельный участок, недвижимость, земельные отношения, земельно-имущественные отношения.

Sidorchenko T.F. EVOLUTION OF LAND AND PROPERTY RELATIONS' DEVELOPMENT IN UKRAINE

In the article there was highlighted the concept of «land relations», both in terms of legislation and from the scientists economists' point of view. There was considered the category land and individual land plots as objects of property. There was shown the difference in land rights and land and property rights. There was fulfilled the analysis of registration system of the rights of land ownership and real estate from the time of Kievan Rus to the present.

**Keywords:** land, property, the plot of land, real estate, land relations, land and property relations.

**Постановка проблеми.** Земельні відносини завжди перебували в центрі уваги громадськості, різних верств населення країни, незалежно від наявності чи відсутності у них земельних ділянок. В сучасних умовах їх актуальність значно підвищилась у зв'язку з проведенням земельної реформи, приватизації землі, розвитком багатоступінчастої економіки на основі поєднання переваг колективної форми організації праці і приватної власності.

Держава за допомогою методів правового регулювання забезпечує необхідну поведінку людей як учасників правовідносин або впроваджує ті засоби регулювання, які в конкретних умовах (політичних, економічних, соціальних тощо) можуть дати максимальний очікуваний результат при здійсненні земельних реформ, вирішенні продовольчої кризи, становленні ринкових відносин тощо. Методи правового регулювання, що застосовуються у практиці правового забезпечення суспільних земельно-правових відносин, містяться в

законах та інших нормативно-правових актах, котрі є джерелом земельного права [1].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичні і практичні проблеми права власності на землю Українського народу, земельної реформи, регулювання земельних відносин досліджувалися такими вченими як В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, Ю. О. Вовк, В. К. Гуревський, А. П. Гетьман, І. І. Каракаш, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. М. Пащенко, О. О. Погрібний, В. І. Семчик, В. Д. Сидор, Н. І. Титова, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга, В. З. Янчук.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Незважаючи на наявність численних ґрунтовних праць вітчизняних науковців, присвячених усебічному дослідженню проблематики формування права власності на земельно-майнові ресурси, враховуючи складність та багатоаспектність проблеми, на сьогодні вона залишається недостатньо розробленою, зокрема завдяки

відсутності повноцінного законодавчого забезпечення регулювання земельно-майнових відносин.

**Мета статті.** Головною метою цієї роботи є дослідження етапів розвитку земельно-майнових відносин держави та пошуку шляхів підвищення ефективності використання земельно-майнового ресурсу країни.

**Виклад основного матеріалу.** В процесі використання землі між людьми встановлюються певні виробничі відносини: матеріальні (охоплюють систему володіння і користування землею), та суспільно-економічні, що виникають при використанні землі як засобу виробництва. Сукупність даних відносин утворює земельні відносини. Спробуємо з'ясувати, що включає в себе поняття «земельні відносини». Земельний кодекс України (редакція 1992 року) не давав чіткого і конкретного визначення даного поняття. Новою редакцією Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗКУ) ст 2. земельні відносини трактуються, як «суспільні відносини, щодо володіння, користування та розпорядження землею» [2].

Відсутність єдиного визначення даного поняття спостерігається і в економічній літературі. У своїх наукових працях вчені-економісти по-різному підходять до визначення земельних відносин. В більшості випадків земельні відносини пов'язують з категорією власності на землю. Зокрема, М. В. Бочков визначає земельні відносини, як «... відносини в області володіння і користування землею як засобом виробництва. Вони є складовим елементом виробничих відносин суспільства і мають в своїй основі форми власності на землю, знаряддя виробництва і інші засоби виробництва».

К. М. Жиленко бачить земельні відносини як суспільні відносини, що складаються між суб'єктами господарської діяльності в результаті управління земельним фондом через користування, розпорядження і володіння землею як об'єктом і суб'єктом сільськогосподарської діяльності, що знаходяться під впливом регулюючих організаційно-економічних механізмів.

В. М. Хлистун та В. Х. Улюкаєв вважають, що поруч з формами земельної власності «... важливим аспектом земельних відносин є форми управління земельними ресурсами, які в значній мірі залежать від форм власності на землю і характеризуються системою політичних, соціально-економічних, правових та адміністративних заходів, спрямованих на організацію використання землі».

На думку Г. Д. Гуцуляка : «Земельні відносини є елементом виробничих відносин суспільства, а за соціальною природою належать до економічної бази суспільства. Грунтуючись на тій чи іншій формі власності на землю та інші засоби виробництва, земельні відносини водночас визначають ці форми, характер володіння та користування землею, ступінь і раціональність використання землі та інших засобів виробництва, впливають на розвиток продуктивних сил суспільства».

