

ОКРЕМІ ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЩОДО ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ

Розглядається приватизація як безоплатна передача земель державної та комунальної власності громадянам України та їх колективам. Проблемою є відсутність правових норм, які б регулювали реєстрацію заяв про приватизацію земель та пріоритетність надання земельних ділянок залежно від першочерговості їх подання та інших суттєвих обставин. Продовжується судова практика вирішення спорів у сфері приватизації земель, які спрямованні на визнання незаконними відмов суміжних землевласників і землекористувачів у погодженні меж земельної ділянки, яка приватизується. Судові роз'яснення також допомогли сформувати сталу практику стосовно питання виникнення права власності на землю у осіб, які перебувають у шлюбі під час приватизації земельної ділянки.

Ключові слова: приватизація землі; земельна реформа; судова практика; земельні спори; фактичне володіння землею.

Заец Е. И. Некоторые особенности разрешения земельных споров относительно приватизации земли

Рассматривается приватизация как бесплатная передача земель государственной и коммунальной собственности гражданам Украины и их коллективам. Проблемой является отсутствие правовых норм, которые бы регулировали регистрацию заявлений про приватизацию земель и приоритетность передачи земельных участков в зависимости от первоочередности их подачи и других существенных обстоятельств. Продолжается судебная практика разрешения споров в сфере приватизации земли, которые направлены на признание незаконными отказов смежных собственников земли и землепользователей в согласовании границ земельного участка, который приватизируется. Судебные разъяснения помогли сформировать постоянную практику относительно вопроса возникновения права собственности на землю у лиц, которые пребывают в браке во время приватизации земельного участка.

Ключевые слова: приватизация земли; земельная реформа; судебная практика; земельные споры; фактическое владение землей.

Zayets Olena. Some features of solving land disputes on land privatisation

In this article we will consider privatization as the procedural process of free transfer of land plots of state and communal property to citizens of Ukraine and some

legal entities. The problem that draws attention in given in the article judgements, is the lack of the legislation norms which regulate relations of registration applications for land privatization and priority allocation of land plots depending on their priority filing and other significant circumstances. Among these disputes there are such, which are aimed to recognize the refusals by adjacent landowners and land users to approve the boundaries of land that is being privatized as illegal. Judicial clarifications also helped to shape the established practice regarding the emergence of the right on land of people, who are married during the land privatization.

Key words: *land privatization; land reform; land disputes; court practice; factual land owning.*

Приватизація земельних ділянок розпочалася як захід земельної реформи в Україні, яка триває вже понад 25 років. Постанова Верховної ради України від 18.12.1990 р. (із змінами від 05.05.1993 р.) визначила основою земельної реформи перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель. До цього моменту землі перебували у виключній державній власності і надавались лише у користування. Можливість передачі земель у приватну власність завдячує Закону України від 30.01.1992 р. «Про форми власності на землю», процесуальна процедура - спочатку Земельному кодексу України в ред. 13.03.1992р., Декрету Кабінету від 26.12.1992р. «Про приватизацію земельних ділянок» (нині нечинні), а зараз Земельного кодексом України від 25.10. 2001 р. (далі – ЗКУ) та іншими нормативно-правовими актами. Думаємо, що процес приватизації земель завдяки його сучасному правовому забезпеченню трансформувався із заходу земельної реформи у одну із правових форм набуття прав на землю¹.

В умовах відсутності чіткого і однозначного законодавчого розуміння приватизації земельних ділянок ми підтримуємо так званий вузький підхід до визначення цієї категорії, висловлений Андрейцевим В.І., Ковальчук Т.Г., Мірошніченком А.М. та іншими вченими. Тобто в цій статті приватизація буде розглянута як процесуальна процедура безоплатної, бездоговірної, одноразової, в основному в межах встановлених норм, передачі земельних ділянок

державної та комунальної власності громадянам України та деяким юридичним особам.

