

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВІДНОСИН У СФЕРІ ОБЛІКУ ЗЕМЕЛЬ

У статті аналізується питання правовідносин у сфері обліку земель. З'ясовано правову природу суспільних відносин у зазначеній сфері. Досліджується облік кількості та якості земель. Обґрунтовується доцільність отримання, систематизації всіх ресурсів, що наявні на земельній ділянці, визначення розмірів, якісного стану і розподілу земельного фонду, надання необхідних даних про землю.

Надано авторське визначення правовідносин у сфері обліку земель. Окреслено коло суб'єктів даних правовідносин.

**Ключові слова:** земля, облік земель, облік земельних ділянок, земельні правовідносини.

**Постановка проблеми.** У науковій літературі правовідносини визначають як суспільні відносини, що регулюються нормами права [1].

Правовідносини виникають через те, що правова норма передбачає зв'язок учасників суспільних відносин з державою. Таким чином, правовідносини завжди є двостороннім, а тристороннім зв'язком [2, с. 61].

На думку Р. Й. Халфіної, основними ознаками правовідносин, є: 1) правовідносини є результатом дії правової норми, тобто це означає, що держава закріплює в нормі модель поведінки (оптимальну або допустиму в даних умовах), яка отримує своє конкретне втілення в правовідносинах. Сама модель поведінки може бути точно визначена або може надавати учасникам правовідносин можливість у певних рамках приймати самостійні рішення. Норми, які встановлюють модель поведінки, повинні бути узгоджені з усією сукупністю чинних норм, що регулюють взаємопов'язані відносини. Реалізація норми має бути забезпечена можливістю застосування відповідної санкції у разі її порушення; 2) правовідносини являють собою єдність правової форми й матеріального змісту – реальних суспільних відносин, тобто правова норма встановлює обов'язковість вчинення певних дій, необхідних у процесі конкретного виду діяльності, надаючи тим самим суспільним відносинам форму правовідносин. Тобто правовідносини є необхідною формою значного кола суспільних відносин; 3) правовідносини як єдність форми й змісту не можуть бути предметом правового регулювання, вони виступають результатом правового регулювання [3].

**Метою статті** є аналіз сучасного правового регулювання правовідносин у сфері обліку земель.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Окремі аспекти питання правового регулювання правовідносин у сфері обліку земель досліджували на-

ступні науковці: М. В. Шульга, В. В. Носік, Д. В. Ковальський, Р. Й. Халфіна, Н. О. Грабовець, С. В. Ша-рапова та інші.

**Виклад основного матеріалу.** Поняття «правовідносини» характеризується у трьох рівнях. Зокрема, на загальнотеоретичному рівні така характеристика надається у найбільш абстрактному вигляді як категорії, що існує та підлягає аналізу в межах загальної теорії права; на цивілістично-теоретичному теж характеризуються у загальному вигляді, але вже на рівні галузевої теорії права, насамперед на рівні досліджень поняття, ознак та суті категорій цивільного права; на конкретно-цивілістичному враховується цільова спрямованість правового регулювання відповідних суспільних відносин, визначаються обставини, що впливають на їх виникнення та реалізацію, а відтак приймається рішення про застосування норми відповідної галузі права. [4, с. 9].

Д. В. Ковальський дає визначення правовідносин як суспільних відносин, що виникають на підставі юридичних фактів і характеризуються зв'язком між їх учасниками та державою, яка за допомогою правових норм встановлює, охороняє та забезпечує реалізацію взаємно кореспондуючих прав і обов'язків учасників [5, с. 13].

Треба погодитися з запропонованою у науковій літературі позицією, що специфічними особливостями правовідносин є: 1) їх виникнення, зміна та припинення залежить від норми права, з якої вони виникають; 2) правовідносини є зв'язком взаємокореспондуючих прав та обов'язків суб'єктів суспільних відносин між собою і державою; 3) держава наділяє правами учасників (громадян і організацій) цих відносин, забезпечує виконання обов'язків та їх охорону; 4) можливість застосування примусу з боку держави, у разі недодержання визначеної поведінки суб'єктами правовідносин [6, с. 37].

У свою чергу, земельні відносини врегульовано Конституцією, Земельним Кодексом України (далі ЗК України) та іншими нормативно-правовими актами. Так, ЗК України [7] дає визначення земельних відносин як суспільних відносин щодо володіння, користування і розпорядження землею (ст. 2).