Є. С. Карнаухова розглядає земельні відносини в контексті рентних відносин, при цьому підкреслюючи, що: «Земельні відносини не обмежуються тільки відносинами з приводу найкращого використання землі в процесі виробництва. Вони обов'язково включають також відносини з приводу правильного розподілу результатів виробництва, одержаних в зв'язку з використанням землі».

Іноді окремі автори акцентують увагу на особливостях прояву окремих їх складових. Наприклад, Н. М. Скурська вважає за необхідне підкреслити роль землі як передумови та природної бази життєдіяльності людини, основного чинника навколишнього природного середовища [3].

Основні форми земельної власності існували ще в Київській Русі, а для захисту прав власності застосовувалось надання речі індивідуально визначених ознак, що проявлялось у формі відповідних позначок на майні, за порушення яких передбачалась відповідальність за статтями Руської правди. Необхідність підтвердження права власності на землю правовстановлюючими документами – великокняжими листами, судовими рішеннями, заповітами, письмовими дозволами, а також листами на вислужене нерухоме майно – вперше закріплюється у Литовських Статутах. Приблизно до середини XV ст. документальне засвідчення меж непридбаної землі вимагалось лише, якщо вона ставала об'єктом спору. Пізніше, коли феодалне землеволодіння було в основному завершене й розпочався інтенсивний земельний обіг, до поземельних документів вносяться зміни, викликані потребою конкретнішого окреслення граничних обводів, а опис межі нерідко вносився до самого тексту документу.

З 1866 р. система реєстрації прав на нерухоме майно зазнала істотних змін з прийняттям «Положення про нотаріальну частину», яке передбачало перевірку актів за місцезнаходженням майна та вчинення угод про перехід або обмеження права у нотаріусів.

Речове право за цією угодою переходило після затвердження її старшим нотаріусом того округу, де знаходилось нерухоме майно. Потім робилась відмітка в реєстрі кріпосних справ та запис у кріпосній книзі. На підставі внесеної до кріпосної книги угоди старший нотаріус видавав сторонам витяг, який був посвідченням права приватних осіб на нерухомість.

Розвиток законодавства у радянський період пов'язаний з прийняттям 21 травня 1927 р. Постанови Економічної наради РРФСР, яка затвердила «Положення про інвентаризацію майна місцевих рад» та започаткувала облік національного надбання, його ефективне управління шляхом створення єдиної служби технічного обліку та інвентаризації. Не зважаючи на скасування приватної власності, поділу майна на рухоме та нерухоме та проголошення загальної націоналізації землі, саме в цей час виникають різні реєстраційні процедури для будівель і споруд та прав на них і земельних ділянок та прав на них. У радянський період існували розрізнені елементи реєстрації прав власності, реєструвалися лише правовстановлюючі документи та певні техніко-економічні характеристики нерухомості, практично не здійснювалася перевірка реального правового статусу майна з урахуванням усіх прав щодо нього.

Розвиток відносин права власності на землю за останні двадцять років пройшов декілька етапів, а саме:

1) 1990 р. – 1992 р. (проголошення права власності Українського народу на землю в Декларації про державний суверенітет України від 16 липня 1990 р.; запровадження довічного успадкованого землеволодіння Земельним кодексом УРСР від 18 грудня 1990 р.; збереження монополії права державної власності на землю та надання її іншим суб'єктам виключно в користування);

2) 1992 р. – 1994 р. (відхід від принципу виключної монополії права державної власності на землю та легалізація права колективної та приватної власності на землю Законом України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р. і Земельним кодексом України в редакції Закону України від 13 березня 1992 р.);

3) 1994 р. – 1996 р. (запровадження паювання земель сільськогосподарського призначення та продажу земель несільськогосподарського призначення як особливих підстав набуття права власності на землю згідно з Указами Президента України);

4) 1996 р. – 2002 р. (конституційне закріплення права власності Українського народу на землю; проголошення юридичних, фізичних осіб, держави та територіальних громад суб'єктами права власності на землю в Конституції України від 28 червня 1996 р.);

5) 2002 р. – 2004 р. (відмова від права колективної власності на землю в Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 р.; запровадження поряд з приватною та державною власністю права комунальної власності на земельні ділянки);

6) 2004 р. – до цього часу (відтворення конституційної моделі права власності на землю Українського народу в Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 р.; визнання суб'єктами права власності на землю фізичних та юридичних осіб, державу та територіальні громади).