Приватизація земельних ділянок за своїм внутрішнім змістом є явищем неоднорідним. Вона (завдячуючи законодавству та практиці його реалізації) може в сучасних умовах провадитися в таких правових формах (або моделях):

1. Повна модель приватизації земельних ділянок – приватизація земельних ділянок із земель із запасу (ч.ч.3,4 ст. 116, ч.ч.6-9 ст. 118, ст. 121, 186-1 ЗКУ, ст. 50 ЗУ «Про землеустрій», ЗУ «Про державну землевпорядку експертизу», ч. 3 ст. 35 ЗУ «Про соціальний та правовий статус осіб, що постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС» тощо).

2. Спрощена модель приватизації земельних ділянок - приватизація земельних ділянок, які раніше надані у користування громадян-заявників (ч.ч.3,4 ст. 116, ч.ч. 1,2 ст. 118 ЗКУ, ст. 55 ЗУ «Про землеустрій» тощо). Ми не вважаємо варіантом спрощеної моделі державну реєстрацію земельних ділянок та прав на них відповідно до абз. 2 п. 1 Перехідних положень ЗК України, оскільки такі ділянки були приватизовані за Декретом Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок», який втратив чинність. Передбачена державна реєстрація таких ділянок відповідно до сучасних вимог законодавства виконує не правовстановлюючу функцію (оскільки право власності у заявників вже виникло на підставі рішення органу приватизації за Декретом), а функцію занесення інформації при них до нових реєстрів та правопосвідчення.

3. Ускладнена модель приватизації земельних ділянок – приватизація земельних ділянок, що перебувають у користуванні інших осіб (не заявника), в тому числі за рахунок резервного фонду (ч.ч.10,11 ст. 25, ч.ч.3-5 ст. 116, ч.ч.6-9 ст. 118, ст. 121, 149, 186-1 ЗКУ, ст. 50 ЗУ «Про землеустрій», ЗУ «Про державну землевпорядку експертизу» тощо).

4. Приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій (ст.25, ч.3 ст. 116, ч.ч. 3-5 ст. 118 ЗКУ).

5. Приватизація земельних ділянок колективами громадян. До юридичних осіб (колективів громадян), які можуть бути суб'єктами приватизації земельних ділянок, чинний ЗК України відносить са-

дівницькі товариства (ч.4 ст. 35 ЗКУ), житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи (ч. 1 ст. 41 ЗКУ), об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ч. 2 ст. 42 ЗКУ), юридичні особи, які бажають отримати земельні ділянки із закритими природними водоймами до 3 га (ч. 2 ст. 59 ЗКУ) або закриті земельні ділянки лісогосподарського призначення до 5 га (ч.2 ст. 56 ЗКУ).

Основними ознаками приватизації землі в Україні є наступні:

1) Приватизація земельних ділянок – це різновид земельно-процесуальних правовідносин, у яких завдяки активній діяльності їх суб'єктів проводиться поетапна безоплатна передача земельних ділянок із державної або комунальної власності у приватну власність громадян та їх колективів.

2) В процесі приватизації земельна ділянка передається зацікавленій особі безоплатно, ніби дарується. Натомість оплатним є оформлення необхідних землепорядних та інших документів, що підтверджується абз. 2 ч.7 ст. 118 ЗКУ.

3) Ч. 4 ст. 116 ЗКУ передбачає одноразову передачу земельних ділянок громадянам по кожному з видів їх цільового використання, передбачених ст.ст. 25, 121 ЗКУ.

4) Нормованість розмірів земельних ділянок, що приватизуються, відповідно до ст.ст. 25, 121 ЗКУ.

5) Приватизація проводиться на підставі рішення уповноважених органів, компетенція яких визначена у ст. 122 ЗКУ, без укладення договору.

6) Обов'язкова державна реєстрація права власності зацікавленої особи на приватизовану земельну ділянку, на підставі якої виникає право приватної власності відповідно до ст.ст. 125, 126 ЗКУ.

7) Правосуб'єктність зацікавлених осіб у процесі приватизації як сукупність юридично значущих ознак особи, наявність яких дає останній можливість бути суб'єктом земельно-приватизаційного процесу².

Проблеми законодавчого забезпечення приватизації землі в Україні знайшли своє відображення в судовій практиці.

1. Справа № 278/3341/15-ц, розглянута Житомирським районним судом Житомирської області, за заявою ОСОБА_1 до Зарічанської сільської ради Житомирського району Житомирської області про

визнання дій протиправними та зобов'язання вчинити дії³ зачіпає ряд проблем приватизації землі.

