

Дмитро Доскоч

студент магістратури спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник: Лаврук В.В.,

к.е.н., доцент кафедри геодезії та землеустрою

Подільський державний аграрно-технічний університет,

м. Кам'янець-Подільський

КАДАСТРОВЕ ДОКУМЕНТУВАННЯ І ФУНКЦІОНАЛЬНА СУТНІСТЬ СУБ'ЄКТІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

З початком реформування земельних відносин в Україні було проголошено право власності на землю, але ствердження цього права як і тлумачення його реалізації законодавчими механізмами відбувається у складних неоднозначних умовах перехідного періоду. Мільйони громадян України, на підставі Державних Актів на право приватної власності на землю, отримують статус власника землі, але, далеко не завжди, разом із ним, усі правові повноваження, що передбачені даним статусом [1].

Мораторій на продаж земельних паїв впродовж певного терміну і неможливість з певних причини господарювати самостійно, не дозволяють селянину розпоряджатися розпайованою землею і примушують у багатьох випадках передавати землю в оренду. Ситуація, що склалася, може бути проілюстрована за допомогою рис. 1.

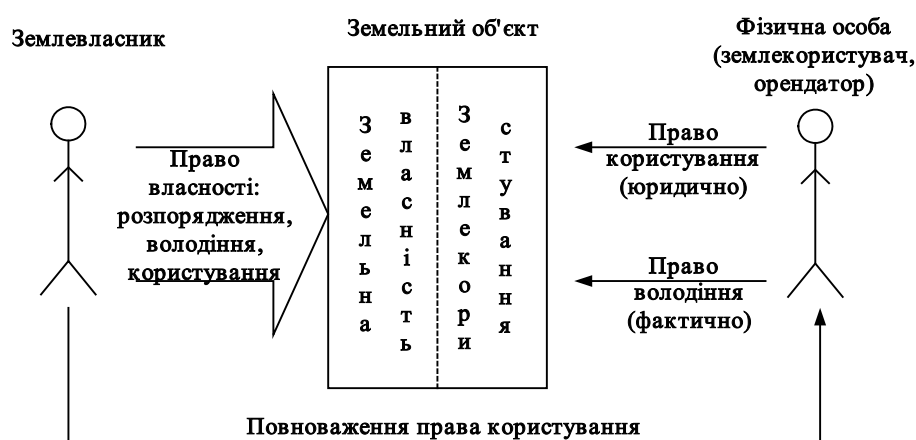


Рис. 1. Передача права користування земельним об'єктом та її наслідки.

Очевидно, що факт передачі права користування фізичній особі робить цю особу – землекористувачем, а земельний об'єкт для неї перетворюється на землекористування. При цьому, до землекористувача на визначений термін користування переходить і право володіння, оскільки він використовує земельний об'єкт, фактично володіє його ресурсами, виробленою продукцією і створеною інфраструктурою. Але, даний земельний об'єкт продовжує перебувати у власності землевласника, незважаючи на передачу ним повноважень права користування, оскільки найголовніше повноваження права власності – право розпорядження залишається за ним.

З юридичної точки зору це, безперечно, так, але постає питання, якщо тримач Державного Акту на право власності на землю позбавляється при цьому можливості реалізувати також і повноваження розпорядження, то в чому полягає його справжня функціональна сутність як суб'єкта тих правовідносин, що склалися?

Слід зазначити, що позбавлення можливості здійснювати повноваження розпорядження впливає на умови передачі права користування від власника орендарю і вплив цей має негативні наслідки для власника [3, с.74].

По-перше, орендар розуміє, що той, хто передає дане право, не є справжнім власником, тобто, не володіє можливістю вибору між повноваженнями розпорядження і користування, тому фактично змушений здавати землю в оренду. Відсутність такого вибору не дозволяє власникові земельного паю відстоювати належну вартість оренди і її рівень зменшується.

По-друге, не маючи права розпорядження, формальний власник не відчуває себе справжнім господарем землі, тому не може приймати відповідальні рішення у повному обсязі, що неминуче позначається на прибутковості і на інших аспектах землекористування. Це означає, що земельна реформа не досягає своєї мети, задекларована земельна власність не отримує свого справжнього господаря, а його відсутність унеможливорює формування ринку земель. Звідси і неякісність державного документування, оскільки виготовлення кадастрової правовстановлюючої документації на земельну

власність, що здійснюється численними земельно-кадастровими бюро і офіційними органами земельних ресурсів опрацьовується на недосконалій законодавчій базі, яка не має належних юридичних механізмів для встановлення правового статусу осіб за їх фактичною функціональною сутністю, тобто, як суб'єктів реальних земельних правовідносин. В результаті різні за сутністю суб'єкти правовідносин можуть мати на руках однакові Державні Акти на земельну власність.

Неприйнятність даної ситуації, а також необхідність її розв'язання змушують ще раз проаналізувати як концепцію власності, так і поняття статусу власника, спираючись на аргументи визнаних літературних джерел і давно перевіреного досвіду.

Користуючись працею Новаковський Л.Я. [2, с.7], знаходимо, що власність на нерухомість може бути порівняною з пучком гілок, де кожна гілка представляє "Відмінне і зокремлене право або привілею на володіння". Далі він підкреслює, що кожне з цих прав, гарантуючись законом, водночас містить і певні законодавчі обмеження, в тому числі: обмеження права займати і використовувати нерухомість, продавати її повністю або частково, заповідати і передавати у спадок, здавати в оренду або передавати по контракту на певний термін, права на отримання прибутку від використання або, врешті-решт, права взагалі нічого з нею не робити.

Таким чином, приклад є ілюстрацією того, що право власності реалізується через право володіння, яке передбачає здійснення певних, визначених законом повноважень відносно нерухомості, однозначно розмежовуючи ці поняття. Втім, подібні випадки заслуговують не лише теоретичної ілюстрації, вони вимагають більшої аргументації і прикладів.

Список використаних джерел

1. Войтенко С.П., Володін М.О. «Аналіз витоків землеустрою і чинники формування сучасного землевпорядкування», Інститут землеустрою УААН, матеріали міжнародної науково-практичної конференції, Київ, 20 квітня 2001р.

2. Новаковський Л.Я. Реформування земельних відносин в Україні: пропроблеми правового забезпечення //Землевпорядкування. – 2001. - №1. – С.5-12.
3. Сохнич А. Оптимізація землекористування в умовах реформування земельних відносин. – Львів: Українські технології, 2000. – 108с.