Як зазначає М. В. Шульга, земля, як складова частина біосфери включає ґрунти та інші природні елементи ландшафту, що органічно пов'язані між собою і забезпечують належне існування флори і фауни та життєдіяльність людини. У процесі взаємодії людини із землею остання виконує різні функції: екологічну, соціальну, політичну, економічну та ін. Правова регламентація суспільних відносин, пов'язаних з виконанням землею зазначених функцій, здійснюється нормами різних галузей законодавства [8, с. 118].

На думку В. В. Носіка, земельні відносини – це урегульовані нормами та методами земельного, приватного, публічного права суспільні відносини, що виникають між суб'єктами у процесі здійснення права власності на землю українського народу, державного і самоврядного регулювання земельних відносин, виконання заходів з охорони і раціонального використання земель як основного національного багатства, захисту суб'єктних земельних прав та законних інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад, держави...» [9, с. 153].

Будучи важливою передумовою проведення реєстрації земельних прав, ефективний облік земель (земельних ділянок та прав на них), виступає підґрунтям раціонального використання, охорони та відтворення земельних ресурсів, а також управління ними й загалом успішного функціонування ринку землі. Основу обліково-реєстраційної системи земель в Україні складає Державний земельний кадастр. Саме в ньому відображається суб'єктивна інформація щодо земельних ділянок, яка нагромаджується у результаті проведення обліку земель. Така інформація необхідна передовсім для здійснення державного контролю за використанням, відтворенням та охороною земель.

Тільки законодавчо унормований та впорядкований процес здійснення обліково-реєстраційної діяльності у сфері земельних відносин може стати запорукою запровадження та функціонування прозорого механізму обігу земель в ринкових умовах та дієвого механізму управління ними. В цьому аспекті важливо зауважити, що необхідно розрізняти облік земельних ділянок у власному розумінні й облік земельних прав (як більш ширшої категорії у порівнянні з першою).

Основним із завдань обліку земельних ресурсів у сфері правових відносин є забезпечення розмежування прав власності на земельні ділянки між органами державної влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами; державна реєстрація прав на земельні ділянки та угоди, обумовлені ними; забезпечення стійкості господарського використання земель, територіальної (просторової), економічної та екологічної стійкості [10].

Чинне земельне законодавство України (ст. 203 ЗК України) облік кількості земель визначає як відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожну земельну ділянку, а також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами; відповідно, облік якості земель – як відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів. Аналогічні положення містяться також у ст. 33 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [7; 11].

Згідно ст. 18–1 Закону України «Про охорону земель» до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, у галузі охорони земель, зокрема, належить здійснення державного контролю щодо використання та охорони земель за веденням державного обліку і реєстрації земель, достовірністю інформації про наявність та використання земель [12].

На думку Н. О. Грабовець, земельно-облікова діяльність, яка включає облік кількості та якості земель, передбачає систематизацію і відображення відомостей Державного земельного кадастру в земельно-кадастровій документації [13, с. 3]. Вона запропонувала облікову функцію ведення Державного земельного кадастру [13, с. 10]. Вчена розмежувала категорії «облік кількості та якості земель» і «кадастровий облік земель», які іноді ототожнюються. Так, «облік кількості та якості земель – це збір відомостей, які характеризують земельні ділянки за певними ознаками, а кадастровий облік земель – це присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, які реєструються в державному реєстрі земель, що, по суті, відноситься до кадастрового зонування» [13, с. 12].

Від початку проведення земельної реформи в більшості регіонів України зазначеній проблемі не приділялось належної уваги. Черговість поновлення планово-картографічних матеріалів втрачена, а існуючі є застарілими й не відповідають місцевості,

отже, дані земельного обліку не можуть бути об'єктивними» [14, с. 8].

С. В. Шарапова слушно наголошує, що «класифікація видів цільового призначення земель застосовується для використання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами, установами для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів» [15, с. 8].

Облік земель, наявність точних і вірогідних даних про розміри земельних ділянок та інших кількісних і якісних характеристик, що містяться в книгах державної земельної реєстрації, є надійною підставою для захисту прав землевласників чи землекористувачів у разі їх порушення [16, с. 621].

