

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ  
УНІВЕРСИТЕТ**

**ЕКОЛОГО-ПРАВОВІ  
ВІДНОСИНИ В  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ  
ОПОРНИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

**для студентів ступеня вищої освіти «бакалавр»  
галузі знань 19 «Архітектура та будівництво» спеціальності 193 «Геодезія  
та землеустрій» освітньої програми «Геодезія та землеустрій»**

**Волошин Р.В. Еколого-правові відносини в землекористуванні. Опорний конспект лекцій** (для студентів ступеня вищої освіти «бакалавр» галузі знань 19 «Архітектура та будівництво» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» освітньої програми «Геодезія та землеустрій»). Тернопіль: ЗУНУ, 2020. 128 с.

Укладач: к.е.н., доцент кафедри економіки біоресурсів і природокористування Волошин Роман Володимирович.

Рекомендовано на засіданні кафедри економіки біоресурсів і природокористування  
Протокол № 8 від 08.04.2020 р.

Відповідальний за випуск: Розум Руслан Іванович, в.о. завідувача кафедри економіки біоресурсів і природокористування, Тернопільського національного економічного університету

## ВСТУП

Метою вивчення дисципліни є підготовка до практичної та наукової діяльності висококваліфікованих фахівців-правознавців. Вивчення даного спеціального курсу спрямоване на усвідомлення значення норм права, що регулюють різноманітні форми захисту прав, свобод, законних інтересів фізичних та юридичних осіб; засвоєння ними теоретичних положень науки земельного та майнового права; формування у них навичок щодо правильного застосування отриманих знань та правових норм при вирішенні конкретних завдань. Крім цього метою також є засвоєння норм права, які регулюють відносини, що складаються з приводу володіння, користування землею (земельними ділянками), способами раціонального використання та цільового призначення земель, засоби захисту щодо охорони земель, права та обов'язки землевласників та землекористувачів, роль земельного права в світлі гарантованого Конституцією права всіх громадян на землю, нерозривний зв'язок норм права з їх практичним застосуванням.

Предмет курсу – правові відносини, що виникають між державою, фізичними та юридичними особами, іншими суб'єктами у сфері раціонального використання та охорони земель усіх форм власності та користування, а також основні принципи, доктринальні засади, правові джерела, окремі поняття, терміни, визначення, дефініції, юридичні категорії та інститути земельного права: підстави та порядок виникнення права власності та права користування земельними ділянками, права та обов'язки землевласників та землекористувачів; підстави припинення права власності та права користування земельними ділянками; правовий режим земель, зміст заходів щодо охорони земель та ін.

Основне завдання навчальної дисципліни є навчити здобувачів вищої освіти користуватись джерелами земельного права, вміти використовувати їх у практичній діяльності. Виробити в процесі навчання принципово новий підхід до оцінки ролі та значення земельних відносин в загальній системі суспільних відносин.

У процесі викладання навчальної дисципліни «Еколого-правові відносини в землекористуванні» основна увага приділяється оволодінню студентами загальними та професійними компетентностями, а саме:

- здатність застосовувати знання в практичних ситуаціях.
- прагнення до збереження природного навколишнього середовища та забезпечення сталого розвитку суспільства.
- здатність показувати базові знання із суміжних дисциплін – фізики, екології, математики, інформаційних технологій, права, економіки тощо), вміння використовувати їх теорії, принципи та технічні підходи;
- здатність організовувати природоохоронну діяльність, розробляти стратегію розвитку землекористування.

У процесі викладання навчальної дисципліни «Еколого-правові відносини в землекористуванні» очікується отримання таких результатів навчання:

- знати нормативно-правові засади забезпечення питань раціонального використання, охорони, обліку та оцінки земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях, процедури державної реєстрації земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості та обмежень у їх використанні.

# ТЕМА 1. ПРЕДМЕТ І СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1. Предмет земельного права
2. Методи регулювання земельних відносин
3. Основні принципи земельного права
4. Система земельного права

## 1. ПРЕДМЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Земельне право як правова галузь відрізняється від земельного законодавства тим, що охоплює своїм змістом переважно однорідні суспільні відносини. На відміну від земельного права, земельне законодавство регулює пов'язані з ним різноманітні суспільні відносини, зокрема, управлінські, фінансові, грошової оцінки земель, відносини економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, ведення державного земельного кадастру, обліку кількості та якості земель, здійснення моніторингу за станом земельних ресурсів тощо.

Земельне законодавство як сукупність різноманітних земельно-правових норм і правил закріплює відповідний правовий режим землі як об'єкта права власності та користування.

Правовий режим земель, про що йдеться в ст. 18 Земельного кодексу України (ЗКУ), встановлений як до всього складу земель в державі, так і до його складових категорій, що мають свій специфічний правовий режим.

Правовий режим категорій земель встановлено в залежності від їх основного цільового призначення, що обумовлено особливостями їх використання.

Згідно зі ст. 4 ЗКУ завданням земельного законодавства є регулювання лише земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, а також забезпечення раціонального використання та охорони земель. Із цього випливає, що предметом земельного права охоплюються лише земельні відносини.

Аналіз норм земельного законодавства надає підстави для твердження про те, що регулювання земельних відносин ґрунтується на:

- поєднанні врегулювання використання землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва і територіального базису;
- різноманітності форм власності на землю;
- наданні повноважень органам виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин на відповідних територіях;
- визнанні рівності учасників земельних відносин у здійсненні захисту прав на землю;
- неприпустимості втручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо

**володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, крім випадків, передбачених законом;**

**– державному впливу на використання, охорону і відтворення земельних ресурсів незалежно від форм власності тощо.**

В сучасному земельному законодавстві містяться також окремі норми, що регулюють **відносини, які носять цивільно-правовий характер, а саме:**

**– укладення угод щодо земельних ділянок,  
– спадкування земельних ділянок за законом чи заповітом,  
– відшкодування спричинених збитків землевласникам і землекористувачам тощо.**

При цьому цивільно-правові норми є субсидіарними, тобто додатковими для врегулювання земельних відносин.

У чинному земельному законодавстві чимало **адміністративно-правових норм, які присвячені управлінню і контролю у сфері використання та охорони земельних ресурсів, здійсненню землеустрою та веденню земельного кадастру тощо.** Проте адміністративно-правові норми в земельному законодавстві мають спеціальне призначення, що пов'язано із земельними відносинами. Це надає їм земельно-правовий зміст, у зв'язку з чим їх не можна відносити до суто адміністративно-правових відносин.

Земля є предметом земельних відносин у зв'язку з використанням її природної властивості **в якості просторового базису. При цьому вона виконує такі функції:**

**– місця і простору для розташування сіл, селищ і міст з їхніми житловими і громадськими об'єктами,  
– опорної площі для зведення і розміщення господарських будівель і споруд,  
– операційного базису для прокладення різноманітних шляхів сполучення, комунікаційних об'єктів і мереж тощо.**

При цьому земля залишається природним об'єктом з властивими їй ознаками та відповідними вимогами щодо використання й охорони.

