

Дерегуляція земельних правовідносин: позитивні та негативні аспекти

У статті досліджено зміст терміну «дерегуляція» у сфері правового регулювання земельних відносин; проведено аналіз особливостей здійснення дерегуляції у сфері використання та охорони земель в Україні; виявлено позитивні та негативні аспекти реалізації вказаних заходів протягом 2015-2016 років.

Ключові слова: земельні правовідносини; земельне право; земельне законодавство; дерегуляція; юридичні дефекти.

Постановка наукової проблеми та її значення. Бурхливий, часом спонтанний розвиток земельного законодавства України протягом двадцяти п'яти років призвів до безпрецедентного розширення сфери правового регулювання земельних відносин та домінування публічних засад у їх юридичному опосередкуванні. Всупереч закріпленому у Конституції України принципу рівності суб'єктів права власності на землю, у національному земельному законодавстві планомірно впроваджувалися приписи щодо пріоритету прав держави як виключного власника земель в Україні. Права приватних суб'єктів у сфері земельних відносин постійно обмежувались внаслідок встановлення заборон на вчинення певних правочинів (мораторій на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва тощо), спотворення зобов'язального характеру права оренди земельних ділянок, відсутності ефективних правових механізмів набуття, реалізації та захисту земельних прав (набувальна давність, перехід прав на землю разом із переходом права власності на будівлю чи споруду тощо). Протягом чверті століття в Україні здійснюється земельна реформа, ефективність якої виявилась вкрай низькою. Збільшення кількості нормативно-правових актів дотягло критичної межі та стало ознакою інформаційної надмірності українського земельного законодавства.

В юридичній науці В. В. Носік звертає увагу на настання таких негативних суспільних явищ, як фінансово-промислова олігархізація, колективізація сільськогосподарських земель та їхня парцелізація з одночасними процесами аграрно-орендної латифундації, офшорно-економічна маніпуляція, корупційна централізація владних функцій і повноважень органами виконавчої влади і максимальна регуляція всіх суспільних відносин, природно-ресурсна монополізація, мінімізація повноважень територіальних громад, ліквідація малого і середнього бізнесу, ворожа окупація АР Крим та інших частин державної території як землі, що є об'єктом права власності Українського народу відповідно до ст. 13 Основного закону держави [1, с. 210].

З метою подолання зазначених вище негативних явищ, з 2015 року в Україні розпочинаються процеси дерегуляції земельних правовідносин. Так, 12 лютого 2015 року приймається Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)», яким було внесено зміни до Законів України «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про особисте селянське господарство», «Про охорону земель», «Про державну експертизу землевпорядної документації». Окремі приписи, спрямовані на дерегуляцію земельних правовідносин, містять й інші Закони України, а саме: «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» від 2 жовтня 2012 р., «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції в агропромисловому комплексі» від 8 грудня 2015 р., «Про внесення зміни до статті 1861 Земельного кодексу України щодо спрощення процедури погодження проекту землеустрою» від 11 лютого 2015 р., «Про внесення зміни до Земельного кодексу України щодо удосконалення механізму передачі земельних ділянок, відчужених для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 8 грудня 2015 р., «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення прозорості у сфері відносин власності з метою запобігання корупції» від 14 липня 2015 р., «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 26 листопада 2015 р. та ін.

Термін «дерегуляція» («дерегулювання») є новим для земельного законодавства України. Окремі аспекти дерегуляції земельних правовідносин протягом останніх двох років у національній юридичній науці досліджені в окремих статтях П. Ф. Кулинич, В. В. Носіка, В. Ю. Уркевича, М. В. Шульги, інших вчених. Водночас, у земельно-правовій доктрині відсутні комплексні дослідження, присвячені аналізу поняття «дерегуляція» земельних правовідносин, визначенню її напрямків та ефективності.

Метою даної статті є з'ясування змісту терміну «дерегуляція» у сфері правового регулювання земельних відносин, проведення аналізу особливостей здійснення дерегуляції у сфері використання та охорони земель в Україні, а також виявлення позитивних і негативних аспектів реалізації вказаних заходів протягом 2015-2016 років.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження. У законодавстві України термін «дерегуляція» вживається у більш ніж тридцяти нормативно-правових актах. Вперше цей термін було використано у Розпорядженні Президента України «Про Невідкладні заходи щодо прискорення реформ і виведення економіки України з кризи» від 18 серпня 1997 р., у якому передбачався ряд заходів з метою дерегуляції економіки, серед яких: перегляд і реформування майнових обмежень, зокрема щодо придбання і оренди землі та її використання у комерційних цілях; забезпечення утворення в Україні єдиного реєстру нерухомого майна; підготовка проекту Закону України «Про дерегуляцію економіки в Україні».

