**Реферат**

**на тему**

**«Земельні правовідносини»**

**План**

1. Поняття земельних правовідносин

2. Види земельних правовідносин

3. Земельно-правові норми

4. Виникнення, зміна і припинення земельних правовідносин

**1. Поняття земельних правовідносин**

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.

Поняття земельних правовідносин охоплює широке коло питань економічного (виробничого) і правового характеру. В основі земельних відносин лежить категорія власності на землю. Тому зміну і розвиток земельних правовідносин пов'язують зі зміною і розвитком форм власності на землю. Земельні відносини як складова виробничих відносин можуть бути як стимулюючим, так і стримуючим фактором у розвитку продуктивних сил.

Характерною ознакою трансформації земельних правовідносин на сучасному етапі є приватизація землі, розвиток багатоукладної економіки на основі поєднання переваг колективної форми організації праці і приватної власності, особистого інтересу в підвищенні продуктивності праці на основі раціонального використання землі. Приватизація земель сільськогосподарського призначення здійснюється через визначення частки кожного члена колективу у спільній власності на землю, передану у колективну власність сільськогосподарських підприємств. Земельні відносини регулюються спеціальним земельним законодавством, яким визначаються правовідносини щодо землі як об'єкта земельних відносин, що виникають у процесі сільськогосподарського виробництва між суб'єктами земельних правовідносин.

Як і інші правовідносини, земельні також складаються із декількох **елементів:**

**♦ норми права,** якою необхідно керуватись при вирішенні тих чи інших земельно-правових питань;

**♦ суб'єктів права,** тобто учасників земельних відносин;

**♦ об'єкта права** – індивідуально визначеної земельної ділянки, з приводу якої виникають земельні відносини;

**♦ змісту земельних правовідносин,** тобто права і обов'язки їх учасників, які здійснюють свої дії у точній відповідності з нормами права, переслідуючи мету, заради якої складаються дані земельні відносини. При цьому враховуються особливості суб'єкта і об'єкта цих відносин.

Однією з особливостей земельних правовідносин є те, що держава регулює земельні відносини перш за все як орган влади. До такого виду регулювання відносяться: обов'язкові приписи при веденні державного земельного кадастру, санітарні і ветеринарні правила, вимоги щодо охорони природи, земельно-планові обмеження і приписи й т. п. однак, будучи власником землі, держава виступає в ролі господарюючого суб'єкта, зацікавленого в найбільш продуктивному і раціональному використанні належної їй землі.

Новий зміст і характер земельні відносини отримали в ході проведення нинішньої земельної реформи та виконання Указу Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки.» Даний Указ дав новий поштовх для проведення земельної реформи і дозволяє вдосконалити нормативно-правову базу, земельне законодавство, освоїти механізм економічного і правового регулювання нових земельних відносин, організувати нові форми господарювання, які повніше відповідатимуть інтересам селян і суспільства в цілому.

Указом визначено, що при формуванні колективних сільськогосподарських підприємств та створенні приватних (приватно-орендних) сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів та інших суб'єктів господарювання, які базуються на приватній власності, необхідно виходити з того, що сертифікат на право на земельну частку (пай) є правовстановлюючим документом, що засвідчує право володіти, користуватися та розпоряджатися зазначеною часткою. Тобто йдеться про розпорядження земельною часткою (паєм) як власністю. Запроваджується також обов'язкове укладання підприємствами, установами і організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з власниками цих часток (паїв) з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах у розмірі не менше одного відсотка вартості орендної земельної частки (паю) з впровадженням коефіцієнта 2,07 до вартості земельних ділянок.

**2. Види земельних правовідносин**

З урахуванням відмінностей природних властивостей землі та неоднакового господарського її використання можуть виникати різні види земельних правовідносин.