Особливості земельних відносин полягають у тому, що їх виникнення і розвиток безпосередньо пов'язані з об'єктивними закономірностями розвитку суспільства і виробництва. Таким чином, **предметом земельного права є суспільні відносини, які обумовлені особливими властивостями землі як об'єкта суспільних відносин у тій частині, у якій вони регулюються нормами земельного права.**

Сучасне земельне право базується на різноманітні права власності на землю та права на земельні ділянки, якими врегульована поведінка суб'єктів земельних відносин стосовно раціонального використання земельних ресурсів та забезпечення їх ефективної охорони. Земельно-правові норми встановлюють умови і порядок діяльності державних органів щодо організації використання й охорони земель, а також захищають конституційні права та законні інтереси фізичних та юридичних осіб, які пов'язані з використанням земельних ділянок з метою задоволення власних інтересів та забезпечення стабільної життєдіяльності суспільства.

Все вищевикладене надає підстави для висновку про те, що **земельне право є самостійною галуззю права, що являє собою систему правових норм, які**

регулюють земельні відносини з метою раціонального використання земель та їх ефективної охорони від негативного антропогенного і природного впливу, захисту прав фізичних та юридичних осіб на землю і забезпечення встановленого правопорядку та земельного ладу в країні.

## 2. МЕТОДИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Земельне право як самостійна правова галузь у правовій системі України має свої методи регулювання суспільних відносин. Вони являють собою способи та прийоми впливу на учасників земельних відносин. Методи правового регулювання земельних відносин складаються і формуються зі встановлених земельно-правових норм.

Особливості земельних відносин відображені у специфічному поєднанні методів правового регулювання в даній сфері суспільних відносин. При цьому завданнями правового регулювання є забезпечення відповідної поведінки учасників земельних відносин.

**В юридичній літературі виділяють імперативний метод впливу на учасників суспільних відносин, що забезпечується за допомогою обов'язкових до виконання приписів, розпоряджень і заборон, та диспозитивний метод, який визначає лише межі поведіння учасників відповідних відносин, що надає їм можливість вільно і самостійно регулювати свої взаємини у встановлених межах.**

**Імперативний метод** в земельному праві застосовується у сфері управління використанням та охороною земель стосується наступних аспектів:

- визначення порядку реалізації функцій державного управління;
- ведення державного земельного кадастру;
- забезпечення моніторингу за станом земель;
- здійснення землевпорядкування;
- визначення порядку проведення земельних аукціонів;
- встановлення обмежень використання земель за цільовим призначенням тощо.

У зазначених сферах регулювання земельних відносин уповноваженим суб'єктом виступає відповідний орган державної виконавчої влади, а зобов'язаним – власник земельної ділянки або особа, яка використовує ділянку землі на інших правових засадах.

**Диспозитивний метод** регулювання земельних відносин спостерігається у сфері взаємин власників земельних ділянок з приводу використання землі та самостійного господарювання на ній. Власник має право на свій розсуд володіти, користуватися і розпоряджатися належною йому земельною ділянкою, використовувати її властивості, обробляти та одержувати відповідні доходи тощо.

**Рекомендаційний метод** правого регулювання полягає у наданні можливості альтернативного поведіння суб'єкта земельних відносин, коли йому надається можливість самостійного вибору способу свого поведіння для досягнення поставленої мети.

**Санкціонований метод** полягає у тому, що рішення про реалізацію своїх земельних повноважень суб'єкт земельних відносин приймає самостійно. Проте такі

рішення нерідко набувають юридичної сили лише після їх узгодження, затвердження або реєстрації відповідним компетентним органом.

**Делегований метод** правового регулювання земельних відносин полягає в наданні прав і свобод суб'єктам зазначених відносин стосовного того чи іншого кола правомочностей.

Правовому регулюванню земельних відносин притаманний весь вищенаведений перелік методів, які проявляються у наступному:

- в обов'язковому виконанні вимог щодо цільового використання земельних ділянок;
- у забороні порушення ґрунтового шару землі та погіршення екологічної ситуації при використанні земельних ресурсів;
- у застосуванні заходів стимулювання охорони земель;
- в обмеженні розпорядницьких прав власників землі з урахуванням суспільного значення та об'єктивної обмеженості земельних ресурсів.

Особливості застосування методів регулювання земельних відносин визначаються характером земельних відносин і виявляються в специфічному сполученні імперативного та диспозитивного методів.

### **3. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

Принципами права прийнято вважати головні ідеї та основоположні засади, які характеризуються універсальністю, загальною значущістю і вищою імперативністю, що є критеріями правомірності дій чи діяльності та відбивають істотні положення щодо правового регулювання суспільних відносин.

**Виділяють загальні (загальноправові) та спеціальні (спеціально правові) принципи земельного права.**

**Загальні (загальноправові) принципи є універсальними і властивими усім галузям права вітчизняної правової системи, у тому числі й земельному праву. Загальні правові принципи є результатом відтворення у законодавстві загальновизнаних цінностей і засадничих положень права. До них можна віднести<sup>^</sup>**

- **принцип справедливості,**
- **принцип гуманізму права,**
- **принцип демократизму правової системи**
- **принцип верховенства права,**
- **принцип законності,**
- **принцип судового захисту порушених прав тощо.**

Вони у тих чи інших формулювання закріплені в Основному Законі країни у зв'язку з чим їх часто називають конституційними принципами.

До загальних правових принципів регулювання земельних відносин можна віднести її норми, щодо:

- **права власності Українського народу на землю й інші природні ресурси**
- **здійснення прав власника землі від імені Українського народу органами державної влади та органами місцевого самоврядування,**
- **надання кожному громадянину права на користування землями й іншими природними об'єктами**
- **рівності усіх суб'єктів права власності перед законом.**

До загальних принципів щодо регулювання земельних відносин слід віднести також:

- принцип забезпечення охорони землі як основного національного багатства країни
- принцип гарантованості набуття і реалізації громадянами, юридичними особами та державою прав на землю.

Під спеціальними галузевими принципами земельного права слід розуміти керівні начала, які відображають сутність норм земельного права та головні напрями у сфері правового регулювання суспільних відносин, що пов'язані з раціональним використанням та ефективною охороною земельних ресурсів.

Відомо, що земельне законодавство базується на принципах:

- поєднання особливостей використання землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва і територіального операційного базису;
- забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, крім випадків, передбачених законом;
- забезпечення раціонального використання й ефективної охорони земель;
- гарантованості прав на землю;
- пріоритетності вимог екологічної безпеки.

Наведені принципи знайшли своє закріплення у ст. 5 чинного ЗКУ.

Окрім зазначених у ЗКУ, існує ще одна група спеціальних галузевих принципів, які відображені в різних нормативно-правових актах:

- Принцип цільового використання земель;
- Принцип раціонального використання земель;
- Принцип встановлення особливого правового режиму земель;
- Принцип пріоритетності використання земель для сільськогосподарського виробництва;
- Принцип здійснення контролю за використанням та охороною земель
- Принцип забезпечення захисту прав громадян та юридичних осіб на землю
- Принцип платності використання земель.

#### **4. СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

Питання про систему земельного права розглядається у контексті його єдності як галузі права, галузі науки та навчальної дисципліни.

Система земельного права як правова галузь являє собою систематизовану сукупність його правових інститутів, кожний з яких складається з відповідних груп юридичних норм, що регулюють однорідні земельні відносини.

У свою чергу правовим інститутом земельного права є об'єднання взаємопов'язаних між собою правових норм, що регулюють відносно відособлену групу однорідних суспільних земельних відносин. Так, правові норми, що регулюють правовий режим окремих категорій земель, утворюють правові інститути:



- земель сільськогосподарського призначення,
- земель житлової та громадської забудови,
- земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення,
- земель рекреаційного призначення,
- земель лісгосподарського призначення тощо.