Відповідно до ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Законами, які визначають особливості здійснення права власності на землю в Україні, є Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗКУ), Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. (далі – ЦКУ), Лісовий кодекс України в редакції Закону України від 8 лютого 2006 р., Водний кодекс України від 6 червня 1995 р., Кодекс України про надра від 27 липня 1994 р., Закони України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 р., «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. «Про сільськогосподарську кооперацію» від 17 липня 1997 р., «Про захист конституційних прав громадян на землю» від 20 січня 2005 р., «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р., «Про плату за землю» в редакції Закону України від 19 вересня 1996 р., «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 р., «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 р. та ін. Законодавчі положення щодо набуття та реалізації права власності на землю розвиваються у підзаконних нормативно-правових актах.

Специфіка землі та окремих земельних ділянок як важливих складових довілля зумовлює особливе правове регулювання нормами спеціальної комплексної галузі земельного права відносин, що виникають у сфері охорони та раціонального використання земель. В юридичній літературі наголошується, що земля – це не звичайне майно, товар. Це цінність особливого роду, унікальний природний об'єкт, тому чисто цивілістичний підхід до регламентації суспільних відносин, які виникають з приводу землі, навряд чи є прийнятним. Правове регулювання права власності на землю забезпечується насамперед нормами ЗКУ, виданими на розвиток його положень законами та підзаконними нормативно-правовими актами, а норми цивільного права застосовуються субсидіарно, про що зазначено в ч. 1 ст. 9 ЦКУ.

Об'єктами права власності є земля та окремі земельні ділянки, які суттєво розрізняються між собою та мають різний правовий режим. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. земля – це поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. Як особливий об'єкт вся земля в межах території України визнається власністю Українського народу відповідно до ст. 13 Конституції України та ст. 324 ЦКУ. Інші суб'єкти набувають право власності на окрему земельну ділянку – частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 ЗКУ). Кожна земельна ділянка належить до певної категорії земель (сільськогосподарського чи лісогосподарського призначення, водного чи природно-заповідного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, житлової чи громадської забудови тощо) і має певне цільове призначення (для будівництва та обслуговування житлового будинку, для садівництва, для фермерського господарства тощо), що зумовлює особливості суб'єктного складу права власності на неї, підстав набуття та припинення зазначеного права.

У земельному та цивільному законодавстві визначено суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку), якими є: Український народ, фізичні та юридичні особи, держава та територіальні громади.

На відміну від земельних прав, земельно-майнові права спрямовані на задоволення певних майнових інтересів, які водночас можуть бути реалізовані лише за наявності

в особи права власності на землю. До вказаної групи прав власників земельних ділянок можна віднести право самотійно господарювати на землі, право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію, право на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом, право споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди та ін.

Відповідно до ст. 13 Конституції України власність зобов'язує. В ст. 91 ЗКУ визначаються обов'язки власників земельних ділянок щодо раціонального використання та охорони землі як основного національного багатства України [4].

Необхідність державної реєстрації нерухомого майна та прав на нього зумовлена самою природою нерухомого майна. Об'єктивні властивості нерухомих речей виявилися причиною формування особливого правового режиму нерухомості, ядром якого є реєстрація прав на нього. У первісному вигляді вона існувала із часів виникнення приватної власності, розвиваючись й вдосконалюючись із розвитком державності. Національні системи державної реєстрації прав на нерухомість існують та діють достатньо тривалий час. Існують країни, в яких реєстрації підлягають виключно права на нерухоме майно (Австрія, Естонія, ФРН, Швейцарія та інші). Є системи реєстрації, в яких реєструються лише правочини (Великобританія, США). В окремих країнах реєстрації підлягають не лише права та правочини, але й обмеження (обтяження) прав на нерухоме майно (Іспанія, Росія). У Франції, країнах Скандинавії, Польщі, Словенії, Естонії, Болгарії реєстрацію прав здійснюють суди, нотаріуси, міністерства юстиції, а кадастри – організації, підпорядковані різним міністерствам або органам місцевого самоврядування. Розділення кадастру та реєстраційної системи мінімізує міжвідомчий конфлікт інтересів, оскільки за формування об'єктів нерухомості та реєстрацією прав на них відповідають різні організації. В інших країнах Європи – Албанії, Вірменії, Чехії, Нідерландах, Греції, Італії, Литві, Люксембурзі – реєстр прав і кадастр веде один орган. Маючи стійку тенденцію до розвитку, світові системи реєстрації доповнюють і навіть проникають одна в одну. Гарантування державою надійності та беззаперечності даних реєстру прав є обов'язковою умовою функціонування центральноєвропейської (титульної) системи реєстрації прав.