Одні відносини складаються в процесі сільськогосподарського виробництва; інші – під час використання землі в промисловості і будівництві; треті – в лісовому господарстві; четверті – у разі розподілу і використання земель населених пунктів. Це свідчить про поділ земель за їх основним господарським призначенням. Кожний із названих в пункті першому цього розділу чотирьох елементів правовідносин набуває тут свого значення. Так, земельні правовідносини в сфері сільськогосподарського виробництва мають свої правові норми, свій об'єкт, своїх учасників відносин, свій правовий зміст, що проявляється в здійсненні прав і дотриманні відповідних обов'язків під час сільськогосподарського використання землі. Так само виглядає справа з іншими видами використання земель.

Поділ земельних правовідносин на види можна будувати і за іншими ознаками, залежно від того, яку особливість земельних правовідносин ми бажаємо виділити і дослідити. Своє юридичне значення має, наприклад, класифікація земельних правовідносин за їх суб'єктом. Учасниками цих відносин можуть бути сільськогосподарські організації, товариства, акціонерні об'єднання, громадяни тощо. За своїм змістом земельні правовідносини характеризуються тими правами й обов'язками, які повинні визначати поведінку їх учасників. Так, праву того чи іншого громадянина на отримання землі відповідає обов'язок державного органу надати чи сприяти в наданні йому земельної ділянки. Праву орендодавця, що здав ділянку в оренду, відповідає обов'язок орендаря своєчасно виплатити орендну плату за користування землею.

За функціональним призначенням земельні правовідносини поділяються на наступні види: регулятивні та правоохоронні.

**Регулятивні правовідносини** – це такі відрегульовані нормами земельного права, які проявляються у вчиненні учасниками даних відносин позитивних дій. Це – звичайні земельні відносини, які зустрічаються у практиці, придбання, використання земельних ділянок, приклади про які наводились вище.

**Правоохоронні земельні відносини,** на відміну від регулятивних, викликаються відхиленнями у поведінці учасника земельних відносин від норми закону. Тому правоохоронні земельні відносини виникають з приводу правопорушень, коли наступає необхідність юридичного впливу на порушника земельного законодавства. Названі відносини можуть виникати і при відсутності правопорушення, коли є загроза його настання. В такому випадку з боку державних органів вживаються охоронні (запобіжні) заходи, щоб не допустити правопорушення.

Земельні правовідносини можуть поділятись на матеріальні, що виникають внаслідок господарської діяльності, і процесуальні, які виникають на підставі процесуальних норм.

**Матеріальні відносини** – це правові норми, які встановлюють певні суттєві права і обов'язки учасників земельних правовідносин, наприклад, право на отримання земельної ділянки, зобов'язання охороняти (зберігати) родючість ґрунту.

**Процесуальні відносини** – це правові норми, які встановлюють порядок подачі заяв, прохань про виділення землі, порядок оскарження рішень державних органів, процедуру розгляду земельних спорів, якщо вони виникають тощо.

За своїм юридичним змістом найбільш складними є земельні правовідносини, в яких реалізуються права держави як власника землі. Управлінський державний орган, як і будь-який власник, має право повного володіння над землею. Ці відносини держави ще називають **абсолютними земельними правовідносинами.** Однак це не означає, що держава може нехтувати економічними законами чи нормами права, не рахуючись із законними інтересами землекористувачів. Держава, як і всі інші власники землі, повинна намагатися будувати свої відносини з користувачами її землею на взаємовигідній основі.

Державний орган, який діє як господарюючий суб'єкт, повинен проявляти підвищену увагу до того, щоб його власні дії та дії його партнерів – власників землі, не завдавали збитків природі, щоб у складених за його участю орендних договорах знайшли відображення належні права третіх осіб, наприклад, власників комунікацій, що проходять по земельній ділянці і т.п.

Контроль за використанням та охороною земель покладається на відповідні державні служби та їхні органи на місцях: Державний комітет України по земельних ресурсах, який здійснює контроль за станом використання і охорони всіх земель незалежно від їх відомчої належності та форм власності; Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України; Держкомлісгосп України; Держводгосп України.

Земельні правовідносини можуть виникати, змінюватись і припинятись на підставі *правомірних* і *неправомірних* дій (правопорушень). Так, наприклад, у разі систематичного порушення земельного законодавства землевласник чи землекористувач може бути позбавлений права на землю. Земельна ділянка може бути вилучена (викуплена) і в разі відсутності порушень, якщо вона стане необхідною для державних чи громадських потреб.

