

(включаючи їх прибутковість) у довгостроковій перспективі. Охоронне землекористування поєднує приватні й суспільні інтереси щодо постійного й ефективного використання земельних ресурсів за умови збереження їх властивостей. Зміст охоронного землекористування містить дотримання встановлених нормативів у сфері охорони земель, конкретизацію відповідних нормативів у межах договірних відносин, ефективне стимулювання проведення тих чи інших ґрунтоохоронних заходів, задоволення широкого кола потреб власників земельних ділянок і громадян України в найдовшій перспективі, а насамкінець гарантує забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні.

Відповідні підходи потребують чітких законодавчих механізмів, що зумовлює предмет подальших досліджень у відповідній сфері.

#### Література

1. Носік В.В. Право власності на землю українського народу. - Монографія. - К.: Юрінком Інтер, 2006. - 544 с.
2. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. - К.: Знання. - 2005. - 445 с.
3. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: Монографія. - К.: Логос, 2011. - 688 с.
4. Мунтян В.Л. Правовые проблемы рационального природопользования: Автореф. дис...д-р юрид. наук: 12.00.06. - Х., 1975. - 49 с.
5. Иконичкая И.А. Права на землю сельскохозяйственных предпринимателей / И.А. Иконичкая, Н.И. Краснов // Предпринимательская деятельность в сельском хозяйстве России. Правовые вопросы. - М.: Ин-т государства и права РАН, 1998. - С. 112-134.
6. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року // Відомості Верховної Ради України від 26.09.2003 р. - 2003. - № 39. - Ст. 349.
7. Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення: Указ Президента України від 2 грудня 1995 р. № 1118/95. - [Електронний ресурс]: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1118/95>.
8. Порядок ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки: Наказ Міністерства аграрної політики

і продовольства України від 11 жовтня 2011 р. № 536 // Офіційний вісник України від 10.01.2012. - 2011. - № 102. - стор. 95. - Стаття 3764. - Код акту 59887/2011.

9. Методичні рекомендації щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівозмінах різних ґрунтово-кліматичних зон України, затв. наказом Міністерства аграрної політики України, Української Академії Наук від 18 липня 2008 р. № 440/71. // [Електронний ресурс]: [http://www.uazakon.com/documents/date\\_cp/pg\\_gbcsgsg/index.htm](http://www.uazakon.com/documents/date_cp/pg_gbcsgsg/index.htm).

10. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002 р. - 2002. - № 3. - Стаття 27.

11. Нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2010 р. № 164. // Офіційний вісник України від 05.03.2010. - 2010. - № 13. - ст. 613.

12. Борисова В.А. Економіко-екологічні засади аграрного землекористування // Економіка АПК. - 2001. - № 7. - С. 16-22.

13. Попова О.Л. Еколого-економічні проблеми сталого природокористування в аграрній сфері // Економіка АПК. - 2000. - № 11. - С. 57-63.

14. Книш В.В. Принцип поєднання особливостей використання землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва та територіального базису // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Збірник наукових статей. - Івано-Франківськ: Плай. - 2002. - Вип. X. - С. 122.

15. Даниленко Б.В. Еколого-правове забезпечення сталого сільськогосподарського землекористування: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. - Х., 2012. - 19 с.

16. Кайдашов В.С. Організаційно-правові засади безпечності та якості сільськогосподарської продукції: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. - Х., 2012. - 19 с.

*Костяшкін І.О.,  
кандидат юридичних наук, доцент, завідувач  
кафедри трудового, земельного та господарського права  
юридичного факультету Хмельницького  
університету управління та права  
Надійшла до редакції 26.10.2012*

УДК 349.414

## ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

*Мартин А. Г., Мірошніченко А. М., Ріпенко А. І.*

Інститут безоплатної приватизації земель державної та комунальної власності є надзвичайно недосконалим - він не забезпечує для громадян рівних можливостей для реалізації "гарантованих" законом "прав", а також стає причиною нерівного перерозподілу земельних ресурсів як у регіональному, так і людському вимірах.

