



**Національний університет біоресурсів і
природокористування України**

Юридичний факультет



Кафедра теорії та історії держави і права

**Студентський науковий гурток «Клуб юних
теоретиків»**



**Студентський науковий гурток «Дискусійний
клуб «De jure!»**

ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ

учасників

XVI ВСЕУКРАЇНСЬКОЇ НАУКОВО- ПРАКТИЧНОЇ ОНЛАЙН-КОНФЕРЕНЦІЇ «ПРОБЛЕМИ ЮРИДИЧНОЇ НАУКИ ОЧИМА МОЛОДИХ НАУКОВЦІВ»

16 листопада 2023 р.

м. Київ

УДК: 340:167.1:378.2

**Матеріали XVI Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції
«Проблеми юридичної науки очима молодих науковців»**

П.78

**Проблеми юридичної науки очима молодих науковців : зб. наук. пр. XVI
Всеукр. наук.-практ. онлайн-конф. (м. Київ, 16 листопада 2023 р.) / Укладачка:
Віра Качур. К., 2023. 234 с.**

У збірнику подані наукові здобутки учасників, що присвячені
проблемам юридичної науки.

Усі матеріали подаються в авторській редакції.

**За зміст наукових матеріалів відповідальність несуть їх автори та
наукові керівники**

Чечет Олександра

студентка 4 курсу Навчально-наукового інституту права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка (м. Київ)

**Проблеми реалізації переважного права у відносинах користування
земель***

Земельні правовідносини – це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землею на державному, господарському і внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобами виробництва у сільському господарстві [3, с. 17]. У відносинах користування існує низка так званих «переважних прав». Це, зокрема, переважне право на отримання земельних ділянок поруч з населеними пунктами, яке мають власники земельних часток (паїв), які проживають у цих населених пунктах після ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень та належно виконує

* Наукова керівниця – доцентка кафедри земельного та аграрного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка
Світлана Марченко

свої обов'язки за договором, після спливу строку дії договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису щодо цієї земельної ділянки. Також переважне право існує при купівлі земельної ділянки, яке мають, у першу чергу, - особи, які мають спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, у другу чергу - орендарі земельних ділянок [2]. Для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або права на їх оренду, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації проводяться земельні торги [5]. З 2017 року в Україні проводилися земельні торги, на яких реалізувалися переважно земельні ділянки державної та комунальної власності та права на їх оренду. Організацією цих торгів займався Держгеокадастр. Починаючи з липня 2021 року, продажі земельних ділянок усіх форм власності (включаючи купівлю/продаж як самої земельної ділянки, так і права оренди) здійснюються через електронні аукціони на платформі Прозоро [4]. Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет. Учасники земельних торгів можуть подавати свої пропозиції за земельні ділянки, які продаються або за права на них (оренду, суперфіцію, емфітевзис). Переможець торгів – це відповідно учасник, що запропонував найвищу ціну за лот. Електронну торгову систему адмініструє визначений суб'єкт господарювання державного сектору економіки, зазначений Кабінетом Міністрів України. Такий спосіб продажу ділянок державної чи комунальної власності або прав на них стосується всіх випадків, за винятком визначених в законодавстві. Учасниками можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, які відповідають вимогам закону, включаючи оплату відповідних внесків та подачу необхідних документів. Після завершення торгів, переможець обирається на основі його найвищої цінової пропозиції, яка була подана відповідно до встановлених правил, або за інших умов, якщо цінові пропозиції однакові [5].

На мою думку, уваги потребує саме питання вільного доступу до земельних торгів: доступ до електронної торгової системи надається потенційному покупцеві після проходження процедури реєстрації на веб-сайті електронного майданчика. Будь-який користувач Інтернету має можливість спостерігати за ходом земельних торгів в інтерактивному режимі реального часу та здійснювати пошук інформації щодо проведених та/або запланованих земельних торгів за допомогою сервісів пошуку та перегляду торгів електронного майданчика [1]. Отже, для реєстрації на земельних торгах потрібно бути користувачем Інтернет, зареєструватись на відповідному майданчику та сплатити реєстраційний та гарантійний внески. Ці норми безперечно узгоджуються з основоположними принципами, проголошені Конституцією України: верховенство права, рівність усіх перед законом, тощо. Але варто звернути увагу на можливе зловживання зазначеним правом, зокрема це стосується права оренди прилеглої території до нерухомого об'єкта, що перебуває на праві власності підприємства чи фізичної особи-підприємця. Згідно зі статтею 796 Цивільного Кодексу України: одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. [6]