Зміни у змісті земельних правовідносин відбуваються під час часткового вилучення земельних ділянок, наприклад, у випадку угоди сторін про зміну умов договору оренди, а також під час інших обставин, що не приводять до повного припинення права користування землею.

Земельні правовідносини можуть поділятися за ступенем взаємних зобов'язань їх учасників. Вони можуть бути *відносинами рівноправності* (партнерськими) і *відносинами підлеглості* однієї сторони іншій. Як правило, рівноправні земельні відносини виникають між тими чи іншими громадянами або юридичними особами. Так, погодження між сусідами про порядок використання суміжних ділянок здійснюється шляхом вільної домовленості. Одна сторона не може диктувати іншій обов'язкових умов поведінки, що не враховують інтересів сусіда. Сторони цих відносин однаковою мірою відповідають за порушення установленого порядку користування землею. Усунення порушень допускається не шляхом «самосуду», а компетентним органом держави. Партнерські відносини складаються між орендатором і орендодавцем, у тому числі в разі здавання земельної ділянки в оренду, оскільки учасники цих відносин зобов'язані поважати права один одного, добиватись взаємної згоди, не порушувати законних інтересів іншої сторони.

Під час відносин підлеглості складається інший характер поведінки суб'єктів права користування землею. В цих відносинах, як правило, однією із сторін є орган управління, який за законом правомочний давати ті чи інші вказівки землекористувачу, добиватися від нього відповідних дій, контролювати його поведінку тощо. Так, посадова особа землевпорядної служби може вимагати від будь-якої сільськогосподарської організації припинення робіт, що завдають шкоду угіддям, і власник, землекористувач зобов'язані підкоритись цим законним вимогам.

**3. Земельно-правові норми**

Зміст конкретних земельних правовідносин, а також їх практичний вияв здебільшого залежить від розуміння тієї правової норми, яка служить для них основою. Земельно-правова норма, як і всяка інша правова норма, має свою внутрішню структуру, тобто складові частини, пов'язані між собою певним логічним змістом. До цих складових частин входять: гіпотеза, диспозиція і санкція. Першою складовою частиною земельно-правової норми є **гіпотеза,** тобто опис умов дії правової норми. Причому «умова» не обов'язково повинна бути конкретним описом. Звичайно лише вказується на ту чи іншу фактичну обставину, подію, діяння. Так, у земельному законодавстві міститься немало статей, в яких описуються дуже короткі фактичні обставини, необхідні для застосування даної правової норми. Цими фактичними обставинами може бути, наприклад, те, що користувач земельної ділянки є громадянин чи державна, громадська організація. В інших нормах мається на увазі громадянин не взагалі, а, наприклад, той, що мешкає у місті, селі. Юридичний статус суб'єкта земельного права служить тут необхідною умовою для застосування відповідної земельно-правової норми. Юридичним фактом може бути також заявлене громадянином бажання створити селянське (фермерське) господарство. В гіпотезі можливе відсилання і на факт, що вимагає застосування норми охорони прав землевласника і землекористувача, оскільки їхні порушені права підлягають поновленню.

Другу частину правової норми складає диспозиція, яка вказує, якою повинна бути поведінка людей, організацій, підприємств, установ у разі наявності передбачених гіпотезою фактичних обставин чи умов. Так, якщо громадянин проявить бажання займатися індивідуальною трудовою діяльністю в сільському господарстві і якщо вій має досвід і здібності для цього («гіпотеза»), йому повинна бути надана земельна ділянка для ведення селянського господарства В яких розмірах, в якій місцевості, па яких підставах, на яких умовах – відповіді на ці питання треба шукати в диспозиціях інших правових норм.