Попри порівняно швидке утвердження в 1990-х роках ринкових економічних відносин, інститут безоплатної приватизації земель був не лише збережений, а й розвинений діючим Земельним кодексом України (далі - ЗКУ). Нині, кажучи про приватизацію земельних ділянок громадянами, частіше за все йдеться про "безоплатну приватизацію", яка може здійснюватись у декількох формах: передача ділянок, що перебувають у користуванні громадян (ч. ч. 1, 2 ст. 1183КУ); безоплатне отримання земельних ділянок державної та комунальної власності в

межах норм безоплатної приватизації (ч. ч. 6 - 9 ст. 118, ст. 1213КУ); приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій (ст. 253КУ, ч. ч. 3 - 5 ст. 1183КУ).

Із певними застереженнями до випадків безоплатної приватизації можна віднести безоплатну передачу земельних ділянок громадян юридичним особам, а саме: земель загального користування садівничого товариства - у власність цього товариства (ст. 353КУ); земельних ділянок для житлового й гаражного будівництва - житлово-будівельним (житловим) і гаражно-будівельним кооперативам (ст. 413КУ); земельних ділянок, зайнятих багатоквартирними будинками, - об'єднанням співвласників (ст. 423КУ).

Останнім часом стає очевидним, що інститут безоплатної приватизації земель в умовах завершення земельної реформи має зазнати істотних змін, адже в існуючих

© А.І. Мартин, А.М. Мірошніченко, А.І. Ріпенко, 2012

формах безоплатна приватизація не може тривати вічно. Серед обставин, що зумовлюють актуальність відмови від безоплатної приватизації земель або її трансформації в інші форми державної соціальної підтримки населення, потрібно виділити й такі чинники.

1. Існує соціальна несправедливість встановлених норм безоплатної приватизації. Наприклад, кожен громадянин теоретично може безоплатно отримати присадибну земельну ділянку розміром 0,1 га в місті, 0,15 га в селищі або 0,25 в селі (ст. 121ЗКУ). Поза сумнівом, найбільш привабливими з точки зору вартості є земельні ділянки, розташовані в Києві, проте очевидно, що всі 45,6 млн. громадян України отримати їх у цьому місті не зможуть. Отже, дехто отримує земельну ділянку в столиці, а дехто - у місті обласного значення, селі або селищі. Вартість отриманих земельних ділянок відрізнятиметься в сотні разів, проте формально всі громадяни використали одне й те саме право на приватизацію земельної ділянки.

2. Є визнаним і відомим, що безоплатна за законом приватизація земельних ділянок фактично давно є платною, причому плата може вноситися в різних формах. І це добре, якщо це “добровільні” внески на проведення газу до села; насправді ж, у багатьох випадках - це хабарі різним посадовим особам, або, ще гірше, прийняття різних “потрібних” судових або адміністративних рішень. Для “безоплатного” отримання у власність земельної ділянки громадянин, крім того, має понести витрати на виготовлення документації із землеустрою та оплатити адміністративні послуги, що надаються органами земельних ресурсів.

3. Загалом безоплатна приватизація земельних ділянок начебто спеціально призначена для того, щоб стимулювати корупцію, посилювати соціальну нерівність і “у ручному режимі” розподіляти основне національне багатство - землі. По-суті, земля залишилася одним з небагатьох державних активів, які цілком законно можуть бути “подаровані” окремо взятому громадянину більшістю депутатів органу місцевого самоврядування або, навіть, одноособово головою районної державної адміністрації. При цьому процедура приватизації земельних ділянок, передбачена ст. 118 ЗКУ, складається з багатьох стадій, а її успішне завершення залежить від багатьох дозвоільних органів. Через таку побудову вона є тривалою, хоча тривалість і складність процедури часто не забезпечує законності й обґрунтованості прийнятого рішення, про що свідчать широковідомі факти про розбазарювання земель Південного берега Криму, природоохоронних територій у м. Києві та в Київській області тощо.

4. Приватизація може бути заблокована органами державної влади й місцевого самоврядування на будь-якому етапі, і заявник практично позбавлений ефективних засобів захисту свого права на приватизацію земельної ділянки, проголошеного законом. Через численність стадій процедури будь-яке оскарження дій чи бездіяльності лише призведе до подальшого затягування й ускладнення процедури. За таких умов неминуче виникає корупція - у того, хто бажає отримати ділянку, просто немає іншого вибору, ніж “вирішувати питання”.