Земельно-правові норми регулюють суспільні земельні відносини, в яких земля одночасно виступає як нерухомий об'єкт, як природний об'єкт і як об'єкт господарювання.

Окремий правовий інститут в залежності від ступеня його співвідношення з іншими інститутами в структурі земельного права займає визначене місце. Найбільш важливі інститути, що відбивають сутність земельного права, утворюють загальні інститути, а ті земельно-правові норми, що покликані регулювати окремі сторони або види земельних відносин, - спеціальні інститути.

На основі об'єднання декількох правових інститутів земельного права може утворюватись один комплексний правовий інститут. Прикладом такого інституту в земельному праві є **інститут державного управління земельними ресурсами**. В нього входять:

- інститут державного землеустрою,
- інститут контролю за використанням та охороною земель,
- інститут моніторингу земель
- інститут державного земельного кадастру.

Земельне право у загальній правовій системі України займає самостійне місце, оскільки воно спрямоване на регулювання конкретного за своєю суттю та змістом виду суспільних земельних відносин, що не є властивим іншим галузям права. **Одночасно має місце внутрішньогалузева диференціація земельно-правових норм та інститутів земельного права, що є сталою традицією в українській правовій системі розподілу галузей права на**

- загальну,
- особливу та
- спеціальну частини.

**Загальна частина земельного права складається з правових інститутів, що містять відправні положення та основні принципи, дія яких поширюється на всі або більшість врегульованих земельним правом відносин.** До неї традиційно включаються: інститут права власності на землю (земельні права громадян та юридичних осіб, що є власниками земельних ділянок, підстави виникнення, зміни та припинення земельних прав), інститут права землекористування тощо. Ці правові інститути впливають на формування змісту та складу інститутів спеціальної частини.

**Спеціальна частина земельного права складається з правових інститутів, які визначають правовий режим окремих категорій земель в залежності від їх основного цільового призначення.** Вона виконує конкретизуючі функції правового регулювання. Правові інститути спеціальної частини пов'язані з інститутами загальної частини, а їх зміст стосується визначеного виду детально врегульованих земельних відносин.

**Земельне право як галузь правової науки досліджує суспільні процеси і проблеми, що виникають у зв'язку з регулюванням земельних відносин.** Наука земельного права має забезпечувати підвищення ефективності земельно-правових норм, сприяти вдосконалюванню земельного законодавства з метою організації раціонального використання та здійснення ефективної охорони земель. Вона виявляє відповідні проблеми, протиріччя, колізії, прогалини, тенденції та напрями у регулюванні земельних відносин правовими нормами, пропонує заходи вдосконалення законодавства, розробляє наукові основи його класифікації та систематизації тощо.

**Система земельного права як навчальна дисципліна являє собою обсяг знань, узагальнень та інформації про основні положення і зміст земельного права, що викладаються з метою підготовки професійних правознавців.** Керуючись навчальними планами різних закладів освіти, навчальна дисципліна, що викладається, за обсягом інформації може відрізнитися від системи галузі земельного права. При цьому, безумовно, система земельного права як навчальна дисципліна визначається системою земельного законодавства і знаходиться у тісному зв'язку із системою науки земельного права.

Основними положеннями, що **вивчаються у загальній частині земельного права** є проблемні питання, зокрема: предмета, методу, принципів і системи земельного права; історії становлення і розвитку земельних відносин та формування сучасного земельного права; витоків і джерел регулювання земельних відносин та їх особливостей; методологічних і теоретичних основ земельного права; реалізації повноважень органами виконавчої влади та місцевого самоврядування в галузі земельних відносин; набуття, реалізації та гарантій прав на землю тощо.

Головними питаннями **в спеціальній (традиційно особливій) частині земельного права** є: вивчення питань правового режиму окремих категорій земель; здійснення землеустрою, моніторингу та контролю за використанням та охороною земель; правового забезпечення ведення Державного земельного кадастру; економічного стимулювання раціонального використання та ефективної охорони земельних ресурсів; застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства тощо.

## ТЕМА 2. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1. Поняття і класифікація джерел земельного права
2. Конституційні основи земельного права та їх значення для розвитку земельного законодавства
3. Закони як визначальні джерела земельного права
4. Підзаконні нормативно-правові акти у якості джерел земельного права
5. Нормативні акти місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування
6. Роль і значення судової практики щодо регулювання сучасних земельних відносин<sup>20</sup>
7. Міжнародно-правові акти та міжнародні договори як джерела земельного права

### 1. ПОНЯТТЯ І КЛАСИФІКАЦІЯ ДЖЕРЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Джерело права можна розглядати у «широкому» та «вузькому» розумінні.

«Широкий» (або інтегративний) підхід до розуміння джерел права об'єднує соціальні, політичні та юридичні явища (правосвідомість, правовідносини, правотворчість та інші юридичні феномени).

«Вузький» (або функціональний) підхід розглядає джерела права як системний елемент національної правової системи. З метою встановлення особливостей правового регулювання земельних відносин як предмета земельного права більш ефективним вбачається застосування «вузького» підходу, згідно з яким формальними джерелами земельного права є лише норми позитивного права.

**Формальні джерела земельного права — це офіційно прийняті особливі форми вираження і закріплення чинних земельно-правових норм. Найбільш поширеним є створення (прийняття) земельно-правових норм спеціально уповноваженими органами (нормативно-правовий акт), проте наявність земельно-правових норм може бути визнана також в договорах (нормативний договір), актах судової влади (прецедент), звичаях (правовий звичай) і навіть в ідеях конкретних осіб (юридична доктрина).**

До загальних ознак джерел земельного права можна віднести наступні:

- є офіційною формою вираження і закріплення волі суб'єктів правотворчості;
- мають особливий порядок виникнення (приймаються або санкціонуються уповноваженими органами);
- є загальнообов'язковими і гарантованими державою;
- мають ієрархію та юридичну силу;
- є формальними і нормативними;
- діють в часі, просторі й щодо кола осіб.

Особливості джерел земельного права обумовлені принципами, на яких базується земельне законодавство. В джерелах земельного права здійснюється трансформація громадської свідомості, волі народу в загальнообов'язкові правила поведінки. Система земельного законодавства виконує роль нормативного впорядкування земельних відносин.

Для всіх земельних відносин характерні взаємодія і взаємний вплив публічно-правових і приватноправових засад. При цьому їх співвідношення не є постійним, воно залежить від конкретних умов розвитку економіки. У тих країнах, де ринок землі сформувався і основні принципи ринкової економіки ефективно функціонують, використання публічно-правових інструментів регулювання мінімальне. Там, де відбувається процес становлення земельного ринку, роль публічно-правових засобів регулювання досить істотна. Основне завдання джерел земельного права у вітчизняній правовій системі полягає в правовому забезпеченні балансу приватних і публічних інтересів у використанні землі, який досягається закріпленням сукупності взаємозв'язаних правових механізмів впливу на різні види суспільних земельних відносин.

**Існують різні критерії класифікації джерел земельного права, основними з яких є поділ:**

**1. за юридичною силою.**

**Юридична сила означає, що джерела земельного права нижчого рівня підпорядковуються джерелам вищого рівня.** Віднесення конкретного джерела земельного права до певного рівня за юридичною силою обумовлено такими факторами, як: безпосередність вираження волі народу; ієрархія органів влади та їх правотворча компетенція; важливість врегульованих суспільних відносин; загальність сформульованих норм; кодифікований характер акта.