**Санкція** – також є складовою частиною земельно-правової норми. Вона, звичайно, може бути відсутньою у правовій нормі, розрахованій на регулювання позитивних діянь. Однак правоохоронна норма передбачає заходи впливу до порушника земельного законодавства, тобто до осіб, що не дотримуються приписів регулятивної норми. В охоронній нормі гіпотезою є опис правопорушення. У даному разі факт, що проявляється в неправомірному діянні, служить підставою для застосування заходів примусу. Тут санкція виступає другим елементом охоронної норми, що вказує на юридичні наслідки скоєного правопорушення (вилучення ділянки, штраф тощо). Санкція може бути не лише каральною (штрафною), але й правопоновлюючою, розрахованою лише на поновлення порушеного права.

Особливість охоронної норми в земельному праві полягає ще і в тому, що дана норма може не мати самої санкції, якщо вона міститься в інших галузях законодавства. Так, кримінально-правові санкції за суспільно небезпечні земельні правопорушення треба шукати, як правило, в Кримінальному кодексі України; адміністративно-правові санкції – в Кодексі України про адміністративні порушення. Поновлююча санкція міститься в окремих статтях Цивільного кодексу України, в яких вказано, що правопорушник зобов'язаний відшкодувати потерпілій стороні збитки в повному обсязі. Враховуючи це, охоронні норми в земельному законодавстві можуть бути досить короткими, наприклад, у вигляді формули: «Шкода (збитки), заподіяна порушенням прав землевласника чи орендаря, підлягає відшкодуванню в повному обсязі». Сам характер відшкодування міститься, як було вказано, в іншій правовій нормі.

Структурні частини земельно-правової норми (гіпотеза, диспозиція, санкція) викладаються у статтях, пунктах того чи іншого нормативного акта по-різному.

Оскільки норми земельного права діють у певному логічному взаємозв'язку, тобто одні з них регулюють позитивні дії людей, інші – правоохоронні – охороняють їх від порушень, то в законодавчій практиці часто допускається роздільне їх формулювання. Це вимагає вдумливого вивчення правових нормативних актів і виникаючих на їх основі земельних правовідносин. Процес пізнання ускладнюється ще й тим, що заради уникнення небажаних повторень у земельному законодавстві є відсилочні статті, тобто норми, які не викладають повністю їх зміст, а відсилають до інших статей даного чи навіть іншого нормативного акта. Застосовується і прямий спосіб викладення тих чи інших елементів правової норми – без відсилання до інших статей нормативного акта.

В кожному випадку для встановлення дійсного розуміння правової норми необхідне її тлумачення, аналіз її юридичного змісту. У даному разі важливо встановити мету правової норми, відповісти на питання, яку роль дана норма покликана виконувати у ході регулювання конкретних земельних відносин. У зв'язку з ним земельно-правові норми характеризуються не лише як регулятивні і правоохоронні, про які згадувалось вище. В земельному законодавстві є багато норм, які за способом правових приписів покликані посилити регулятивну і правоохоронну функції земельного права. Це – зобов'язуючі, забороняючі і уповноважуючі норми.

Зобов'язуюча норма проголошує обов'язок вчиняти певні активні дії. Так, окремі статті Земельного кодексу України зобов'язують усіх власників земельних ділянок, здійснювати комплекс заходів щодо охорони своїх ділянок у порядку, який встановлено іншими статтями даного Кодексу.

Забороняюча норма встановлює обов'язок не вчинювати дій, що забороняються даною нормою. На відміну від зобов'язуючих норм, що вимагають активних дій, забороняючі норми приписують утримуватись від вчинення дій, не бажаних з точки зору закону. Так, окремі статті Земельного кодексу України забороняють порушувати права інших власників чи користувачів земельних ділянок, а також порушувати порядок користування лісовими угіддями, водними та іншими природними об'єктами.

Уповноважуюча норма дає право учасникам земельних відносин вчиняти певні дії, вказані у даній нормі, наприклад, проводити посіви і насадження, здавати угіддя в оренду тощо.

**4. Виникнення, зміна і припинення земельних правовідносин**

Земельні відносини виникають, змінюються та припиняються завдяки наявності різних підстав. Однією з підстав виникнення земельних правовідносин є заява (клопотання) про це зацікавленої особи. Вона оформляється відповідно до порядку про порушення названих клопотань перед державним органом (чи господарською організацією), в компетенцію якого входить розгляд і вирішення цих питань.