5. “Приватизаційним правом” в Україні нерідко відверто зловживають. Так, у великих містах ділянки приватизуються безоплатно в межах норм і за призначенням, визначеними в ст. 121 ЗКУ, а потім (знов-таки безоплатно) призначення вже приватних ділянок змінюється на т.з. “комерційне” (під станції техобслуговування, громадські будинки, офіси, торговельні центри та ін.). Вочевидь, держава втрачає від цього, а інститут

безоплатної приватизації втрачає соціальну функцію й перетворюється в популярний “допоміжний” інструмент у процесі девелопменту нерухомості.

6. Можливість отримувати землю від держави безоплатно (як приваблива альтернатива їх придбанню на ринку) стає причиною спотворення ціноутворення на вторинному ринку нерухомості, адже наявність умовно “безкоштовних” земельних ділянок призводить до обмеження дії об’єктивних економічних законів у відповідних сегментах ринку. Порушується еквівалентність товарного обміну й відбувається невинуватене економічними чинниками “корикування” цін на вторинному ринку.

З точки зору юридичної науки, право на безоплатну приватизацію не є суб’єктивним правом громадянина України в дійсному розумінні цього терміну, оскільки не забезпечене ні правовими механізмами примусової реалізації, ні навіть достатньою кількістю земель, що можуть бути перерозподілені між бажаними.

Звичайно, зберігається необхідність передати у власність земельні ділянки, що зайняті будинками, будівлями, спорудами приватної власності. На нашу думку, треба всіма можливими способами сприяти зосередженню ділянок і розміщених на них будівлях “у руках” одного власника. Ситуація, коли ділянка належить на праві власності одній особі, а будівля чи будинок іншої є ненормальною [1]; вона виникла історично, і на те були причини, але як перспективний курс не є прийнятною. Подальшу зміну регламентації цих відносин можливо здійснювати, прийнявши за “взірець” німецьку модель, де цивільне законодавство вирізняє лише рухомі речі та земельні ділянки. Проте тут необхідно в повній мірі врахувати вітчизняний досвід, історію й правові традиції.

Здається, вирішити проблему можна “на рівні закону”, відзначивши, що право власності на земельні ділянки “автоматично” належить власникам будинків (садибних будинків, садових будинків) у розмірі, необхідному для їх (нормальної) експлуатації (для цього є будівельні та інші норми). Це сприятиме уніфікації правового режиму будинку й ділянки, що наблизитиметься до концепту “єдиного об’єкта нерухомості”. Гіпотетично, держава може самотужки забезпечити уточнення меж таких об’єктів прав (за допомогою тієї ж інвентаризації, межкування тощо) вже зараз, але це навряд чи відбудеться (за браком коштів, за бюрократичних обставин тощо). Можливо таке уточнення залишити “новоутвореним власникам”, які розроблятимуть відповідну документацію із землеустрою (на нашу думку, достатньо навіть технічної документації із землеустрою, адже проектувати тут нема чого), а в разі спорів щодо меж і конфігурації ділянок тощо (це будуть насамперед спори із сусідами) їх мають вирішувати суди.

На жаль, законодавець йде зовсім іншим шляхом. З 2013 р. набув чинності Закон “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності” від 06.09.2012 № 5246-VI, згідно з п. 9 розділу II якого до передачі земельної ділянки певній особі право власності на неї слід зареєструвати за державою чи відповідною територіальною громадою, навіть під будинком, що належить громадянину. Це зовсім не схоже на те, про що вказано вище.

Стосовно “права” на отримання безоплатно земельної ділянки в приватну власність із комунальних і державних земель, не наданих у користування (ст. ст. 116,118,121 та ін. ЗКУ), то тут, на нашу думку, можна казати про “право” лише дуже умовно.

Варто відзначити, що “право як таке” слід відрізнити

від “права на словах”. Феноменологічно права немає навіть там, де є (формальне) визнання, але немає можливості.

ЗКУ проголосив право кожного громадянина України на приватизацію декількох земельних ділянок різного призначення та ще й “можливість” (по суті - не забезпечену) використання різних видів приватизації, про які йшлося вище. При цьому це не ставиться в залежність від місця проживання громадянина й місця розташування самої ділянки (вигадані всупереч закону в деяких населених пунктах “приватизаційні черги” зайвий раз підтверджують неспроможність ідеї безоплатного отримання кожним громадянином декількох чи навіть однієї ділянки, придатних ділянок просто “фізично” немає).

