

Мельниченко А.А., здобувачка вищої освіти
першого (бакалаврського) рівня,
Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна
Науковий керівник: Жмур Н.В., к.ю.н.

ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ

У сучасний період доволі обширне поняття землі почало все більше звужуватись у сенсі об'єкта права власності. Ці думки ґрунтуються на тому, що у римських правових вченнях право власності на землю охоплювало не тільки поверхню ділянки, але й глибину під самою ділянкою, а також висоту над ділянкою. Сучасна світова правова практика значно відрізняється від римських вчень, оскільки норми права накладають своє правове регулювання лише на ті ділянки землі, які є повністю відділеними від природних ресурсів та повітря [2, с. 50].

Але таке звужене регулювання притаманне не усім країнам світу, адже в США земельне законодавство здійснює правове регулювання не тільки стосовно землі, але й на її надра, водні, лісові та інші природні ресурси, що на ній розташовані.

Посилаючись на ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу, можна стверджувати, що земельна ділянка – це чітко визначена частина земної поверхні, яка має установлені кордони (межі), конкретне місце розташування, координати та визначені щодо неї права. Тобто у чинному законодавстві нічого не вказано про ресурси, які належать цій землі та насадження на ній. По суті, Кодекс сприймає земельну ділянку лише як площину фіксованого розміру з визначеним місцем розташування. Більша частина вітчизняних науковців підтримують такий підхід, але є й ті, хто мають зовсім інакшу думку стосовно даного питання.

Зі статті 134 чинного Земельного кодексу України, можна зазначити, що земельні ділянки, які перебувають у державній чи комунальній власності, можуть бути продані суб'єктами підприємницької діяльності за допомогою земельних торгів, тобто на конкурентних засадах.

Закріплення принципу обов'язкового продажу на конкурентних засадах земельних ділянок із земель державної і комунальної власності означає, що такі земельні ділянки не можуть бути відчужені шляхом договірної угоди чи придбані у власність на основі договору оренди з правом викупу, чи передані безоплатно у власність суб'єктів підприємницької діяльності.

У ролі учасників земельних торгів зазвичай виступають юридичні особи та громадяни, які є суб'єктами підприємницької діяльності та

сплатили реєстраційний внесок, а отже можуть претендувати на роль покупців, відповідно до чинного законодавства України.

Відповідно до статті 135 Земельного кодексу України, земельні торги зазвичай мають форму конкурсу або аукціону. Саму форму проведення земельних торгів має обрати власник даної земельної ділянки. Також, земельні торги можуть бути проведені, відповідно до рішення суду.

Під земельним аукціоном варто розуміти специфічний продаж земельних ділянок, завдяки якому право на земельну ділянку отримує той учасник, який може заплатити за неї найбільшу суму. Земельний аукціон підпадає під правове регулювання чинним Земельним кодексом України, іншими законодавчими актами. Земельний аукціон не є тотожним до земельного конкурсу, або тендеру, який може мати місцевий, регіональний, національний та міжнародний характер. Земельним конкурсом прийнято вважати продаж конкретної земельної ділянки тій особі, яка запропонувала найкращі умови придбання й використання земельної ділянки, відповідно до її цільового призначення [3, с. 72].

Отже, законодавцем передбачений чітка структура та порядок проведення земельних торгів, який містить у собі декілька етапів. По своїй суті результати земельних торгів являють собою юридичний факт, який свідчить про настання, зміну або припинення правовідносин земельного характеру.

Беручи до уваги вагому юридичну цінність земельного торгу для набуття права власності на земельну ділянку суб'єктами підприємницької діяльності, у Земельному кодексі передбачений ряд підстав, відповідно до яких земельні торги можуть бути визнані нечинними, відповідно юридичний факт, який з ними пов'язаний, не настає.

Література

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 10.04.2021).

2. Мироненко І.В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: дис... канд. юрид. наук. Івано-Франківськ, 2008. 208 с.

3. Титаренко Т.Г. Поняття державного регулювання і державного управління земельними відносинами. *Вісник Чернігівського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки*. 2014. № 4(76). С. 72-78.