В сучасних умовах обліком земель доцільно вважати комплекс державних заходів в системі земельного кадастру, спрямований на отримання, систематизацію та аналіз відомостей (інформації) про кількість, територіальне розміщення, а також господарське використання земель. До завдань обліку входить збір інформації про земельні ресурси, її систематизація, аналіз, зберігання, оновлення, надання користувачам. Об'єктом обліку, як і кадастру в цілому, є всі земельні ресурси країни держави. Основні одиниці обліку – земельні ділянки, які групуються за виробничими чи іншим атрибутивними параметрами [17, с. 45].

Основний елемент обліку – вид земель (угіддя), окремі ділянки яких є одиницями рахунку при земельному обліку для отримання загальних даних за видами земель, земельної ділянки (землекористування) тощо. Завданнями земельного обліку є: отримання, систематизація та аналіз всіх наявних на земельній ділянці ресурсів; проведення відповідних польових робіт по зйомках і обстеженням з метою отримання необхідних земельно-облікових даних планових матеріалів; визначення розмірів, якісного стану, розподіл і використання земель; виготовлення спеціальних земельно-облікових планових матеріалів і внесення первинних даних в земельно-облікові текстові документи; визначення складу і розподілу земельного фонду за категоріями земель, землекористувачам, видам земель; надання необхідних даних про землі [17, с. 45].

**Висновки.** Таким чином, слід зазначити про публічно-правовий характер суспільних відносин у сфері обліку земель. В умовах проведення земельно-реєстраційної реформи та подальшого процесу удосконалення Державного земельного кадастру необхідно вести мову про формування земельно-інформаційних відносин.

З урахуванням норм земельного законодавства України можна виділити такі наявні правові форми екологізації правового регулювання земельно-кадастрових відносин, які повинні бути не лише закріплені на папері, а й застосовуватися на практиці. Серед них: (а) запровадження у земельно-правових нормах обліку природних характеристик землі як природного об'єкту та природного ресурсу; (б) закріплення у земельному законодавстві системи спеціальних органів, які здійснюють регулювання використання земель, їх охорону і відтворення; (в) визначення у земельному законодавстві певного кола суб'єктів права на використання земельних ділянок, які своїми життєзабезпечувальними функціями неминуче впливають на стан земель; (г) чітка регламентація правил землекористування з урахуванням екологічних особливостей землі; (д) закріплення у земельному законодавстві природоохоронних норм і заходів з раціонального використання земель, а також економічних заходів забезпечення; (е) встановлення юридичної відповідальності за неправомірне і неналежне використання земельних ділянок [18, с. 299].

Отже, підводячи підсумки проведеному дослідженню можемо визначити поняття правовідносин у сфері обліку земель.

Так, правовідносини у сфері обліку земель – це суспільні відносини, що виникають у зв'язку з діяльністю органів державної влади та місцевого самоврядування, котрі наділені відповідними повноваженнями щодо здійснення заходів, спрямованих на отримання, систематизацію та аналіз відомостей про кількість, територіальне розміщення та використання земель.

Суб'єктами даних правовідносин виступають власники земель та землекористувачі, держава, органи державної влади та місцевого самоврядування, на яких покладено відповідні повноваження.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Словник української мови. URL: <http://sum.in.ua/s/pravovidnosyny>
2. Явич Л. С. Проблема содержания и формы в праве. Ученые записки Таджикского государственного университета. Сталинабад, 1955. Т. 7. С. 61-65.
3. Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении. Москва, 1974. 351 с.
4. Харитонов Є. О. Цивільні відносини. Монографія. 2-ге вид., перероб. і доп. Одеса, Фенікс, 2011. 465 с.
5. Ковальський Д. В. Земельно-процесуальні правовідносини: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2009. 176 с.