**Ієрархія джерел земельного права виглядає так:**

- Конституція України;
- міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- закони України;
- підзаконні нормативно-правові акти;
- нормативні акти місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування;
- судовий прецедент, правовий звичай;
- юридична доктрина.

**2. за спрямованістю на регулювання земельних відносин:**

нормативні акти, прийняті з метою безпосереднього регулювання земельних відносин, та нормативні акти, направлені на регулювання суміжних відносин (цивільних, екологічних, аграрних, містобудівних), які містять норми земельного права;

**3. залежно від правотворчого органу, який прийняв (створив, санкціонував, закріпив) норми земельного права:**

нормативні акти Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, центральних органів виконавчої влади, місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, Конституційного суду України та інших органів;

**4. залежно від форми об'єктивації норм земельного права:**

закони, постанови, укази, декрети, розпорядження, накази, рішення, договори, ухвали, висновки та інших норм;

**5. залежно від абстрактності (загальності) земельно-правових норм:** кодифіковані та некодифіковані акти;

6. **за дією в часі:** постійні, чинність яких не обмежена, та тимчасові, дія яких обмежена часовими рамками;

7. **за дією в просторі:** загальнодержавні, що поширюються на всю територію України, та місцеві, що діють в межах адміністративно-територіальної одиниці;

8. **за національною приналежністю:** акти національного права та акти міжнародного права.

**Отже, система джерел земельного права — це комплекс взаємопов'язаних та взаємоузгоджених нормативно-правових приписів, направлених на регулювання земельних відносин, які об'єктивовані у відповідних зовнішніх формах.**

## **2. КОНСТИТУЦІЙНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА ТА ЇХ ЗНАЧЕННЯ ДЛЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА**

Відповідно до ст. 8 Основного Закону **найвищу юридичну силу має Конституція України. Конституція як Основний Закон нашої держави, що визначає основи конституційного ладу, права та обов'язки людини і громадянина, територіальний устрій, повноваження найвищих органів державної влади, порядок їх формування і компетенцію, є основоположним і визначальним джерелом земельного права.** Конституція України створила необхідні передумови для формування і становлення принципово нового земельного ладу з урахуванням переходу економіки країни до ринку і закріпила нові концептуальні засади регулювання земельних відносин.

Визначенню місця Конституції в ієрархії джерел земельного права присвячена також ст. 3 Земельного кодексу України, в частині першій якої закріплено, що земельні відносини регулюються Конституцією, Земельним кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Отже, конституційні положення є фундаментальними, базовими для становлення і розвитку земельного права. Конституція України сприяє формуванню земельно-правових інститутів, окреслює коло суспільних відносин, що належать до предмета правового регулювання земельного права, закріплюють і регулюють основи цих відносин.

**Серед конституційних положень можна виділити норми, що регулюють основи суспільних земельних відносин. Тому під конституційними основами земельного права слід розуміти сукупність конституційних норм, безпосередньо спрямованих на регулювання земельних відносин. За способом регулювання земельних відносин норми Конституції можуть бути поділені на дві групи:**

- **норми, що опосередковано регулюють земельні відносини,**
- **норми, що безпосередньо регулюють земельні відносини.**

**До норм, що опосередковано регулюють земельні відносини, належать:**

1. **положення розділу I Конституції України «Загальні засади» про характеристики держави як суверенної і незалежної, демократичної, соціальної і правової (ст. 1), форму державного устрою (ст. 2), форму державного правління (ст. 5), розподіл державної влади (ст. 6), визнання і гарантування місцевого самоврядування (ст. 7), визнання і дію принципу верховенства права (ст. 8).**

2. **Положення розділу 11 Основного Закону «Права, свободи та обов'язки людини і громадянина». До них можна віднести положення ст. 21, якою**

закріплено, що всі люди є вільні й рівні у своїй гідності та правах, права і свободи людини є невідчужуваними та непорушними; також норми ст. 22, яка визнає, що права і свободи людини і громадянина, закріплені Конституцією, не є вичерпними, конституційні права і свободи гарантуються і не можуть бути скасовані, а при прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод; а також положення ст. 24, відповідно до якої громадяни мають рівні конституційні права і свободи та є рівними перед законом. Усі ці положення безпосередньо стосуються земельних прав громадян.

**3. Закріплені в розділі 11 такі права громадян: право на свободу думки і слова, на вільне вираження своїх поглядів і переконань,** вільно збирати, зберігати, використовувати і поширювати інформацію усно, письмово або в інший спосіб — на свій вибір (ст. 34); право на свободу об'єднання для здійснення і захисту своїх прав і свобод та задоволення політичних, економічних, соціальних, культурних та інших інтересів (ст. 36); право брати участь в управлінні державними справами, у всеукраїнському та місцевих референдумах, вільно обирати і бути обраними до органів державної влади та органів місцевого самоврядування (ст. 38); право направляти індивідуальні чи колективні письмові звернення або особисто звертатися до органів державної влади, органів місцевого самоврядування та посадових і службових осіб цих органів (ст. 40).

До другої групи належать **норми, що безпосередньо регулюють земельні відносини.**

Одне з центральних місць у системі норм, що становлять конституційні основи земельного законодавства, належить ст. 13, якою земля проголошується **об'єктом права власності Українського народу і визнається право кожного громадянина користуватися природними об'єктами права власності народу.**

Конституційною основою земельного права слід вважати також положення ст. 14 Конституції, відповідно до якої земля є **основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується.**

Отже, законодавець констатує пріоритетну роль землі серед інших складових національного багатства з урахуванням функцій, які вона виконує у процесі життєдіяльності людини та примноження національної спадщини. Відтак земля — різновид об'єктів матеріального світу, але особливий за своїм походженням, що потребує особливого режиму охорони у процесі використання та відтворення саме з боку держави, оскільки вона виступає матеріально-просторовою базою державно-територіального устрою, її незалежності, суверенітету, територіальної цілісності і національної безпеки.

Загальне значення для регулювання земельних відносин має закріплення в першому розділі Конституції в ст. 16 **обов'язку держави забезпечувати екологічну безпеку і підтримувати екологічну рівновагу на території України.**

Положенням ст. 50 Конституції України закріплено **право громадян на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди. Передумовою реалізації заходів правової охорони земель можна вважати закріплений у ст. 66 обов'язок громадян не**

заподіювати шкоду природі, культурній спадщині, відшкодувати завдані збитки.

В Конституції України законодавець підкреслює, що власність зобов'язує і не повинна використовуватися на шкоду людині й суспільству. Конституційне положення про власність деталізується у ст. 41, відповідно до якої **кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, користуватися для задоволення своїх потреб об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону**. Конституція захищає право власності на землю, визначивши, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, право приватної власності є непорушним.

### **3. ЗАКОНИ ЯК ВИЗНАЧАЛЬНІ ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

В системі джерел земельного права України основоположне значення мають закони.

