

**Барабаш А.Г.**, канд. юрид. наук, доцент  
доцент кафедри цивільного, господарського права та процесу  
**Менджул К.В.**, студентка групи ТПР-161

**Чернігівський національний технологічний університет**  
**(м. Чернігів, Україна)**

## **ЗЕМЛІ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ: ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ**

Сучасна суспільно-правова думка в Україні характеризується тим, що земельні проблеми, і особливо проблеми права власності на землю, викликають підвищений інтерес. Право комунальної власності на землю є відносно новим явищем на території нашої країни, тому доцільно буде з'ясувати його сутність та ознаки.

Зародження права комунальної власності на землю вбачається тривалим та досить складним процесом пов'язаним із становленням комунальної власності у самостійну форму власності. Нагадаємо, що за радянських часів такої форми власності не існувало, а на законодавчому рівні визначалася лише державна форма власності на землю. Починаючи з 1917 року і до 1990 року земля була винятковою власністю держави. Громадянам, а також підприємствам, установам та організаціям за часів існування СРСР земля надавалася лише у користування. Формування комунальної власності, в тому числі, комунальної власності на землю, сучасної Україні проходило у два етапи:

I етап – виокремлення комунальної власності як окремої форми державної власності – 1990-1996 р.р.;

II етап – розмежування державної і комунальної власності та виокремлення комунальної власності як однієї з трьох форм власності в Україні (державна, комунальна, приватна) – 1996-1997 р.р..

Вперше за часів новітньої історії України поняття «комунальна власність» з'являється ще до проголошення Акту незалежності України, у законі УРСР «Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування» від 7 грудня 1991 р. Цей закон визначав, що фінансово-економічну базу місцевого та регіонального самоврядування становили:

«...місцеве господарство, комунальна власність, яка служила джерелом одержання доходів місцевого та регіонального самоврядування і задоволення соціально-економічних потреб населення відповідної території...» Та хоч в законі вживався термін, але комунальної власності як такої на той час ще не існувало [5, с.10-12]. Значний поштовх у розвитку комунальної власності був спричинений легалізацією права комунальної власності на конституційному рівні. Згідно ч. 1 ст. 142 Конституції України від 27 червня 1996 р. матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування було визнано рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. В Основному Законі йде мова про комунальну власність і зазначається, що місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста. Остаточне закріплення дана форма власності отримала в Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р., де чітко визначено повноваження органів сільських, селищних, міських рад у сфері регулювання земельних відносин. Вказаним Законом встановлено, що право комунальної власності – це право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування [3]. Прийнятий 25 жовтня 2001 р. Земельний кодекс України на рівні основного кодифікованого акту у сфері земельних відносин зазначив, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст є комунальною власністю.

Правова доктрина також пропонує визначення комунальної власності на землю. Так, Шемшученко Ю.С. вважає, що комунальна власність на землю – це форма суспільної (публічної) власності на землю, суб'єктами якої є територіальні громади в особі сільських, селищних, міських, районних і обласних рад [7]. Дзера О.В. право комунальної власності на землю розглядає в

2-х значеннях: в об'єктивному та суб'єктивному. В об'єктивному розумінні право комунальної власності на землю становить систему норм, які визначають суб'єктно-об'єктний склад, підстави та порядок набуття і припинення, гарантії та обмеження права комунальної власності на земельні ділянки, а в суб'єктивному значенні – це гарантована нормами чинного законодавства можливість і здатність певної територіальної громади набувати і реалізовувати право комунальної власності на окрему земельну ділянку безпосередньо або через створені нею органи місцевого самоврядування [6]. Ми погоджуємося з думкою Дзери О.В., адже саме таке розкриття права комунальної власності на землю є найбільш суттєвим і розкриває характеристики комунальної форми власності.

Особливості земель комунальної власності розкриваються шляхом характеристики:

- 1) суб'єктно-об'єктного складу права комунальної власності на землю;
- 2) особливостей підстав набуття і припинення права комунальної власності на землю.

Відповідно п. б ч. 1 ст. 80 та ч. 1 ст.83 Земельного кодексу України суб'єктами земель комунальної власності є територіальні громади сіл, селищ, міст. Відповідно до ст. 140 Конституції України суб'єктом права комунальної власності на землю також визнаються територіальні громади, що здійснюють права власності як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування. Цими органами є відповідні місцеві ради: сільські, селищні, міські – щодо земель територіальних громад; районні, обласні - щодо земель спільної власності територіальних громад.

Об'єктом комунальної власності на землю є земельні ділянки територіальних громад. Після остаточного закріплення права комунальної власності за територіальними громадами закономірно виникла проблема чіткого виділення в натурі (на місцевості) таких ділянок. Зокрема, потребувало вирішення питання розмежування земель державної та комунальної власності. На початковому етапі процесу розмежування земель діяла норма п. 12 Перехідних положень Земельного кодексу України. Згідно з зазначеною

нормою до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів – відповідні органи виконавчої влади. І хоча на даний момент вказана норма втратила чинність, слід відзначити, що на протязі десяти років реформування земель комунальної власності діяло основне правило: презумпція перебування земель у межах населеного пункту у комунальній власності.

Процес перерозподілу земель державної і комунальної власності в натурі (на місцевості) розпочався після вступу в дію Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 р. Відповідно до ст. 1 зазначеного Закону розмежування земель державної та комунальної власності полягало у здійсненні організаційно-правових заходів щодо розподілу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави, а також щодо визначення і встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності [4]. На даний момент цей закон втратив чинність, а вказані питання вирішуються Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 6 вересня 2012 р. Згідно змін, внесених Законом України від 6 вересня 2012 р. до Земельного кодексу України, у комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності та земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

У ч. 5 ст. 83 Земельного кодексу України надано перелік підстав набуття територіальними громадами земель у комунальну власність. Наразі такими підставами є: а) передача їм земель державної власності; б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; в) прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною; г) придбання за

договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Як бачимо із цитування норми Земельного кодексу України, перелік підстав набуття земель у комунальну власність не є вичерпним. Так, окремою підставою набуття землі територіальною громадою може бути випадок добровільної відмови фізичної особи від землі на користь територіальної громади.

Основними підставами припинення права комунальної власності визнаються:

- 1) приватизація земель, які перебувають у комунальній власності;
- 2) передача земельної ділянки комунальної власності у власність держави;
- 3) продаж земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами.

Отже, під поняттям земель комунальної власності необхідно розуміти форму публічної власності на землю, відповідно до якої територіальні громади набувають і реалізують право комунальної власності на окрему земельну ділянку безпосередньо або через створені ними органи місцевого самоврядування. Основними суб'єктами земель комунальної власності є територіальні громади сіл, селищ, міст. Щодо об'єктів, то наразі ними є відповідні земельні ділянки комунальної власності.

### **Список використаної літератури**

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. №254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.
3. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. 1997. № 24. Ст. 170.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від

6.09.2012 р. № 5245-VI // Відомості Верховної Ради України. 2013. № 36. Ст. 472.

5. Управління комунальним та житловим господарством на місцевому рівні : посібник (передм. С. Штурхецького) / Сергій Пінчук. - Київ: Інститут Політичної Освіти, 2017. - 190 с.

6. Цивільне право України. Загальна частина: підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. - 3-тє вид., перероб. і допов. - К.: Юрінком Інтер, 2010. - 976 с.

7. Юридична енциклопедія: В 6 т. /Редкол.: Ю.С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. – К.: «Укр. енцикл.», 1998. URL: <http://leksika.com.ua/legal/>