На рівні закону термін «дерегуляція» уперше був закріплений у 2004 р. в Законі України «Про державну підтримку сільського господарства України» від 24 червня 2004 р. у спеціальній статті 14 «Дерегуляція українського ринку сільськогосподарської продукції та заборона дискримінації прав її власників». З метою дерегуляції ринку сільськогосподарської продукції було заборонено введення будь-яких адміністративних, кількісних або якісних обмежень при переміщенні аграрної продукції та продуктів її переробки по всій території України. Заходи з дерегуляції господарської діяльності були передбачені також Державною програмою економічного і соціального розвитку України на 2010 рік (Антикризова програма), яка була затверджена Законом України від 20 травня 2010 р., а також Стратегією сталого розвитку «Україна – 2020», що була схвалена Указом Президента України від 12 січня 2015 р. З метою дерегуляції у сфері здійснення підприємницької діяльності у 2015 р. було прийнято спеціальний Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)». Вказаний Закон не визначає поняття «дерегуляція», проте аналіз його назви показує, що цей термін вживається як синонім терміну «спрощення умов».

Словники слово «дерегулювання» («дерегуляція») (від лат. *regula* – правило; англ. – *deregulation*) тлумачать як відміну або скорочення державного регулювання в певній галузі суспільних відносин; як правило означає зменшення контролю держави над веденням бізнесу, наприклад, для стимулювання вільної конкуренції на ринку [2].

У науці земельного права України П. Ф. Кулинич визначає дерегуляцію земельного законодавства як перехід до такого типу правового регулювання земельних відносин, який забезпечує зменшення кількості контактів між посадовими особами органів влади та підприємцями й іншими особами при вирішенні останніми питань набуття і здійснення прав на землю [3, с. 49]. Відповідно, суть такого типу правового регулювання, на думку вченого, полягає у зменшенні використання законодавцем при формуванні земельного законодавства таких правових засобів, як покладення обов'язків, встановлення заборон і заходів юридичної відповідальності, а також скасування необґрунтованих дозволів і документів, які вимагалися для набуття прав на земельні ділянки [3, с. 49].

Підтримуючи наведену вище позицію, додамо, що у юридичному аспекті правове дерегулювання становить дію, протилежну за своїм змістом до правового регулювання суспільних відносин. У Юридичній енциклопедії правове регулювання визначається як один із основних засобів державного впливу на суспільні відносини з метою їх упорядкування в інтересах людини, суспільства, держави [4, с. 40]. У навчальних виданнях під правовим регулюванням розуміють здійснюване державою за допомогою права і сукупності правових засобів упорядкування суспільних відносин, їх юридичне закріплення, охорону і розвиток [5, с. 488]. Таким чином, дерегулювання земельних правовідносин полягає у зниженні рівня державного впливу на суспільні відносини у сфері використання та охорони земель. Для більш детального з'ясування змісту дерегулювання земельних правовідносин та його ефективності проаналізуємо зміни земельного законодавства протягом 2015-2016 років та їх вплив на реалізацію суб'єктивних земельних прав, виконання земельних обов'язків та здійснення повноважень органами державної влади у земельній сфері.

На виконання конституційної норми щодо обмеження дискреції органів державної влади та місцевого самоврядування, їх посадових осіб можливістю здійснювати свої повноваження відповідно

до законів України, було впроваджено у земельне законодавство наступні приписи: законодавчо встановлено обов'язок органів виконавчої влади надавати вичерпний перелік недоліків проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розумний строк для усунення таких недоліків (ч. 8 ст. 186-1 ЗК України [6]); уточнено перелік органів, які мають право надавати у користування земельні ділянки, що вилучаються, викупуваються або примусово відчужуються для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (ст. 122 ЗК України [7]); деталізовано повноваження органів державної влади щодо надання земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи [8].

З метою усунення невизначеності у земельному законодавстві щодо прав суб'єктів земельних правовідносин було уточнено земельні права осіб, які ведуть особисте селянське господарство, та законодавчо закріплено можливість громадян передавати земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, у користування юридичним особам України, які можуть використовувати їх для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок (ст. 33 ЗК України [9]). Проте зазначені зміни зазнали обґрунтованої критики у юридичній літературі. Так, В. Ю. Уркевич цілком правомірно ставить питання про те, чи можна вести ефективне товарне сільськогосподарське виробництво або фермерське господарство на земельних ділянках площею 2 га, які використовуються для ведення особистих селянських господарств згідно з законодавством України, а також яким чином зазначені положення щодо можливих варіантів використання юридичними особами земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства узгоджуються із нетоварною природою такого господарства. На думку вченого, новітні приписи законодавства України фактично ставлять під сумнів нетоварний характер діяльності з ведення особистих селянських господарств, що може негативно вплинути на їх подальше функціонування [10, с. 218].