**Закон — це нормативно-правовий акт найвищої юридичної сили в системі нормативно-правових актів держави. Законодавчі акти в галузі використання та охорони земель виступають інструментом земельної політики держави.**

**Закони як основні джерела земельного права можна класифікувати на чотири групи.**

1. **Земельний кодекс України** від 25 жовтня 2001 року, який набув юридичної сили 1 січня 2002 року. Завданням Земельного кодексу України як основного акта земельного законодавства, відповідно до ч. 2 ст. 4 ЗІ(У, є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

2. **Закони України, які прийняті з метою безпосереднього регулювання земельних відносин**, що становлять основу земельного законодавства:

«Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 27 лютого 1991 року № 791а-ХІІ,

«Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року № 1264-ХІІ,

«Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року № 161-ХІУ,

«Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 року № 353-ХІУ,

«Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 року № 3059-111,

«Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 року № 1345-ІУ,

«Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 9 липня 2010 року № 2480-УІ,

«Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 лютого 2003 року № 899-ІУ,

«Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-ІУ,

«Про охорону земель» від 19 червня 2003 року № 962-ІУ,

«Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 року № 963-ІУ,

«Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-ІУ,

«Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-УІ,

«Про державну експертизу землевпорядної документації» від 17 червня 2004 року № 1808-ІУ,

«Про захист конституційних прав громадян на землю» від 20 січня 2005 року № 2375-ІУ,

«Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-УІ.

### **3. Закони про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законів:**

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо охоронних зон уздовж земель залізничного транспорту» від 17 березня 1999 року № 507-ХІУ,

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення» від 2 жовтня 2012 року № 5395-УІ,

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення механізму використання земель оборони» від 22 грудня 2011 року № 4226-УІ,

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю» від 16 червня 2011 року № 3521-УІ,

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 6 вересня 2012 року № 5245-УІ,

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо формування земельних ділянок та їх державної реєстрації на підставі документації із землеустрою, розробленої до 2013 року» від 14 травня 2015 року № 418-УІІІ,

«Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» від 18 лютого 2016 року № 1012-УІІІ,

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких проводиться гідротехнічна меліорація» від 20 вересня 2016 року № 1532-УІІІ,

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли» від 20 вересня 2016 року № 1533-УІІІ,

«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 року № 1472-УІІІ та інші зміни.

### **4. Законодавчі акти інших галузей, які пов'язані з регулюванням земельних відносин, зокрема:**

– кодекси — Цивільний кодекс (щодо правочинів із земельними ділянками, договірних зобов'язань, спадкування права на земельну ділянку), Податковий кодекс (щодо земельного податку), Лісовий кодекс (щодо земель лісгосподарського призначення), Водний кодекс (щодо земель водного фонду), Кодекс України про



надра (щодо використання земельних ділянок для видобування корисних копалин), Кримінальний кодекс (щодо земельних злочинів), Кодекс України про адміністративні правопорушення (щодо правопорушень у сфері охорони земель);

- закони — «Про меліорацію земель» (щодо земель сільськогосподарського призначення); «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про благоустрій населених пунктів» (щодо земель житлової та громадської забудови); «Про природно-заповідний фонд» (щодо земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення); «Про курорти» (щодо земель оздоровчого призначення); «Про туризм», «Про фізичну культуру і спорт» (щодо земель рекреаційного призначення); «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної спадщини», «Про музеї та музейну справу» (щодо земель історико-культурного призначення); «Про індустріальні парки», «Про транспорт», «Про автомобільний транспорт», «Про концесію на будівництво та реконструкцію автомобільних доріг», «Про залізничний транспорт», «Про трубопровідний транспорт», «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів», «Про морські порти України», «Про телекомунікації», «Про фізичний захист ядерних установок, ядерних матеріалів, радіоактивних відходів, інших джерел іонізуючого випромінювання», «Про державний кордон України» (щодо земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення) та інші.

#### **4. ПІДЗАКОННІ НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ У ЯКОСТІ ДЖЕРЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

Окремим елементом в системі джерел земельного права є **підзаконні нормативно-правові акти**, які приймаються з метою розробки правових принципів і конструкцій, що забезпечують стабільність державної земельної політики та юридичний захист прав людини і громадянина на землю. **Створюючи підзаконні нормативно-правові акти в галузі використання та охорони земель, держава закріплює загальнообов'язкові правила поведінки і, забезпечуючи їх реалізацію, вносить тим самим порядок і організованість у життя суспільства.**

**Підзаконні нормативно-правові акти не лише мають бути спрямовані на вирішення поточних, нерідко суперечливих завдань у галузі використання та охорони земель, а й покликані сприяти досягненню довгострокових цілей земельної політики держави.**

Важливою складовою системи джерел земельного права є такі підзаконні акти:

**1. правові акти Верховної Ради України**, які приймаються на підставі і на виконання Конституції України. Джерелами земельного права є постанови, що мають не індивідуально-владний, а нормативний характер, поширюються на невизначене коло осіб і діють на всій території України, наприклад: «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року, «Про Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки» від

**2. Правові акти Президента України** - вони мають нормативний характер і підтримуються можливістю застосування державного примусу, але вони не повинні підміняти собою закони як акти вищої юридичної сили. Президент України видає

акти у формі указів і розпоряджень. Укази Президента України — це підзаконні нормативно-правові акти, які приймаються одноосібно главою держави на виконання Конституції та законів України з найважливіших питань державного і суспільного життя.

**3. Правові акти Кабінету Міністрів України**, що видаються в межах компетенції уряду у формі постанов і розпоряджень, які спрямовані на реалізацію законів.

Постанови Кабінету Міністрів України — це нормативно-правові акти, що приймаються з метою регулювання важливих питань в галузі земельних відносин. Джерелами земельного права є наступні постанови Кабінету Міністрів України: «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19 квітня 1993 року № 284, «Про затвердження Положення про моніторинг земель» від 20 серпня 1993 року № 661, «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 23 листопада 2011 року № 1278, «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 року № 1531 і т.д.

**4. Розпорядження Кабінету Міністрів України** — це підзаконні нормативно-правові акти уряду, що приймаються з організаційно-розпорядчих питань.

Джерелами земельного права є наступні розпорядження Кабінету Міністрів України: «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками» від 10 квітня 2008 року № 610-р; «Про схвалення Концепції Державної програми запобігання і боротьби з підтопленням земель» від 15 жовтня 2003 року № 606-р; «Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року» від 17 червня 2009 року № 743-р, «Питання забезпечення учасників антитерористичної операції та сімей "загиблих учасників антитерористичної операції земельними ділянками» від 19 серпня 2015 року № 898-р, «Про затвердження Національного плану дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням» від 30 березня 2016 року № 271-р.

**5. правові акти міністерств та інших центральних органів виконавчої влади, які мають загальний характер, діють на всій території України, спрямовані на врегулювання земельних відносин і застосовуються неодноразово.**

Відповідно до ст. 117 Конституції України, нормативно-правові акти міністерств підлягають державній реєстрації, яку здійснює Міністерство юстиції України. Відомчі акти приймаються різними центральними органами виконавчої влади часто з метою регулювання не земельних, а інших пов'язаних з ними відносин.

## **5. НОРМАТИВНІ АКТИ МІСЦЕВИХ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ І ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ**

Місце нормативних актів місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування в системі джерел земельного права пов'язано з дією принципу верховенства права та визначається компетенцією і становищем цих правотворчих

органів у механізмі здійснення влади. Тому в ієрархії джерел земельного права місцевим нормативним актам належить найнижче місце.

**Місцеві нормативні акти — це акти місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування, що містять норми земельного права, встановлюють, змінюють чи скасовують правила поведінки учасників земельних відносин, діють в межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць.**

Місцевим органом виконавчої влади є місцева державна адміністрація. Місцева державна адміністрація в межах своїх повноважень здійснює виконавчу владу на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці, а також реалізує повноваження, делеговані їй відповідною радою.