Позивачка заявила вимоги про визнання незаконним та скасування рішення органу місцевого самоврядування щодо виділення земельної ділянки третій особі у справі. В обґрунтування позову представник позивача повідомила суду, що спірною земельною ділянкою користується родина позивача давно та в певний час вона була їм виділена в користування. Позивач подала заяву про приватизацію такої ділянки, однак відповідач незаконно виділив її третій особі у даній справі.

Представник сільської ради в судовому засіданні вимог не визнавав та в обґрунтування такої позиції зазначив наступне. Дійсно, на розгляді ради перебувало дві заяви позивача та третьої особи щодо однієї земельної ділянки і перевага у виділенні земельної ділянки була віддана третій особі, оскільки доступу до земельної ділянки позивач немає (вона оточена з усіх сторін приватними земельними ділянками). Передання земельної ділянки позивачеві вимагало б здійснення додаткових заходів щодо організації способу користування нею. Одночасно, представник сільської ради спростовував наявність у позивача будь-яких правостановлюючих документів на право користування спірною земельною ділянкою. ОСОБА_2 в судовому засіданні повністю підтримала позицію представника сільської ради та, крім цього, зазначила, що перша подала заяву про виділення даної земельної ділянки. Цьому передувала спір, за яким позивач пропонувала ОСОБА_2, придбати в неї таку земельну ділянку, однак будь-яких правостановлюючих документів не демонструвала.

Крім досліджених матеріалів, представникові позивача пропонувалось надати суду документи, які б підтверджували наявність прав на користування спірною земельною ділянкою, однак таких матеріалів суду надано не було.

Правовими підставами заявленого позову позивачем наведено положення речення другого ч. 7 ст. 118 ЗКУ. Даною нормою визначено, що підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації,

схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Судом встановлено, що на одну і ту ж земельну ділянку до органу місцевого самоврядування було подано заяви від двох осіб. Перевагу було віддано одній особі. Такими діями, на переконання позивача та враховуючи наведені норми матеріального закону, були порушені її права, адже відмовив у наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою, відповідач діяв не у спосіб, визначений законом. З такими доводами позивача суд не погоджується, адже законом не визначено порядок дій у подібній ситуації, тобто при подачі двох або більше заяв про виділення однієї земельної ділянки і Рада мала діяти із врахуванням інших та маючих значення для справи обставин. Враховуючи наведені та описані вище мотиви, суд вважає, що рішення ради є правомірним і таким, яке було прийнято із врахуванням істотних для даної ситуації обставин. Недотримання відповідачем положень речення другого ч. 7 ст. 118 ЗКУ, в даній ситуації, суд вважає, не можна стверджувати про порушення норм закону відповідачем взагалі та в тому числі, щоб вимагало визнавати його незаконним. Саме за таких обставин суд вважає, що підстав для задоволення заявленого позову не має.

Проблемою, яка перш за все привертає увагу у даному рішенні, є відсутність у законодавстві норм, які б регулювали відносини реєстрації заяв (клопотань) про приватизацію земельних ділянок та пріоритетності надання земельних ділянок залежно від першочерговості їх подання та інших суттєвих обставин. Ця проблема виникла з початку приватизації земель в Україні, про що наголошувалося в юридичній літературі⁴, та законодавчо не вирішена і досі. Як зазначає Мірошніченко А.М., не відповідають закону спроби деяких органів місцевого самоврядування запровадити «черги» на отримання земельних ділянок⁵. Тому запропонований у судовому рішенні варіант подолання законодавчої прогалини за принципом справедливості є цілком прийнятним.

Принагідно зазначимо, що рядом Законів України передбачено переважне право на отримання земельних ділянок для деяких категорій осіб: ветеранів війни, громадян, потерпілих від Чорнобиль-

ської катастрофи, ветеранів праці, молодих сімей, інвалідів із захворюваннями опорно-рухового апарату. Але ці переважні права не забезпечені процедурно ст. 118 ЗКУ, оскільки процедура приватизації побудована за принципом «є вільна земельна ділянка— вона має бути безумовно надана»⁶.