Тут треба нагадати, що первісно граничний строк приватизації (щодо наданих у користування ділянок) передбачався, і це було логічно. Так, згідно з діючою дотепер постановою ВРУ “Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі” Верховній Раді Республіки Крим, обласним, Київській і Севастопольській міським Радам було доручено визначити конкретні строки закінчення передачі в приватну власність громадянам земельних ділянок, якими вони користувалися за станом на 15 квітня 1992 року. Декрет КМУ “Про приватизацію земельних ділянок” був також строковим і передбачав передачу ділянок у власність громадян протягом 1993 р. (фактично ділянки передавались згідно з цим актом і надалі, аж до 2002 р. - до набрання чинності ЗКУ). Але потім у ЗКУ про жодні строки завершення приватизації не йшлося. На перший погляд, встановити їх зараз вже нібито неможна, як не можна (з точки зору закону) і скасувати безоплатну приватизацію загалом.

Спробуємо більш детально розібратися з цим питанням. Правом (феноменологічно) є визнана можливість, але можливість не абстрактна, а реальна. Як показано вище, “право на безоплатне отримання земельних ділянок із земель державної та комунальної власності” та деякі інші різновиди “права безоплатної приватизації землі” реальною можливістю не є, така “можливість” майже нічим не забезпечена, а обов’язки по її задоволенню не можна виконати в повному обсязі.

Усі люди та, зокрема, всі громадяни України не можуть мати рівних реальних можливостей, також можливостей щодо отримання безоплатно у власність “однакового набору” земельних ділянок. Якщо таке й було б можливим, це, видається, непотрібно самому суспільству: навіщо віддавати безкоштовно землю тому, хто її знищуватиме, не оброблятиме, адже не вмє, не хоче й не має для цього жодної можливості; бере її лише тому, що безкоштовно, а потім можна продати й збагатитись? Можна прогнозовано очікувати, що серед мільйонів людей знайдуться ті, хто не вмє й не хоче обробляти (забудовувати, благоустроювати) землю.

Можливості людей є нерівними вже в силу природної нерівності здібностей, а вирівнювання соціальних можливостей, якщо прямувати цим шляхом до кінця, тягне, як свідчить досвід комунізму, свавілля й насилля. Зрозуміло, що з обговорюваним нами “правом” на приватизацію не все так сумно, але ж і справжнім правом, на нашу думку, воно не є.

Чи то закріплене законодавчо право кожного без винятку на дохід у 1000 доларів на місяць, чи то право кожного на повноцінне самостійне житло, що задовольняє всім нормам і вимогам, чи то на землю, поза питанням проголошення й реалізації таких прав завжди стоїть питання про сукупні можливості суспільства (так само, як про

можливості їх перерозподілу без шкоди для них). У нього не може бути універсального вирішення. В обговорюваному нами конкретному випадку вирішення є - це відмова від безоплатної приватизації (окрім випадків визнання законом власниками ділянок тих осіб, кому вже належать присадибні, садові та дачні будинки, без внесення плати).

Що ж являє собою насправді “право на безоплатне отримання земельних ділянок” крізь призму конституційних положень про неприпустимість звуження прав? Спробуємо розібратись.

Слід відразу відкинути ідею про те, що це якість “природне право людини”, яке не встановила Конституція України (далі - КУ), а лише визнала його об’єктивне фактичне існування (вважається, що такі права існують і без їх визнання, але іноді вони ще й додатково визнаються законодавством). Вона не має під собою ані історичних, ані економічних чи інших підстав.

Конституція проголошує й гарантує саме право (власності) на землю (ст. 14). Вочевидь, сюди може входити й право на набуття у власність окремих земельних ділянок за встановленою законом процедурою від держави та територіальних громад, тобто “приватизація”, але за визначеними законами процедурами (як оплатно, так і безоплатно). Конституція встановлює правило, за яким право власності на землю (суб’єктивне право) набувається й реалізується громадянами, юридичними особами й державою виключно відповідно до закону.