**Акт місцевого органу виконавчої влади як джерело земельного права — це офіційний письмовий документ, який породжує певні правові наслідки, спрямований на регулювання земельних відносин і має обов'язковий характер для суб'єктів цих відносин.** Значення актів місцевих органів виконавчої влади для регулювання земельних відносин залежить від характеру взаємовідносин органів публічної влади та громадянського суспільства. Акти місцевих державних адміністрацій приймаються на виконання Конституції України, законів України, актів Президента України, актів Кабінету Міністрів України, міністерств та інших центральних органів виконавчої влади. До актів належать розпорядження голови місцевої державної адміністрації та накази керівників структурних підрозділів.

**Розпорядження голів місцевих державних адміністрацій, прийняті в межах їх компетенції, є обов'язковими для виконання на відповідній території всіма органами, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами та громадянами.** Наприклад, до джерел земельного права можна віднести розпорядження Чернівецької обласної державної адміністрації від 25 лютого 2014 року «Про створення обласної комісії з питань реалізації обласною державною адміністрацією повноважень у галузі земельних відносин».

Процес децентралізації та підвищення ролі місцевого самоврядування в суспільному житті обумовлює зростання значення актів органів місцевого самоврядування в системі джерел земельного права.

Місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст. Акти органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин повинні враховувати інтереси громади, бути направленими на економічний та соціальний розвиток території.

**Нормативний акт органу місцевого самоврядування як джерело земельного права — це офіційний письмовий документ відповідної ради, її голови чи виконавчого органу, що має не-персоніфікований характер, розрахований на неодноразове застосування, прийнятий за встановленою процедурою і спрямований на врегулювання земельних відносин.**

## **6. РОЛЬ І ЗНАЧЕННЯ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ СУЧАСНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Раніше в юридичній науці переважала думка, що правові норми можуть створюватися тільки уповноваженими органами державної влади, а завдання суду полягає в застосуванні правової норми, тому судові рішення є актами тлумачення закону і не є джерелом права. Проте наявність в земельному законодавстві прогалин а також існуючі колізії змушують суди в окремих випадках виходити за формальні рамки чинного земельного законодавства, не чекаючи внесення в нього змін. Сьогодні судова практика багато в чому впливає на здійснення правосуддя. **Загальновизнаним вважається вплив положень судової практики на судову діяльність як рекомендаційних актів, що орієнтують суди на правильне і однакове тлумачення і застосування приписів земельного законодавства.**

**Особлива роль і значення для регулювання земельних відносин належать актам Конституційного Суду України, постановам пленуму Верховного Суду України, Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, Вищого господарського суду України, Вищого адміністративного суду України, правовим висновкам, узагальненням судової практики.**

Суд, розглядаючи земельні спори у встановленому процесуальному порядку, нерідко стикається з такими аспектами і особливостями земельних відносин, які недостатньо врегульовані правовими нормами. Регулятором подібних відносин виступає суд, який в процесі своєї діяльності виробляє судову практику, яка є сполучною ланкою між суспільними земельними відносинами та нормами земельного права. За допомогою узагальнюючих властивостей характерних для судової практики, легше виявити сферу нерегульованих земельних відносин і знайти найкращий варіант усунення прогалини в земельному законодавстві. **Тому роль судової практики у регулюванні земельних відносин полягає у її впливі на законотворчу діяльність парламенту. Адже суди нерідко створюють стабільні правові положення, які раніше не були сформульовані в земельному законодавстві.**

## **7. МІЖНАРОДНО-ПРАВОВІ АКТИ ТА МІЖНАРОДНІ ДОГОВОРИ ЯК ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

Місце міжнародних договорів у системі джерел земельного права визначено у ст. 9 Конституції України, яка проголосила, що чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства України. Укладення міжнародних договорів, які суперечать Конституції України можливе лише після внесення відповідних змін до Конституції України.

**Міжнародний договір України — це укладений у письмовій формі з іноземною державою або іншим суб'єктом міжнародного права акт, який регулюється міжнародним правом незалежно від того, міститься договір в одному чи декількох пов'язаних між собою документах, і незалежно від його конкретного найменування (договір, угода, конвенція, пакт, протокол тощо).**

Чинні міжнародні договори України підлягають сумлінному дотриманню Україною відповідно до норм міжнародного права. Надання згоди України на обов'язковість для неї міжнародного договору залежно від конкретного випадку здійснюється у формі ратифікації, затвердження, прийняття, приєднання.

**До міжнародно-правових актів належить декларація — це міжнародно-правовий акт, в якому проголошуються основні принципи політики держави чи міжнародного співтовариства.** До джерел земельного права можна віднести наступні декларації, які прямо чи опосередковано регулюють земельні відносини:

Декларація Організації Об'єднаних Націй про збереження флори, фауни та середовища їх проживання, прийнята рішенням Е (43) на 43-й сесії Європейської економічної комісії в 1988 року, встановлює необхідність вживати заходів з метою запобігання і зменшення забруднення повітря, води і ґрунту, а також іншої шкоди флорі, фауні і їх природному середовищу, яке заподіюють прямо або побічно різними видами людської діяльності (п. 3).

Декларація Організації Об'єднаних Націй щодо навколишнього середовища і розвитку (м. Ріо-де-Жанейро, 1992), яка закріпила 27 принципів захисту цілісності глобальної системи навколишнього середовища.

Декларація Організації Об'єднаних Націй з населених пунктів «Хабітат 11» (м. Стамбул, 1996) закріплює зобов'язання сторін щодо запобігання забрудненню навколишнього середовища та дотриманню інтенсивності використання екосистем (п. 10)<sup>1</sup>.

Декларація тисячоліття Організації Об'єднаних Націй, затверджена резолюцією 55/2 Генеральної Асамблеї 2000 року, прийнята з метою захисту прийдешніх поколінь від загрози проживання на планеті, яка буде безнадійно зіпсована діяльністю людини і ресурсів якої більш не буде вистачати для задоволення їх потреб.

Декларація Організації Об'єднаних Націй про міста та інші населені пункти в новому тисячолітті, прийнята резолюцією Б-25/2 спеціальної сесії Генеральної Асамблеї 2001 року, проголосила, що комплексне територіальне планування і приділення збалансованої уваги умовам життя в сільських і міських населених пунктах мають величезне значення для всіх країн, а також передбачила розробку комплексних і спільних підходів до планування охорони і раціонального використання міського довкілля.

**Конвенція — це різновид міжнародного договору, яким встановлюються взаємні права та обов'язки сторін.** Джерелами земельного права можна вважати наступні міжнародні конвенції:

Конвенція про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини, прийнята Генеральною конференцією ООН з питань освіти, науки і культури (м. Париж, 1972), ратифікована указом Президії Верховної Ради Української РСР від 4 жовтня 1988 року № 6673-ХІ.

Конвенція ООН про заборону військового або будь-якого іншого ворожого використання засобів впливу на природне середовище (м. Женева, 1977), ратифікована Президією Верховної Ради СРСР 16 травня 1978 року.

Конвенція про охорону дикої флори та фауни і природних середовищ існування в Європі (м. Берн, 1979), ратифікована із застереженнями Законом від 29 жовтня 1996 року № 436/96-ВР.