В даному рішенні також є відповідь судових органів на проблему приватизації земельних ділянок, які перебувають у фактичному володінні осіб-заявників. При відсутності інших заяв на дану ділянку вичевидь фактичний володілець отримав би її у власність. Але при наявності іншої заяви на цю ділянку факт тривалого володіння не сприймається судом як перевага, оскільки остання не передбачена чинним законодавством. Норми ж про набувальну давність (ст. 119 ЗКУ) можуть бути застосовані тільки з 1 січня 2017 р. (п. 6) ч. 18 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»), але і вони з-за своєї недосконалості не є гарантією переважного отримання земельної ділянки у процесі приватизації.

До того ж, дане судове рішення ще раз доводить, що виключні випадки відмови у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у процесі приватизації, передбачені у другому реченні ч. 7 ст. 118 ЗКУ, явно не відповідають реаліям. Адже дійсно можуть виникнути і інші підстави для відмови у приватизації, як, наприклад, у цій справі.

2. Продовжує існувати судова практика вирішення спорів у сфері приватизації земель за спрощеною моделлю, які спрямованні на визнання незаконними відмов суміжних землевласників і землекористувачів у погодженні меж земельної ділянки, яка приватизується.

Сучасним прикладом такої практики є справа № 615/1052/16-ц⁷, розглянута 6 вересня 2016 р. в м. Валки Валківським районним судом Харківської області, за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2 про поновлення порушеного права щодо визначення спільних меж земельної ділянки.

У резолютивній частині рішення про задоволення позову значено:

«Визнати неправомірною відмову власника суміжної земельної ділянки, що знаходиться за адресою: вул. Нова, 9 «а», с. Новий Мер-

чик Валківського району Харківської області, - ОСОБА_2 у підписанні акту погодження меж земельної ділянки, що знаходиться за адресою: вул. Нова, 9, с. Новий Мерчик Валківського району Харківської області.

Поновити ОСОБА_1, ІНФОРМАЦІЯ_1, ідентифікаційний номер НОМЕР_1, право на державну реєстрацію права приватної власності на земельну ділянку площею 0,50 га, що знаходиться за адресою: вул. Нова, 9, с. Новий Мерчик Валківського району Харківської області, та належить позивачу на підставі рішення Валківського районного суду Харківської області від 25.03.2013 року, без підпису власника суміжної земельної ділянки ОСОБА_2.»

Схожий вердикт, але з іншим формулюванням, винесено Київським районним судом м. Одеси 29 серпня 2016 р. у справі № 520/11611/15-ц⁸ за позовом ОСОБА_2 до ОСОБА_3, треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору на стороні позивача Департамент комунальної власності Одеської міської ради, Одеська міська рада, про визнання відмови неправомірною, усунення перешкод у реалізації права на приватизацію, визнання права на приватизацію земельної ділянки без погодження меж з суміжними землекористувачами, усунення перешкод в користуванні земельної ділянкою:

«Визнати за ОСОБА_2 право на приватизацію земельної ділянки, що знаходиться за адресою: м. Одеса, 1-ий Дачний провулок, будинок 5-А без погодження меж із суміжним власником земельної ділянки ОСОБА_3.»

З цього приводу ми повністю погоджуємося з думкою Мірошниченка А.М. про те, що підписання акту погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення права на земельну ділянку, як і будь-яких прав у процедурі приватизації. З огляду на це, слід вважати, що спір про право у випадку непідписання акту погодження меж відсутній, позовні вимоги з цього приводу судами розглядатися не повинні⁹.

3. В чинному земельному законодавстві (та й не тільки земельному) склалася ситуація, коли законодавець шляхом прийняття законів про внесення змін і доповнень часто змінює редакції окремих земельно-правових приписів, які регулюють однорідні земельні правовідносини.

А оскільки основний об'єкт земельних правовідносин - земельна ділянка – є об'єктом довготривалого існування, здійснення прав щодо неї вимагає постійного і уважного відслідковування, в який саме часовий період виникає, реалізується, переходить або відчужується право на землю. При цьому нерідко виникає потреба звертатися до нормативно-правових актів, які вже втратили чинність, але діяли на момент виникнення, зміни чи припинення земельних правовідносин. Прикладом цього є правові наслідки приватизації земельних ділянок громадянами у період шлюбу.