Отже, обрання конкретного “способу” здійснення конституційного “права (власності) на землю” - це справа визначення “формату” реалізації цього права в певному нормативно-правовому акті. Межі (обмеження) прав людини й обмежування здійснення прав людини - це явища (і відповідно поняття) не тотожні. Визначення такого “формату” - справа законів і підзаконних актів. Ми знаємо, що насамперед підзаконні акти перетворили реалізацію громадянами права на землю шляхом безоплатної приватизації ділянок на справжнє знущання над ними. “Що може бути простіше, аніж отримати ділянку” - напрошується висновок після прочитання ч. ч. 1, 2 ст. 118 ЗКУ? Здається, нічого. Надав якісь “технічні матеріали”, через місяць отримав рішення. Але в житті все далеко не так.

Закон і підзаконні акти визначили, якими способами може бути реалізоване “право (власності) на землю” громадян, проголошене КУ. Якщо ж один з названих законом способів реалізації права починає шкодити самому суспільству, є неадекватним до економічних реалій, то чому б від нього не відмовитись?

Положення ст. 22 КУ принципово забороняє законодавцю погіршувати становище людини в суспільстві шляхом обмеження тих прав і свобод, які вже закріплено в законах України. Але, по-перше, “право” отримати якісь невизначені ділянки безоплатно не є справжнім правом (забезпеченою реальною можливістю), навіть як спосіб реалізації “права (власності) на землю”, проголошеного й гарантованого КУ. Цьому є простий приклад: після проходження всіх “кругів пекла” і внесення документації на безоплатне отримання ділянки у власність на сесію відповідної ради, депутати не голосують (а вони за законом мають таку можливість) за даний проект (чи навіть приймають невмотивоване рішення про відмову в безоплатній передачі). Водночас на рівні вищих судових інстанцій закореніла думка про те, що ніхто (навіть суд) не може зобов’язати раду прийняти якість конкретне рішення (а може примусити лише розглянути питання), а тим більш - зобов’язати депутатів голосувати за нього.

По-друге, становище людини в суспільстві жодним чином не погіршується, як відмічалось вище (пропонується лише зупинити “можливість” реалізації права на землю шляхом безоплатного отримання невизначеного набору заздалегідь невизначених земельних ділянок, віддавши землю безкоштовно там, де громадяни мають нерухомість.

Як відмічають автори коментарю до КУ, невичерпність прав і свобод не слід ототожнювати з необмеженими можливостями їх використання. Важливо відзначити, що неприпустимість обмеження прав і свобод цілком закономірно не означає абсолютизації цього принципу, їхнє використання повинно ґрунтуватися на дотриманні загальноновизнаних і природних правил людського співіснування.

Цікаво, що відповідно до Рішення Конституційного Суду України (далі - КСУ) від 26.12.2011 № 20-рп/2011, передбачені законами соціально-економічні права не є абсолютними. Механізм реалізації цих прав може бути змінений державою, зокрема, через неможливість їх фінансового забезпечення шляхом пропорційного перерозподілу коштів з метою збереження балансу інтересів усього суспільства. Крім того, такі заходи можуть бути зумовлені необхідністю запобігання чи усунення реальних загроз економічній безпеці України, що згідно з частиною першою ст. 17 КУ є найважливішою функцією держави.

Отже, на нашу думку, виключення із земельного законодавства вказівки на фактично фіктивну “можливість” всіх і кожного отримати будь-яку ділянку у власність безоплатно із земель державної чи комунальної власності не суперечитиме КУ. Аналогічних висновків дійшов вітчизняний юрист Ю.Попов. На його думку, виключення норми про безоплатну приватизацію земель не суперечитиме ч. 3 ст. 22КУ, відповідно до якої при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод, бо ст. 121 ЗКУ насправді тільки створює видимість надання права громадянам, насправді ж вона лише надає чиновникам потужний корупційний механізм.