Конвенція Європейської Економічної Комісії ООН про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті від 25 лютого 1991 року, ратифікована Законом від 19 березня 1999 року № 534-ХІУ.

Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням у тих країнах, що потерпають від серйозної посухи та/або опустелювання, особливо в Африці (м. Париж, 1994), ратифікована Законом від 4 липня 2002 року № 61-ІУ, встановлює програму дій для уряду, місцевих громад і землекористувачів щодо боротьби з опустелюванням і пом'якшення наслідків посухи, здійснення превентивних заходів щодо земель, які ще не зазнали деградації (ст. 10)'.

**В практиці міжнародного співробітництва поширеною формою . закріплення взаємних прав та обов'язків держав є двосторонній договір — письмова угода між двома державами, що регулюється міжнародним правом.** Зокрема, на договірному рівні регулюються земельні відносини між сусідніми державами щодо встановлення режиму державного кордону. Наприклад, Договір між Україною і Республікою Польща про правовий режим українсько-польського державного кордону, співробітництво та взаємну допомогу з прикордонних питань, ратифікований постановою Верховної Ради України від 14 липня 1993 року, закріплює обов'язки сторін тісно співпрацювати в галузі охорони навколишнього середовища і раціонального використання природних ресурсів для створення належних умов для гарантування взаємної екологічної безпеки; створювати умови для покращення стану навколишнього середовища, в тому числі вод і повітря, земель і лісів, а також охорони флори і фауни на природних територіях; запобігати транскордонному забрудненню і прагнути до його ефективного обмеження в рамках взаємно погоджених показників (ст. 28).

Договір між Україною та Румунією про режим українсько-румунського державного кордону, співробітництво та взаємну допомогу з прикордонних питань, ратифікований Законом від 12 травня 2004 року № 1714-ІУ, встановлює правовий режим сухопутних ділянок державного кордону і прикордонної просіки шириною 1 0 метрів — по 5 метрів від лінії кордону в обидва боки, яка повинна бути очищена від рослинності і на якій забороняється зведення споруд та будівель, крім тих, що призначені для охорони державного кордону (ст. 3).

Договір між Україною і Словацькою Республікою про режим українсько-словацького Державного кордону, співробітництво та взаємодопомогу з прикордонних питань, ратифікований Законом від 15 липня 1994 року № 114/94-ВР, передбачає, що договірні сторони мають виконувати будь-які роботи на прилеглих до лінії державного кордону ділянках таким чином, щоб не завдавати шкоди іншій стороні (ст. 27), а також забороняє роботи по розвідці та експлуатації надр у межах смуги шириною 20 метрів від лінії державного кордону (ст. 28).

## ТЕМА 3. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ

1. Поняття та види земельних правовідносин
2. Склад земельних правовідносин
3. Підстави виникнення, зміни чи припинення земельних правовідносин

### 1. ПОНЯТТЯ ТА ВИДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

**Правовідносини є вольовими суспільними відносинами між суб'єктами права, взаємні права та обов'язки яких врегульовані нормами права. Земельні правовідносини являють собою суспільні відносини, що виникають між суб'єктами земельних правовідносин і врегульовані нормами земельного права.**

Земельні правовідносини можна класифікувати за такими ознаками:

**За інститутами земельного права та залежно від їх характеру на такі види:**

- земельні правовідносини у сфері власності на землю;
- правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності;
- правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права землекористування;
- правовідносини у галузі управління використанням і охороною земель; охоронні земельні правовідносини.

**Залежно від категорії земель** на правовідносини щодо використання земель сільськогосподарського призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історично-культурного призначення, лісового фонду, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

**Правовідносини у галузі управління використанням і охороною земель** мають місце у випадках, коли державні і місцеві органи влади виконують відповідні функції. До таких функцій належать:

- надання земель у власність або у користування з видачею та реєстрацією необхідних документів;
- ведення державного земельного кадастру;
- територіальне планування використання й охорони земель;
- вилучення земель;
- землеустрій;
- моніторинг;
- державний контроль за використанням і охороною земель.

**Охоронні земельні правовідносини** виникають у процесі здійснення прав та обов'язків землевласників і користувачів щодо охорони земель, включаючи заходи з меліорації, рекультивації земель, консервації земель та відновлювальні заходи на малопродуктивних, забруднених та деградованих землях. До охоронних земельних правовідносин належать також відносини, що виникають під час порушення норм земельного права, суб'єктивних прав землевласників і землекористувачів та невиконання обов'язків суб'єктами. Характер земельних правовідносин залежить також від того, у складі якої категорії земель перебуває земельна ділянка, тобто від правового режиму відповідної категорії земель.

Земельні правовідносини можна поділяти на матеріальні і процесуальні.

**Матеріальні земельні правовідносини** – це передбачені нормами земельного права правовідносини, що встановлюють права та обов'язки суб'єктів земельних відносин (наприклад, право на отримання земельної ділянки, обов'язок підвищувати родючість ґрунтів, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок).

**Процесуальні** врегульовані нормами земельного права, що встановлюють порядок виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин (наприклад, порядок здійснення землеустрою, оскарження рішень державних органів, розгляд земельних спорів тощо).

## **2. СКЛАД ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН**

**Склад земельних правовідносин, як і склад правовідносин взагалі, складається із трьох елементів – це суб'єкти, об'єкти та зміст земельних правовідносин.**

**Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в земельних правовідносинах. Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу суб'єктами земельних правовідносин можуть бути:**

- **фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства),**
- **юридичні особи,**
- **територіальні громади (реалізують свої повноваження, як правило, через органи місцевого самоврядування),**
- **держава (реалізує свої повноваження в сфері земельних правовідносин через відповідні органи державної влади).**

Суб'єкти земельних правовідносин мають правовий статус, що складається з певних правомочностей, на які впливають вид суб'єкта, його поведінка, особливості об'єкта та обстановка, у якій діє цей суб'єкт. Так, згідно зі ст. 130 ЗК України покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. З наведеного прикладу випливає, що суб'єктом відносин власності на землі сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України та юридичні особи України.

Таким чином, на правовий статус покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення впливають законодавчі вимоги щодо виду даних суб'єктів та їх можливої правомірної поведінки, які зумовлені особливостями об'єкта правовідносин (земельної ділянки у сфері товарного сільськогосподарського виробництва).

**За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на чотири категорії:**

- **органи державної влади і місцевого самоврядування, що мають право на регулювання використання земель;**



- власники землі і землекористувачі;
- громадські об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням земель;
- правоохоронні органи, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин.

**Об'єктами земельних правовідносин** є землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

**Земельна ділянка** – це частина землі, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними щодо неї правами. Під змістом земельних правовідносин розуміють права та обов'язки їх учасників щодо використання і охорони земель.

**Змістом земельних правовідносин** є права та обов'язки суб'єктів земельних правовідносин. Юридичний зміст земельних правовідносин становлять права та обов'язки суб'єктів земельних правовідносин, передбачені чинним земельним законодавством України, а фактичний зміст земельних правовідносин – це певні права та обов'язки суб'єктів земельних правовідносин в конкретній життєвій ситуації (як приклад, права та обов'язки сторін за укладеним договором оренди землі).