У 2015 році була законодавчо встановлена можливість надання у постійне користування земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку (ст. 42, ст. 92 ЗК України), а також гарантовано збереження майнових прав співвласників багатоквартирного будинку на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкову територію у разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку (ст. 42 ЗК України) [11]. Крім цього, було розширено право фізичних та юридичних осіб на отримання інформації з Державного земельного кадастру за умови їх ідентифікації з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи (ст. 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [12]), а також нормативно визнано рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. «Про приватизацію земельних ділянок», підставами для реєстрації права власності на земельні ділянки цих громадян або їх спадкоємців відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (п. 1 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України [13]).

У 2015 році також було відновлено вилучену із Закону України «Про землеустрій» у 2012 році статтю 49, яка визначає зміст проектів землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що розробляються за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій [13].

З метою децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також спрощення процедури реєстрації земельних прав з 1 січня 2016 р. було розширено перелік органів, які мають право проводити державну реєстрацію речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень згідно нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [14].

У 2015 році було вилучено із земельного законодавства України окремі недієві нормативні приписи, зокрема щодо встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України (ст. 43 Закону України «Про землеустрій»), необхідності затвердження загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель (ст. 44 Закону України «Про землеустрій») [13]. Зазначене сприяло мінімізації такого юридичного дефекту як декларативність земельно-правових норм. З метою охорони земель сільськогосподарського призначення було встановлено заборону на передачу у приватну власність земель під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності, а також земель під об'єктами інженерної

інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності (ст. 83, ст. 84 ЗК України [15]).

Протягом останніх двох років істотної трансформації зазнав правовий інститут оренди земель, а саме: а) у новій редакції ст. 15 Закону України «Про оренду землі» спрощено вимоги до змісту договорів оренди земельних ділянок (кількість істотних умов договору оренди скоротилась з одинадцяти до трьох); б) скасовано значну частину документів, які вважалися невід'ємними додатками до таких договорів і обов'язково мали складатися (план або схема земельної ділянки, кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів тощо); в) скасовано вимогу щодо складення акта приймання-передачі об'єкта оренди, адже відповідно до нової редакції ст. 17 об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом; г) встановлено мінімальний строк (7 років) оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства; д) вилучено приписи ст. 14 Закону України «Про оренду землі», яка вимагала укладення договорів оренди землі відповідно до затвердженого Кабінетом Міністрів України Типового договору оренди землі [9]. Вказані зміни в цілому позитивно оцінюються у юридичній науці, оскільки надмірна зарегульованість призводила до значної кількості спорів щодо визнання недійсними договорів оренди землі з самих різноманітних підстав: відсутності у договорі вказівки на форму орендної плати, санкцій за порушення договору, умов збереження стану та умов використання земельної ділянки, акта визначення меж земельної ділянки в натурі і навіть дати укладення договору або дати прийому-передачі земельної ділянки тощо [16, с. 13].

Разом з тим, окремі законодавчі новації щодо права орендного землекористування викликають сумніви у їх законності та ефективності. Зокрема, П. Ф. Кулинич звертає увагу, що Законом України від 12 лютого 2015 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляції)» скасовано ряд істотних умов договору оренди землі, які давали можливість орендодавцеві контролювати її використання орендарем (наприклад, умови використання та цільове призначення земельної ділянки, умови збереження стану об'єкта оренди, визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження (знищення) об'єкта оренди). Тому таке спрощення порядку укладення та виконання договорів оренди земель вигідне орендарям, але порушує конституційне право власності селян-орендодавців сільськогосподарських угідь та може призвести до значних матеріальних втрат [17, с. 50-54]. Крім цього, як зазначає О. В. Гафурова, орендарі практично не несуть відповідальності за погіршення стану орендованих земельних ділянок [18, с. 46-47].