6. Савчук О. О. Процедурні правовідносини в лісовому законодавстві України. Монографія. Харків: Фінарт, 2016. 242 с.
7. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27.
8. Шульга М. В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. *Вісник Академії правових наук України*. 2004. № 1(36). С. 115-124.
9. Носік В. В. Право власності на землю українського народу: монографія. Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
10. Кондратенко Д. Ю. Правові засади регулювання обліку земель для забезпечення їх раціонального використання. *Природоресурсне право в системі права України: історія, сьогодення, перспективи*: зб. матеріалів круглого столу (30-31 жовт. 2015 р.). Харків, 2015. С. 94-96.
11. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.
12. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.
13. Грабовець Н. О. Правове забезпечення основних видів земельно-кадастрової діяльності в Україні: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2011. 18 с.
14. Лісова Т. В. Землеустрій як засіб охорони та відновлення земель сільськогосподарського призначення. *Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі*: матеріали «круглого столу», присвяч. пам'яті проф., д-ра юрид. наук, акад. НАПрН України О. О. Погрібного. Харків, 2014. С. 117-119.
15. Шарапова С. В. Питання інформаційного забезпечення землекористування та охорони земель. *Теорія і практика правознавства*. 2014. Вип. 2. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp\\_2014\\_2\\_19](http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2014_2_19).
16. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / за ред. В. І. Семчика. Київ: Видавничий Дім «ІнЮре», 2003. 676 с.
17. Клебанович Н. В. Земельный кадастр: учебное пособие. Минск: БГУ, 2006. 264 с.
18. Ільків Н. В. Державний земельний кадастр в Україні: еколого-правові аспекти. *Форум права*. 2012. № 2. С. 295-300.

#### REFERENCES

1. Slovník ukrajskoi movy. URL: <http://sum.in.ua/s/pravovidnosyny> [in Ukrainian].
2. Yavich L. S. (1955). Problema sodержaniya i formy v prave. *Uchenyye zapiski Tadjikskogo gosudarstvennogo universiteta - Scientific notes of Tajik State University, Vol. 7, 61-65* [in Russian].
3. Khalfina R. O. (1974). Obshcheye ucheniye o pravootnoshenii. Moskva: Yuridicheskaya literatura [in Russian].
4. Kharytonov Ye. O. (2011). Tsyvilni vidnosyny. Odesa: Feniks [in Ukrainian].
5. Kovalskiy D. V. (2009). Zemelno-protseualni pravovidnosyny. Kyiv: Yurinkom Inter [in Ukrainian].
6. Savchuk O. O. (2016). Protsedurni pravovidnosyny v lisovomu zakonodavstvi Ukrainy. Kharkiv: Finart [in Ukrainian].
7. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III. (2002). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 3, art. 27 [in Ukrainian].
8. Shulha M. V. (2004). Spivvidnoshennia zemelno-pravovykh ta tsyvilno-pravovykh pryypysiv pry rehuliuванні zemelnykh vidnosyn: stan ta perspektyvy. *Visnyk Akademii pravovykh nauk Ukrainy - Bulletin of the Academy of Law Sciences of Ukraine, No. 1(36), 115-124* [in Ukrainian].
9. Nosik V. V. (2006). Pravo vlasnosti na zemliu ukrainskoho narodu. Kyiv: Yurinkom Inter [in Ukrainian].
10. Kondratenko D. Yu. (2015). Pravovi zasady rehuliuвання obliku zemel dlia zabezpechennia yikh ratsionalnoho vykorystannia. *Pryrodoresursne pravo v systemi prava Ukrainy: istoriia, sohodennia, perspektyvy: zb. materialiv kruhloho stolu (Kharkiv, 30-31 zhovt. 2015 r.) - Pryrodoresursne pravo v systemi prava Ukrainy: istoriia, sohodennia, perspektyvy: Proceedings of the round table*. Kharkiv: Oberih, 94-96 [in Ukrainian].
11. Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr: Zakon Ukrainy vid 07.07.2011 r. № 3613-VI. (2012). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 8, art. 61 [in Ukrainian].
12. Pro okhoronu zemel: Zakon Ukrainy vid 19.06.2003 r. № 962-IV. (2003). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 39, art. 349 [in Ukrainian].
13. Hrabovets N. O. (2011). Pravove zabezpechennia osnovnykh vydiv zemelno-kadastrovoi diialnosti v Ukraini: extended abstract of candidate's thesis: 12.00.06. Kyiv [in Ukrainian].
14. Lisova T. V. (2014). Zemleustrii yak zasib okhorony ta vidnovlennia zemel silskohospodarskoho pryznachennia. *Rozvytok orhanizatsiino-pravovykh form hospodariuvannia v ahrarnomu sektori: materialy «kruhloho stolu»*,

