

для здійснення відмітки та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень документи [1].

З позицій теорії земельного права можна зробити висновок, що: право власності на земельну ділянку означає сукупність усіх трьох правомочностей: володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою [3, с. 188].

Одна з головних проблем, що так і не вирішив Земельний кодекс, полягає в наступному. Право власності на земельну ділянку переходить лише у випадку припинення права власності на цю земельну ділянку попереднього власника. Однак процедура припинення цього права недостатньо точно регламентована.

Таким чином, можна відзначити, що прийняття ЗК України та окремих законів про земельні відносини ще поставили крапку у процесі розвитку земельних відносин в Україні, цей процес продовжується і вимагає продовження удосконалення земельного законодавства.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 2768. – Ст. 126.

2. Сердюк С.А. Організаційно-правові засади державного регулювання обігу земель державної власності / С.А. Сердюк // Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України. – 2014. – № 6. – С. 120-135.

3. Сердюк С.А. Сутність і зміст державного регулювання обігу земель / С.А. Сердюк // Теорія та практика державного управління. – 2016. – Вип. 1. – С. 178-190.

УДК 347.4:349.41(043.2)

Корнєєв Ю.В., к.ю.н., доцент,
Ковальова В.О., студентка,

Навчально-науковий Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РЕНТИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Рента належить до нових цивільно-правових договорів, поява якого пов'язана із переходом України до ринкових відносин. У ст. 731 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) визначено поняття договору ренти. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі [2].

Договір ренти земельної ділянки – це договір, за яким одна сторона – власник земельної ділянки (одержувач ренти) передає другій стороні

(платнику ренти) у власність земельну ділянку або земельну ділянку з водними об'єктами, лісами і багаторічними насадженнями, житловим будинком, будівлями та спорудами, що має певне цільове призначення, з визначеним місцем її розташування та межами, встановленими в натурі, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі [4, с. 197].

Якими ж нормативними актами здійснюється регулювання даного питання? За загальним правилом, передбаченим ст. 3 та 4 Земельного кодексу України (далі – ЗК України), земельні відносини регулюються Конституцією України, цим кодексом та земельним законодавством. Виняток з цього правила встановлює ч. 1 ст. 131 ЗК України, передбачаючи, що громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод [1]. Причому попередня редакція цієї статті ЗК України договір ренти як підставу набуття прав власності на земельну ділянку не передбачала і була змінена законодавцем Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27 квітня 2007 р., тобто саме у зв'язку з введенням у цивільне право ЦК України інституту договору ренти [3]. Частиною 2 статті 131 ЗК України передбачено, що укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України.

Норми Цивільного та Земельного кодексів України надають можливість власникам земельних ділянок відчужувати земельні ділянки шляхом укладення договору ренти. Реалізація цих норм призводить до виникнення певного виду суспільних відносин. З'ясування характеру цих відносин є важливим для їх правового регулювання, бо ані Земельний кодекс України, ані Цивільний кодекс України не містять спеціальних норм, які б регулювали відносини, що виникають з договору ренти земельної ділянки. Хоча потреба в спеціальних нормах викликана особливостями об'єкта цих відносин – земельна ділянка та особливостями суб'єктного складу цих відносин – власники земельних ділянок [4, с. 194].

Відповідно до положень ЦК України предметом договору ренти можуть бути речі, їх сукупність, майнові права. ЦК України не наводить визначення земельної ділянки. Законодавець у ст. 181 ЦК України до нерухомих речей відносить земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [4, с. 194].

Визначення поняття договору ренти земельної ділянки неможливе без розуміння поняття об'єкта, право власності на який передається за цим

договором, – земельної ділянки та її особливостей. Це поняття надано в ст. 79 ЗК України безпосередньо як об’єкта права власності. Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Стаття 79 ЗК України поширює право власності на земельну ділянку на водні об’єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться [1]. Аналогічна норма міститься в ч. 3 ст. 373 ЦК України.

Крім того, і Цивільний і Земельний кодекси встановлюють загальний принцип нерозривності та єдності прав на земельну ділянку та на об’єкти нерухомого майна, що на ній розташовані. Відповідно до ч. 1 ст. 377 ЦК України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Аналогічна норма міститься в ч. 1 ст. 120 ЗК України. Право власності на земельну ділянку обмежується відповідно до положень ЗК України та ч. 4 ст. 373 ЦК України її цільовим призначенням. Власник може використовувати земельну ділянку на власний розсуд, однак відповідно до її цільового призначення. Статтею 19 ЗК України встановлено дев’ять категорій земель за їх основним цільовим призначенням, які мають внутрішній поділ. Таким чином, предметом договору ренти може бути окрема земельна ділянка з установленими межами, певним місцем розташування з визначеним цільовим призначенням або земельна ділянка, що має зазначені ознаки і на якій розміщені водні об’єкти, ліси і багаторічні насадження, житловий будинок, будівля або споруда [4, с. 195].

Отже, з вище наведеного можна зробити висновок, що правове регулювання ренти земельних ділянок здійснюється як Конституцією України, Земельним кодексом України і земельним законодавством, так і Цивільним кодексом України, і єдиного нормативно правового акта у цьому питанні на сьогодні законодавцем ще не створено.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
3. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв’язку з прийняттям Цивільного кодексу України: Закон України від 27.04.2007 р. № 997-V // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 33. – Ст. 440.
4. Березовська О.А. Поняття та правова природа договору ренти земельної ділянки / О.А. Березовська // Актуальні проблеми держави і права. – 2012. – Вип. 66. – С. 192-199.