Традиційно громадяни сприймають майно, набуте за час шлюбу подружжям, за деякими виключеннями, об'єктом права спільної сумісної власності. Втім сьогодні чинне законодавство містить чимало виключень із цього звичного для всіх правила, з якими пересічні громадяни найчастіше не знайомі. Серед таких виключень чинна редакція ст. 57 Сімейного кодексу України від 10.01.2002 р. (далі – СКУ) передбачає земельні ділянки, приватизовані одним із подружжя. В контексті ст. 57 СКУ приватизація земельних ділянок, очевидно, вжита у вузькому розумінні як безоплатне, одноразове (в межах встановлених норм) відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам України та деяким їх об'єднанням¹⁰.

Згідно із ч. 2 ст. 89 ЗКУ у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки в тому числі подружжя. Але оскільки дана стаття не містить прямого обов'язку у всіх випадках передавати земельні ділянки у спільну сумісну власність подружжя, то імперативна норма п. 5 ч. 1 ст. 57 СКУ, яка акцентує увагу саме на приватизованих земельних ділянках, має у даному випадку пріоритет.

Слід зауважити, що нинішня редакція ст. 57 СКУ вступила в силу лише 13.06.2012 р. (Закон України від 17.05.2012 р.). До цього з 08.02.2011 р. (Закон України від 11.01.2011 р.) діяла ст. 61 СКУ: "Об'єктом права спільної сумісної власності подружжя є житло, набуте одним із подружжя під час шлюбу внаслідок приватизації державного житлового фонду, та земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації".

Відповідно з початку приватизації земель в Україні (16.05.1992 р. – вступ в силу нової редакції Земельного кодексу

УРСР від 18.12.1990 р.) до 08.02.2011 р. питання про вид власності на землю подружжя в результаті приватизації був законодавчо не вирішеним. Тому в юридичній доктрині висловлювались протилежні позиції: як за одноосібну власність¹¹, так і за спільну сумісну власність¹².

Зрештою Верховний Суд України спочатку у своєму Листі від 29.10.2008 р. № 19-3767/0/8-08 (п.10) роз'яснив, що земельна ділянка, право власності на яку набуто шляхом приватизації, є особистою приватною власністю того із подружжя, кому вона безоплатно передана у власність, та не є спільною сумісною власністю подружжя.

Потім Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду від 19.03.2010 р. № 2) у п. 18-2 роз'яснила: «Відповідно до положень статей 81, 116 ЗК окрема земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в приватну власність шляхом приватизації, є його особистою приватною власністю, а не спільною сумісною власністю подружжя, оскільки йдеться не про майно, нажите подружжям у шлюбі, а про одержану громадянином частку із земельного фонду».

У нотаріальній практиці, яка дотримувалась аналогічної позиції, пояснювали свій підхід тим, що в процесі приватизації держава у своєрідний спосіб начебто дарує земельні ділянки своїм громадянам, а подароване майно навіть у шлюбі є особистою приватною власністю(п.2 ч.1 ст. 57 СКУ).

Таким чином, в різні періоди приватизовані одним із подружжя за час шлюбу земельні ділянки мали різний статус права власності: 16.05.1992 р. до 08.02.2011 р. – особиста приватна власність одного з подружжя; з 08.02.2011 р. по 13.06.2012 р. – спільна сумісна власність; з 13.06.2012 р. по теперішній час – знову особиста приватна власність. Врахування виду права власності має значення при оформленні цивільно-правових угод стосовно таких земельних ділянок (потрібна згода другого з подружжя чи ні), а також для оформлення спадщини. При цьому слід мати на увазі, що у випадку знаходження на приватизованій у особиста приватна власність земельній ділянці житлового будинку, будівлі або споруди, які мають

статус спільної сумісної власності, та поділу їх в натурі між співвласниками, земельна ділянка також буде поділена між співвласниками в натурі за правилами ст. 120 ЗКУ. Це підтверджує і судова практика¹³.