Юридичною підставою на отримання земельної ділянки може бути договір, наприклад, при здачі землі в оренду. Видача (отримання) основного земельного документа (свідоцтва) про право власності, користування, володіння, оренди даної земельної ділянки та інших документів (плану ділянки), а також державна реєстрація права є в сукупності юридичною підставою, що засвідчує відповідне право на земельну ділянку. Без названих земельних документів та їх реєстрації право на земельну ділянку не виникає.

Після виконання земельного відводу в натурі настає стадія безпосереднього користування землею. При цьому виникають відносини щодо внутрігосподарської організації землекористування, виконання договірних зобов'язань і т. п. В процесі внутрігосподарського використання землі виникають також земельно-рентні відносини, тобто відносини, пов'язані з привласненням доходів від експлуатації угідь. Таким чином, у виникненні і розвитку земельних правовідносин проявляється реальна дія земельного законодавства, тобто застосування норм земельного права. При цьому закінчення одних правовідносин є підставою для виникнення інших.

У процесі використання землі права та обов'язки учасників земельних правовідносин можуть змінюватися. Так, орендатор при погіршенні умов користування землею, викликаних стихійними явищами, має право вимагати зміни раніше вказаних у договорі зобов'язань (наприклад, якщо він зазнав значних збитків від посухи, паводку гоню). Зміни в земельних правовідносинах можуть виникати при розробцінового проекту внутрігосподарського землеустрою, після обстеження угідь з метою уточнення їх кадастрових оцінок і т. п. Зокрема, це може призводити до легальної трансформації угідь (колишня оранка, наприклад, виключається з обробітку й переводиться в пасовисько і навпаки). Таким чином, змінюються права та обов'язки особи, що володіє землею. Тут важливо підкреслити, щоб зміни у земельних відносинах виникали не самовільно, а на підставі конкретної правової норми, тобто згідно з вимогами закону.

**Припинення земельних відносин.** Це звичайно виникає одночасно з припиненням користування конкретною земельною ділянкою. Підставою для такого припинення є договір про продаж земельної ділянки, рішення компетентного державного органу про вилучення (викуп) землі для державних чи суспільних потреб. Підставою припинення земельних правовідносин можуть бути такі події чи дії, як смерть громадянина – власника землі чи землекористувача, закінчення терміну оренди землі, добровільна відмова від земельної ділянки і т. п.

Припинення земельних правовідносин буває **повним** або **частковим.** Так, при зменшенні розмірів земельної ділянки виникає припинення користування нею лише в певній частині, яка відповідає зменшенню її розмірів. Можуть бути припинені відносини орендатора і орендодавця в якійсь частині складеного ними договору (наприклад, погоджене сторонами припинення меліорації угідь, видобутку корисних копалин на цій ділянці). При інших обставинах, вказаних у законі чи договорі, користування припиняється повністю.

Окремі земельні правовідносини можуть припинятися у випадку настання певних подій, наприклад, закінчення контрольної перевірки стану угідь даного господарства. Коли власник землі подає річні відомості по кількості і якості земель, він погашає одне із своїх зобов'язань перед державою. Деякі земельні правовідносини між органами землеустрою і господарством припиняються після затвердження і перенесення в натуру погодженого проекту внутрігосподарського землеустрою.

Правоохоронні земельні відносини припиняються після вчинення учасником цих відносин дій, що усувають правопорушення. Якщо порушник земельного закону притягнутий до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення означає припинення охоронних земельних правовідносин.

**Використана література**

1. Аграрне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного. – К.: Істина, 2007. – 448 с

2. Жушман В.П. Аграрне право та законодавство України: навчально-практичний посібник. – Х.: ТОВ «Одісей», 2003. – 451 с

3. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар під ред. Шемшученко Ю. – К.: Вентурі. – 2001. – 534 с

4. Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного та І. І. Каракаша. – К.: Істина, 2003

5. Дмитренко І. А. Екологічне право України: Підручник. – К.: Юрінком Інтер, 2005