Законодавче встановлення мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення викликає ряд сумнівів щодо узгодженості вказаних приписів із Конституцією України та Цивільним кодексом України. Так, згідно ст. 22 Основного Закону конституційні права і свободи гарантуються і не можуть бути скасовані. При прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод. Внесення до Закону України «Про оренду землі» імперативної норми щодо мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення можна розглядати як звуження та обмеження прав власників земельних ділянок на власний розсуд визначати умови договору оренди належних їм земельних ділянок, у тому числі строк оренди. У ст. 3 та ст. 627 ЦК України передбачено, що однією із загальних засад цивільного судочинства є свобода договору, в силу якої особа є вільною в укладенні нею договору, виборі контрагента та визначенні умов договору. Тому лише власник земельної ділянки на основі вільного волевиявлення може вирішувати, укладати чи не укладати договір оренди, визначати умови такого договору, зокрема строк, на який він може бути укладений.

Отже, зміни земельного законодавства протягом останніх двох років, спрямовані на дерегулювання земельних правовідносин, в цілому сприяють забезпеченню набуття, реалізації та захисту земельних прав юридичних та фізичних осіб. Водночас варто підтримати позицію П. Ф. Кулинич, що проблема дерегуляції правового регулювання земельних відносин потребує глибокого наукового аналізу та формування на його основі теоретичних засад її проведення з метою вироблення для практики орієнтирів для здійснення дерегуляції земельних відносин [3, с. 50].

Висновки та перспективи подальших досліджень. Проведений аналіз змін земельного законодавства протягом 2015-2016 років дає можливість зробити загальний висновок, що дерегулювання земельних правовідносин полягає у зниженні рівня державного впливу на суспільні відносини щодо використання та охорони земель наступними способами: а) вилучення з-під дії правових норм певних земельних відносин (скасування ліцензування проведення земельних торгів та

землеоціночних робіт); б) зниження рівня імперативності регулювання земельних відносин шляхом встановлення нових земельних прав юридичних та фізичних осіб, скасування їх певних земельних обов'язків, пом'якшення юридичної відповідальності за земельні правопорушення, а також спрощення юридичних процедур набуття, реалізації та захисту земельних прав (суттєве зменшення істотних умов договору оренди земельної ділянки, законодавче закріплення можливості передати юридичній особі у користування земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства); в) зменшення дискретності у здійсненні державного регулювання земельних відносин шляхом скасування або деталізації певних повноважень органів державної влади та їх посадових осіб, а також передачі окремих повноважень зазначених органів недержавним суб'єктам, у тому числі органам місцевого самоврядування (розширення переліку органів, які мають право проводити державну реєстрацію речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень).

Джерела та література

1. Носік В. В. Земельно-правові проблеми забезпечення сталого розвитку України / В. В. Носік // Правове забезпечення економічного розвитку та екологічної безпеки суспільства: Матеріали Всеукр. наук.-практ. конфер., присв. 50-ій річниці створення Донецького нац. ун-у та 30-ій річниці створення кафедри господарського права Донецького нац. ун-ту (14-15 тр. 2015 р.) / Донецький нац. ун-т ; за заг. ред. Бобкової А. Г. – Вінниця: ДонНУ, 2015. – С. 209-211.
2. Деретування. Матеріал з Вікіпедії – вільної енциклопедії // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Деретування>.
3. Кулинич П. Ф. Деретування і децентралізація як ціннісні орієнтири розвитку земельного законодавства України на сучасному етапі / П. Ф. Кулинич // Альманах права. – 2015. – Вип. 6. – С. 48-54.
4. Шемшученко Ю. С. Правове регулювання / Ю. С. Шемшученко, С. В. Бобровник // Юридична енциклопедія : в 6 т. / Редкол.: Ю. С. Шемшученко (голова редкол. та ін.). – К. : Укр. енцикл., 2003. – Т. 5 : «П-С». – С. 40-41.
5. Скакун О. Ф. Теорія держави і права : підручник / О. Ф. Скакун. – Харків : Консум, 2001. – 656 с.
6. Закон України «Про внесення зміни до статті 1861 Земельного кодексу України щодо спрощення процедури погодження проекту землеустрою» від 11 лютого 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 16. – Ст. 108.
7. Закон України «Про внесення зміни до Земельного кодексу України щодо удосконалення механізму передачі земельних ділянок, відчужених для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 8 грудня 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2016. – № 3. – Ст. 26.
8. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання окремих питань правового режиму території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 14 липня 2016 р. // Офіційний вісник України. – 2016. – № 61. – Ст. 2075.
9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (деретування)» від 12 лютого 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 21. – Ст. 133.
10. Уркевич В. Ю. Актуальні правові проблеми функціонування особистих селянських господарств / В. Ю. Уркевич // Правове забезпечення економічного розвитку та екологічної безпеки суспільства: Матеріали Всеукр. наук.-практ. конфер., присв. 50-ій річниці створення Донецького нац. ун-у та 30-ій річниці створення кафедри господарського права Донецького нац. ун-ту (14-15 тр. 2015 р.) / Донецький нац. ун-т ; за заг. ред. Бобкової А. Г. – Вінниця: ДонНУ, 2015. – С. 216-218.
11. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 29. – Ст. 262.
12. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення прозорості у сфері відносин власності з метою запобігання корупції» від 14 липня 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 35. – Ст. 343.
13. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» від 2 червня 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 31. – Ст. 293.
14. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації

повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 26 листопада 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2016. – № 1. – Ст. 9.

15. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо заборони приватизації об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем та земель державної і комунальної власності, на яких ці об'єкти розташовані» від 12 травня 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 28. – Ст. 249.

16. Шевченко В. В. Реалізація принципу свободи договору в земельному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Шевченко В. В. ; Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2016. – 20 с.

17. Кулинич П. Ф. Проблема дерегуляції правового регулювання земельних відносин в Україні / П. Ф. Кулинич // Сучасні тенденції та перспективи розвитку аграрного, земельного і екологічного прав : матеріали Всеукр. наук.-практ. конфер. (22-23 тр. 2015 р.), присвяченої 90-річчю від народження академіка В. З. Янчука / за ред. В. М. Єрмоленка. – К. : Вид. центр НУБІП України, 2015. – С. 50-54.

18. Гафурова О. В. Декі питання агрохімічної паспортизації земель / О. В. Гафурова // Природоресурсне право в системі права України: історія, сьогодення, перспективи : зб. матеріалів круглого столу, 30-31 жовт. 2015 р. / за заг. ред. М. В. Шульги. – Х. : Вид-во ТОВ «Оберіг», 2015. – С. 45-47.

Коваленко Т. Деретуляція земельних правовідносин: позитивні та негативні аспекти. У статті досліджено зміст терміну «деретуляція» у сфері правового регулювання земельних відносин; проведено аналіз особливостей здійснення деретуляції у сфері використання та охорони земель в Україні; виявлено позитивні та негативні аспекти реалізації вказаних заходів протягом 2015-2016 років. Проведений аналіз змін земельного законодавства протягом 2015-2016 років дає можливість зробити загальний висновок, що деретулювання земельних правовідносин полягає у зниженні рівня державного впливу на суспільні відносини щодо використання та охорони земель наступними способами: а) вилучення з-під дії правових норм певних земельних відносин; б) зниження рівня імперативності регулювання земельних відносин шляхом встановлення нових земельних прав юридичних та фізичних осіб, скасування їх певних земельних обов'язків, пом'якшення юридичної відповідальності за земельні правопорушення, а також спрощення юридичних процедур набуття, реалізації та захисту земельних прав; в) зменшення дискретності у здійсненні державного регулювання земельних відносин шляхом скасування або деталізації певних повноважень органів державної влади та їх посадових осіб, а також передачі окремих повноважень зазначених органів недержавним суб'єктам.

Ключові слова: земельні правовідносини; земельне право; земельне законодавство; деретуляція; юридичні дефекти.

Kovalenko T. Deregulation of the Land Legal Relations: the Positive and Negative Aspects. The article explores the content of the term «deregulation» in the context of land relations legal regulation. The analysis of the deregulation is focused on the peculiarities of its implementation in the context of the use and protection of land in Ukraine. The analysis highlighted positive and negative aspects of realization of these measures during 2015-2016. Analysis of the changes in land legislation of this period provides an opportunity to make a general conclusion that deregulation of land legal relations implies reduction of state influence on social relations concerning the use and land protection in the following ways: a) exemption of certain types of land relations from the application of legal provisions; b) reducing the part of imperative regulation of land relations by establishing new land rights for business and individuals, annulment of their specific responsibilities regarding land, mitigating the legal liability for land law violations, as well as simplifying legal procedures of acquisition, implementation and protection of land rights (substantial reduction in material terms of the lease agreement on land, legislative consolidation of the opportunities to transfer to another person the right to use land for personal farming); c) dilution in discreteness of state legal regulation of land relations by eliminating or detailed elaboration of certain liabilities of public authorities and their officials, as well as transferring of certain powers of these institutions to the non-state subjects.

Key words: land relationship; Land Law; land legislation; deregulation; legal defects.