Тут мова йде лише щодо надання права користування прилеглою земельною ділянкою для орендаря, але ж що робити в ситуації, коли будівля чи інша капітальна споруда (нерухоме майно) перебувають на праві власності? Попри наявність у Земельному кодексі (далі – ЗКУ) норми, передбаченої ч.2 ст. 134 ЗКУ, відповідь одна – орендувати прилеглу земельну ділянку, яка обов'язково перебуває у державній чи комунальній власності, бо за інших умов проблеми не виникає, для забезпечення її потреб та обслуговування шляхом участі у земельних торгах у формі електронного аукціону. Згадана норма існує, але її реалізація в реальному житті не завжди можлива, адже земля, що знаходиться безпосередньо під об'єктом нерухомого майна так само належить на праві власності суб'єкту, який володіє спорудою, що вже виключає її з земель комунальної власності. Відповідно до норм земельного законодавства: у разі укладення договору оренди земельної ділянки організатором земельних торгів є особа, яка відповідно до закону може виступати орендодавцем такої земельної ділянки. Тобто якщо мова йде про землі комунальної чи державної власності, то такими особами є: органи місцевого самоврядування [2].

Підходячи безпосередньо до проблематики даної роботи, уявімо ситуацію, коли підприємство придбає об'єкт нерухомості для проведення господарської діяльності, який розташований на земельній ділянці комунальної форми власності і потребує прилеглу земельну ділянку для забезпечення життєдіяльності такого підприємства чи іншого об'єкту нерухомості. Зауважу, що земельна ділянка під спорудою теж належить суб'єкту господарювання на праві власності, що виключатиме застосування ч.2 ст.134 ЗКУ, яка передбачає, що земельні ділянки державної чи комунальної власності не підлягають виставленню на земельні торги, зокрема у разі якщо на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомого майна, яке перебуває на праві приватної власності фізичних чи юридичних осіб [2]. Зокрема, в договорі оренди землі буде зазначено наступне: «На земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна: немає». В такому разі, згідно з нормами земельного законодавства, суб'єкт господарювання має взяти участь у земельних торгах з приводу оренди такої земельної ділянки. Не рідко на практиці трапляються ситуації, коли конкуренти реєструються на земельних торгах з приводу цієї земельної ділянки та, в силу майнового стану їхнього підприємства та спроможності витратити кошти на оренду навіть непотрібної їм ділянки, виграють на земельному аукціоні право оренди прилеглої до підприємства земельної ділянки, тим самим практично унеможливаючи подальшу господарську діяльність підприємства, яке має на цій ділянці об'єкт нерухомості, який має приносити дохід. Фактично, такі діяння можна ототожнити з рейдерським захватом підприємства.

Земельне законодавство визначає, що існує, так зване, переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яке мають, зокрема, орендарі земельної ділянки. Наявність схожої норми щодо оренди земель промисловості унеможливувала б описувану в роботі ситуацію та зловживанню участі у відкритих земельних аукціонах недобросовісних підприємців. Звичайно, внесення змін до Земельного Кодексу має базуватись на систематичному тлумаченні норм та заповнювати прогалини, а не на казуїстичному методі, який означає вирішення лише однієї окремою

проблеми. Але зважаючи на існуючу гостру проблему рейдерського захвату підприємств, щодо вирішення якої був також прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні». Щоправда саме питанню рейдерства Закон уваги не приділяє та не конкретизує як саме може відбуватись рейдерський захват і як саме йому можна запобігати.

Література

1. Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису): Постанова Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 р. № 1013. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 14.11.2023)

2. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 14.11.2023)

3. Земельне право України: навч. посібник. І. І. Килимник, О. І. Міхно ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. 166 с. URL: https://eprints.kname.edu.ua/41611/1/2015_%D0%9F%D0%95%D0%A7_23%D0%9D_%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA.pdf

4. Опубліковано Закон про продаж земельних ділянок або прав на них через електронні аукціони. Юрліга. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/204465_opublikovano-zakon-pro-prodazh-zemelnih-dilyanok-abo-prav-na-nikh-cherez-elektronn-auktsoni (дата звернення 14.11.2023)

5. Порядок проведення земельних торгів: Постанова Кабінету Міністрів України від від 27 лютого 2008 р. № 90 URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/115321632> (дата звернення 14.11.2023)

6. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 14.11.2023)