- prysviach. pamiati prof., d-ra yuryd. nauk, akad. NAPrN Ukrainy O.O. Pohribnoho (Kharkiv, 2014 r.) - Development of legal forms of economic management in the agricultural sector: Proceedings of the round table. Kharkiv, 117–119 [in Ukrainian].*
15. Sharapova S. V. (2014). Pytannia informatsiinoho zabezpechennia zemlekorystuvannia ta okhorony zemel. *Teoriia i praktyka pravoznavstva - Theory and Practice of Law, issue. 2, 1-9*. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp\\_2014\\_2\\_19](http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2014_2_19) [in Ukrainian].
16. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Naukovo-praktychnyi komentar. V. I. Semchyka (Ed.). Kyiv: Vydavnychi Dim «InLure» [in Ukrainian].
17. Klebanovich N. V. (2006). *Zemelnyy kadastr: uchebnoye posobiye*. Minsk: BGU [in Russian].
18. Ilkiv N. V. (2012). Derzhavnyi zemelnyi kadastr v Ukraini: ekolohe-pravovi aspekty. *Forum prava – Forum of Law, 2, 295–300* [in Ukrainian].

КОНДРАТЕНКО Д. Ю.

аспирантка кафедри земельного и аграрного права  
Національного юридического университета им. Ярослава Мудрого

### ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВООТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ

В статье анализируются правоотношения в сфере учета земель. Выяснено правовую природу общественных отношений в указанной сфере. Исследуется учет количества и качества земель. Обосновывается целесообразность получения, систематизации всех ресурсов, имеющиеся на земельном участке, определение размеров, качественного состояния и распределения земельного фонда, предоставление необходимых данных о земле.

Предоставлено авторское определение правоотношений в сфере учета земель. Очерчен круг субъектов данных правоотношений.

**Ключевые слова:** земля, учет земель, учет земельных участков, земельные правоотношения.

KONDRATENKO D. Yu.

Postgraduate student of the Department of Land and Agrarian Law  
of Yaroslav Mudryi National Law University

### LEGAL REGULATION OF LEGAL RELATIONS IN THE FIELD OF LAND ACCOUNTING

**Problem setting.** The article analyzes the issue of legal relations in the field of land accounting. The legal nature of public relations in this area has been clarified. The accounting of the quantity and quality of land is investigated. The author's definition of legal relations in the field of land accounting is provided. The circle of subjects of these legal relations is outlined.

**Analysis of recent researches and publications.** To date, in the scientific literature there is no comprehensive study of the legal regulation of legal relations in the field of land accounting. There are only developments devoted to certain issues of land law science.

**Target of research.** The study of the legal regulation of legal relations arising in the field of land accounting, the allocation of subjects of these legal relations.

**Article's main body** Justification of the appropriateness of obtaining, systematizing all the resources available on the land plot, determining the size, quality status and distribution of the land fund, providing the necessary data about the land, studying the legal relations arising on this occasion.

The basis of the land registration and registration system in Ukraine is the State Land Cadastre. It reflects the subjective information on land, which accumulates as a result of land accounting. Such information is necessary primarily for the implementation of state control over the use, reproduction and protection of land. Only a legally regulated and well-maintained process of conducting accounting and registration activities in the field of land relations can become the key to the introduction and functioning of a transparent mechanism for the circulation of land in market conditions and an effective mechanism for managing them. In this aspect, it is important to note that it is necessary to distinguish land

accounting in the proper sense and land rights accounting (as a broader category compared to the first). In the context of the land registration reform and the further process of improving the State Land Cadastre, it is necessary to talk about the formation of land information relations.

**Conclusions and prospects for the development.** Land accounting relationships are public relations that arise in connection with the activities of public authorities and local governments, which are endowed with appropriate powers to take measures to obtain, systematize and analyze information on the quantity, territorial location and use of land.

The subjects of these legal relationships are landowners and land users, the state, state authorities and local self-governments, who are vested with the respective powers.

**Keywords:** land, land registration, land relations.

Кондратенко Д. Ю. Правове регулювання правовідносин у сфері обліку земель. *Право та інноваційне суспільство*: електрон. наук. вид. 2019. № 2 (13). URL: <http://apir.org.ua/wp-content/uploads/2019/12/Kondratenko13.pdf>.