Схожу позицію можна (хоч і не неявно) прослідкувати в окремих рішеннях КСУ. Так, наприклад, у рішенні по справі № 1-17/2005 від 22.09.2005 р. № 5-рп/2005 КСУ “побіжно” надає оцінку відповідності положенням ст. 22 КУ ст. 92 нового ЗКУ (щодо суб’єктів права постійного землекористування). У своєму рішенні КСУ відзначив: “Використання терміна “набувають”, що означає “ставати власником чого-небудь, здобувати що-небудь”, після набрання чинності ст. 92 Кодексу свідчить, що ця норма не обмежує й не скасовує діюче право постійного користування земельними ділянками, набуте громадянами в установлених законодавством випадках за станом на 1 січня 2002 р. до його переоформлення. Тому підстав визнавати ст. 92 Кодексу неконституційною немає”. Дійсно, набуте право (суб’єктивне право постійного землекористування) ніхто в силу приписів ст. 92 ЗКУ не відібрав та не звузив. Але ж само по собі “право” (можливість) на отримання такого титулу (отримання ділянки в постійне користування) було фактично скасоване для певних суб’єктів, зокрема, громадян України. Слід відзначити, що така можливість передбачалась Земельним кодексом України 1990 р. (в редакції 1992 р.) поряд з можливістю отримання громадянами земельних ділянок у власність. Але діючий ЗКУ таку можливість виключив, у чому КСУ не побачив нічого поганого.

Оцінюючи перспективи запровадження “монетизації” права на безоплатну приватизацію земельної ділянки,

можна розглянути варіант, при якому можливість безоплатного отримання ділянок від держави “в натурі” буде скасована, а громадянам України, що за власні кошти придбали не більше однієї земельної ділянки кожного цільового призначення, на які нині поширюються норми безоплатної приватизації згідно зі ст. 121 ЗКУ, буде надана можливість включати відповідні витрати до податкової знижки при сплаті податку на доходи фізичних осіб у розмірі до двох мінімальних заробітних плат щорічно на строк до 20 років, причому загальна сума податкової знижки в результаті не повинна перевищувати загальної вартості придбаних земельних ділянок. Іншою альтернативою монетизації права на “безоплатну” приватизацію земельних ділянок може стати зменшення зобов’язань громадянина як покупця земель державної чи комунальної власності.

Автори свідомі з приводу того, що значна частина громадян України, які, здавалося б, ще зовсім недавно були свідками масового перерозподілу земель, попри очевидні проблеми з можливістю реалізувати відповідні “права”, продовжують вперто зберігати примарну надію на безоплатне одержання “коли-небудь” власного клатка землі від держави. А тому реалізація будь-яких змін, пов’язаних зі зміною або модифікацією підходів щодо безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, які будуть спрямовані на досягнення реальної, а не декларативної рівності в правах на землю, потребуватиме від політикуму непохитної волі та відчуття відповідальності, передусім, перед новими поколіннями громадян нашої держави.

В існуючому вигляді право на безоплатну приватизацію не є суб’єктивним правом громадянина України в дійсному розумінні цього терміну, оскільки не забезпечене ні правовими механізмами примусової реалізації, ні навіть достатньою кількістю земель, що можуть бути перерозподілені між бажаними. Існує доцільність відмови від механізму безоплатної приватизації в існуючому вигляді. Вже надані в користування присадибні, садові та дачні ділянки доцільно передати у власність користувачів “автоматично” (у силу вимог закону), що лише приведе “формальний” стан речей у відповідність до фактичного (щоправда, автоматичне визнання права комунальної власності на землю з 2013 р. вже виявляє свої складнощі, проте здебільшого технічного характеру). В інших випадках право на “безоплатну” приватизацію земельних ділянок має бути монетизоване.

### Література

1. Вольнов В. Права человека // [Електронний ресурс]: <http://www.v-volnov.narod.ru/SmallWorks/RightsOfMan.htm>.

2. Мірошниченко А. Будівлі на чужій землі. Теоретичні перспективи, деякі практичні поради // Землевпорядний вісник. - 2012. - № 2. - С. 34-39.

*Мартин А.Г.,  
кандидат економічних наук, завідувач кафедри  
землевпорядного проектування НУБіП України*

*Мірошниченко А.М.,  
доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри  
земельного та аграрного права КНУ ім. Тараса Шевченка*

*Ріпенко А.І.,  
кандидат юридичних наук, доцент кафедри трудового,  
земельного та екологічного права ННІФЕБіП  
Надійшла до редакції 12.11.2012*