З точки зору перспектив приватизації незайвим було б роз'яснювати громадянам особливості правосуб'єктності та наслідки їх участі у приватизаційному процесі. Знаючи це, подружжя зможе визначитися, приймати участь у приватизації одноосібно чи звернутися зі спільним клопотанням і отримати земельну ділянку у спільну сумісну власність.

(Продовження у наступному номері)

1. *Засць О.І.* Правові аспекти земельної реформи в Україні: монографія. Київ: ВПЦ “Київський університет”, 2006. С. 55. 2. *Засць О. І.* Правосуб'єктність громадян у процесі приватизації земель: проблеми правового забезпечення // Вісник КНУ ім. Тараса Шевченка. 2003. № 54. С. 111-113. 3. *Справа* № 278/3341/15-ц Житомирського районного суду Житомирської області. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/55292262> 4. *Засць О.І.* Правові аспекти земельної реформи в Україні. – Монографія. – К.: ВПЦ “Київський університет”. С. 47. 5. *Мірошніченко А.М.* Земельне право України: підручник. Київ: Алерта, 2013. С. 130. 6. Там само. 7. *Справа* № 615/1052/16-ц Валківського районного суду Харківської області. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61405816> 8. *Справа* № 520/11611/15-ц Київського районного суду м. Одеси. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/60861074> 9. *Мірошніченко А.М.* Цит. праця. С.141. 10. Там само. С. 127. 11. Там само. 12. *Екологічне право: підручник / за ред. В.К. Попова, А.П.Гетьмана.* Харків, 2001. С. 94-96; *Федорченко М., Янов О.* Земельне право України: посібник для практиків: у 2 т. Т.1. Київ, 2006. С. 199. 13. *Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ:* постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 // Вісник Верховного суду України. 2004. № 6.

Zayets Olena. Some features of solving land disputes on land privatisation

Privatization of land plots started as a measure of land reform in Ukraine, which has lasted for more than 25 years and started with the adoption of the Decree by the Verkhovna Rada of Ukraine on December 18th, 1990. Before this Decree land was considered a state property only and could be made available for use only. The transfer of land to private ownership has started with the adoption of the Law of Ukraine “On the ownership of land” from January 30th, 1992. Now privatization of land is governed by the Land Code of Ukraine from October 25th, 2001 and by other normative legal acts. We think that due to its modern legal support the process of land privatization has transformed from the measure of land reform into one of the legal norms of land rights acquisition.

In this article we will consider privatization as the procedural process of free, agreementless, one-time, mainly within the established rules, transfer of land plots of state and communal property to citizens of Ukraine and some legal entities. Privatization of land plots is carried out in various legal forms: full model; simplified model; complicated model; privatization of state and communal agricultural enterprises, institutions and organizations; privatization of land plots by collectives of citizens.

The issues of legislative provision of land privatization in Ukraine are reflected in the jurisprudence. The problem that draws attention in given in the article judgments, is the lack of the legislation norms which regulate relations of registration applications for land privatization and priority allocation of land plots depending on their priority filing and other significant circumstances. This issue has arisen since the beginning of land privatization in Ukraine and has not been legally solved so far. As it is noted, the attempts of some local government authorities to introduce “queues” for obtaining land plots are not legal. That is why the suggested in the judgement option to overcome the legislative gap on the principle of justice is quite acceptable.

Settlement of disputes in the privatization of land under the simplified model is still in litigation. Among these disputes there are such, which are aimed to recognize the refusals by adjacent landowners and land users to approve the boundaries of land that is being privatized as illegal. We agree with the opinion that signing of the boundaries approval act does not have any independent value, and it does not cause the appearance, change or termination of rights on land. Therefore, the dispute on the right in case of not signing the boundaries approval act does not arise. The claims in this regard should not be considered by the courts.

Judicial clarifications also helped to shape the established practice regarding the emergence of the right on land of people, who are married during the land privatization. In different periods privatized by one of spouses during marriage land plots had different land ownership status: from 16.05.1992 till 08.02.2011 – personal private property of one spouse; from 08.02.2011 till 13.06.2012 – common joint property; since 13.06.2012 till present – personal private property of one spouse. Therefore, it is necessary to explain to citizens the legal consequences of their participation in the privatization process.

Key words: land privatization; land reform; land disputes; court practice; factual land owning.