Основу державної реєстрації прав власності на нерухоме майно становить Конституція України; міжнародні угоди, членом яких є Україна (Конвенція про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах (Мінськ, 1993 р.), Конвенція Ради Європи щодо захисту осіб у зв'язку з автоматизованою обробкою персональних даних (Страсбург, 1981 р.), Додатковий протокол до Конвенції стосовно органів нагляду та транскордонних потоків даних (Страсбург, 2001 р.); спеціальні закони, які регулюють порядок створення та діяльність державних органів щодо порядку проведення реєстрації прав власності на нерухоме майно, особливостей ведення та функціонування відповідних державних реєстрів (Закони України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р., «Про інформацію» від 02.10.1992 р., «Про доступ до публічної інформації» від 13.01.2011 р., «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» від 31.05.2005 р., «Про основні засади розвитку інформаційного суспільства в Україні на 2007-2015 роки» від 09.01.2007 р. та ін.; інші нормативно-правові акти, які стосуються реєстраційної діяльності, особливостей збору і внесення до державних реєстрів відповідної інформації («Положення про Державну реєстраційну службу», затверджене Указом Президента України № 401/2011 від 06.04.2011 р.; Постанова Кабінету Міністрів України «Про державне підприємство «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України» № 1272 від 14.07.1999 р., галузеві нормативні акти, якими регулюються певні реєстраційні процедури (зокрема, норми цивільного, цивільно-процесуального, земельного, житлового, кримінального, кримінально-процесуального законодавства).

Історія формування нової системи державної реєстрації права власності розпочинається в Україні із прийняттям у лютому 1998 року Кабінетом Міністрів України Постанови № 192 «Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно», якою було створено Міжвідомчу комісію з питань створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно, основним завданням якої стало розроблення комплексу заходів, пов'язаних зі створенням та впровадженням системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно в Україні. У цей період було впроваджено паралельну реєстрацію прав на будівлі і споруди та на земельні ділянки. Адмі-

ністратором Державного реєстру земель став Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах, адміністратором бази даних Державного реєстру прав власності на нерухоме майно – Державне підприємство «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України.

Значною подією цього періоду стало прийняття у 2004 р. Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень», який визначив правові, економічні та організаційні засади створення у майбутньому у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав.

Новий порядок реєстрації прав на нерухомість, передбачений Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) набрав чинності з 01.01.2013 [5]. З цього моменту запрацювала єдина система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка поєднала в собі інформацію про земельні ділянки та об'єкти, які на них знаходяться. З 01.01.2013 функції державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у тому числі на земельні ділянки, переходять до спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерства юстиції та його територіальних управлінь юстиції.

Від імені Міністерства юстиції ці функції виконують Державна реєстраційна служба України (далі – Укрдержреєстр) та її структурні територіальні підрозділи. Державна реєстрація речових прав здійснюватиметься шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Згідно зі ст. 4 Закону державній реєстрації прав підлягають:

- 1) право власності;
- 2) речові права, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як

три роки; іпотека; право довірчої власності; інші речові права відповідно до закону;

3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва;

4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

У статті 5. Закону зазначено:

1. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

2. Право власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.

3. Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії.

Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки комунальної або державної власності врегульовано ст. 28 Закону. Для зручності, зазначимо основні тези:

1. Рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для

забудови (суперфіцій), сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

2. Під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування.

Землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

– земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

– всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності; які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

У державній власності залишаються:

– розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності; які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; які належать до земель оборони;

– земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

– усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, які належать до земель оборони;

– землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи [6].

**Висновки та пропозиції.** Для подальшого розвитку системи ефективного управління земельними ресурсами в Україні необхідно створити повноцінне земельне законодавство, спрямоване на комплексне регулювання правових відносин щодо землі

як об'єкта земельного права. Виходячи з особливостей цього об'єкта, можна виділити такі основні напрями у формуванні правової системи управління земельними та майновими ресурсами: правове регулювання земель як основного природного ресурсу; правове регулювання земель та майна як об'єкта права власності; правове регулювання земель як основи життя і діяльності народів, що проживають на території України.

Створення повноцінного законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин є необхідною умовою функціонування ефективної земельної політики у країні. Комплекс заходів щодо регулювання земельно-майнової власності має бути спрямований на реалізацію державної політики та ефективно використання наявного земельно-майнового потенціалу країни.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Адміністративне право України / за ред. Ю. П. Битяка. – Х. : Право, 2001. – 528 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001р. № 2768-III-[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.
3. Т.Г.Титаренко Поняття державного регулювання і державного управління земельними відносинами / Вісник Чернігівського державного технологічного університету. – 2014. – № 4(76). – С. 72-78. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ir.stu.cn.ua/bitstream/handle/123456789/10973/1372.pdf?sequence>.
4. Цивільне право України / Підручник [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://pidruchniki.com/1584072046944/pravo/tsivilne\\_pravo\\_ukrayini](http://pidruchniki.com/1584072046944/pravo/tsivilne_pravo_ukrayini).
5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 01.07.2004 № 1952-IV-[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.
6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 № 5245-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.