На зміст земельних правовідносин впливають такі обставини:

1) основне цільове призначення земельної ділянки та її правовий статус. Усі землі мають різну якість, різняться природними характеристиками і показниками, мають різне значення. Враховуючи ці обставини, для організації раціонального використання і охорони земель усі землі поділяються на різні категорії. Ці категорії виділяють залежно від основного цільового призначення відповідних земель. Перебування земельної ділянки у складі тієї чи іншої категорії визначає зміст та обсяг прав та обов'язків відповідного суб'єкта, що використовує землю на законних підставах. Правовий статус земельної ділянки залежить також від розташування на ній окремих об'єктів.

2) правовий статус суб'єктів земельних правовідносин. Так, іноземні громадяни і юридичні особи не можуть бути власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

**3. Підстави виникнення, зміни чи припинення земельних правовідносин**

**Підставами виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин, як і будь-яких інших, є юридичні факти – тобто конкретні життєві обставини, з якими норми земельного права пов'язують виникнення, зміну чи припинення земельних правовідносин.**

**Земельні правовідносини поділяються відповідно на:**

- правостановлюючі,
- правозмінюючі;
- правоприпиняючі.

До таких обставин можна віднести:

1) дії, тобто договори та інші правочини, передбачені законом, а також не передбачені законом але такі, що не суперечать йому; акти органів державної влади та місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення

земельних прав та обов'язків; судові рішення, які встановлюють земельні права та обов'язки; набуття земельних прав та обов'язків на підставах, які дозволені законом; заподіяння шкоди; інші дії фізичних та юридичних осіб;

2) події, як обставини, які не залежать від волі суб'єктів земельних правовідносин (стихійне лихо, повінь, землетрус, тощо), з якими закон або інший нормативно-правовий акт пов'язує виникнення, зміну чи припинення земельних правовідносин.

**Одним з найпоширеніших правовстановлюючих юридичних фактів є приватизація земель. До правозмінюючих юридичних фактів перш за все потрібно віднести договір, предметом якого є земельна ділянка.**

Земельне законодавство окремо закріплює перелік **правоприпиняючих юридичних обставин**. За статтями 140 і 141 Земельного кодексу України до них належать:

- **добровільна відмова власника або користувача від права на земельну ділянку;**
- **смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;**
- **відчуження земельної ділянки за рішенням власника;**
- **звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;**
- **відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;**
- **конфіскація за рішенням суду;**
- **невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством;**
- **вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом України;**
- **припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;**
- **використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;**
- **використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;**
- **систематична несплата земельного податку або орендної плати;**
- **набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;**
- **використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.**

Охоронні земельні правовідносини припиняються після здійснення учасником (учасниками) цих відносин дій, які усувають правопорушення.

Дії, як підстави припинення земельних правовідносин, поділяють на дві групи:

1) ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, відмова від використання земельної ділянки тощо);

2) ті, які відбуваються за волею органів державної влади та місцевого самоврядування (вилучення земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв'язку з порушенням норм земельного законодавства тощо).

#### **ТЕМА 4. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ**

1. Поняття права власності на землю
2. Земля як об'єкт права власності
3. Суб'єкти права власності на землю.
4. Право приватної власності.
5. Право комунальної власності на землю
6. Право державної власності.
7. Підстави та порядок виникнення і припинення права власності на землю.

##### **1. ПОНЯТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.**

За своєю природою право власності на землю є одним із основних майнових прав. Виступаючи в якості об'єкта права власності, земля отримує особливі правові ознаки: вона стає "майном", тобто тим предметом цивільного, та земельного права, який відрізняють особливі юридичні ознаки.

Затвердження державної, комунальної і приватної форм власності на землю засвідчило факт про те, що ці форми власності є інститутами не лише земельного, але й цивільного права.

Світовий правовий і суспільний розвиток сформував даний інститут і відшліфував відношення до нього багатовіковою історією права. Практично в усіх державах право приватної власності на землю складає органічну частину майнових прав та всіх існуючих суспільних і економічних відносин.

Особливістю права власності на землю в Україні є те, що форми прав на землю визначені законодавством "за суб'єктом". Конституцією України встановлено, що земля може перебувати в державній, комунальній і приватній власності. Таким чином, визначено коло суб'єктів, що володіють правом власності на майно, а також встановлено, що в залежності від суб'єкта, який володіє правами на землю, визначається обсяг прав і обов'язків, що складають зміст того чи іншого виду права власності на землю.

Суб'єкт права власності на землю — це особа, що здійснює володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою на підставі закону. Права всіх суб'єктів права власності на землю рівні і захищаються способами, встановленими законом. До суб'єктів правових відносин, пов'язаних з виникненням права власності на землю, відносяться також особи, що вступають у відносини з приводу отримання даного права. Громадяни і юридичні особи як суб'єкти об'єднані змістом права приватної власності на землю, яке їм надано законодавством.

Суб'єктами права державної і комунальної власності є державні та комунальні територіальні утворення. Участь даних суб'єктів у відносинах щодо

власності на землю слід відрізнити від їх ролі в управлінні земельними ресурсами.

У першому випадку (через відповідні державні органи) вони виступають в якості сторін у договорах купівлі-продажу чи оренди земельної ділянки, які регулюються цивільним законодавством.

У другому випадку суб'єкти виконують встановлені законодавством функції щодо контролю за використанням земельних ресурсів, організації землеустрою тощо. Органи державної влади та управління і органи місцевого самоврядування здійснюють управління і розпорядження землями, що перебувають у державній і комунальній власності.

Особливості набуття та припинення права власності на землю залежать від того, чи знаходиться земля у власності громадянина, юридичної особи або державного чи комунального територіального утворення. Дані особливості можуть установлюватися лише законом.

**Об'єктом права власності на землю виступає земельна ділянка, яка згідно з цивільним правом має такі ознаки, як:**

- **обігоспроможності, тобто земельна ділянка може вільно відчужуватися або переходити від одної особи до іншої** (внаслідок наслідування, реорганізації юридичної особи) чи іншим способом, якщо вона не вилучена із обігу чи не обмежена в обігу;

- **земельна ділянка як об'єкт цивільного права є нерухомим майном.** На підставі цього положення право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації. Для земельних ділянок установлена також і спеціальна реєстрація — в органах Держгеокадастру;

- **земельна ділянка в залежності від того, чи можливий її переділ без шкоди для її господарського призначення чи ні, може бути визнана ділимим чи неділимим майном;**

- **продукція і доходи, отримані внаслідок використання земельної ділянки, належать особі, що використовує цю ділянку на законних підставах.**

Ще однією ознакою можна вважати те, що об'єктом права власності земля виступає в якості обмеженої в просторі земельної ділянки. Для неї характерно те, що межі ділянки і її місцезнаходження встановлюються в порядку, закріпленому законодавством про землеустрій.

Однак для землі характерні і ті ознаки, які відрізняють її від іншого майна. Це, перш за все, ті з них, які визначають землю як об'єкт земельного права як такий. Дані ознаки виявляють важливе державне, економічне і екологічне значення землі. Оскільки **кожна земельна ділянка невіддільна від усього земельного простору, то на неї розповсюджується певна частина суспільних і державних інтересів, які існують відносно землі як такої.** Це не може не впливати на регулювання земельних відносин всіма правовими галузями.

Право власності на землю відрізняється також за своїм змістом.

**Відповідно до Цивільного кодексу України власнику належить право володіння, користування та розпорядження своїм майном.** Таким чином, володіння, користування і розпорядження — це невід'ємні складові одного права — права власності.

Основна суть кожного із цих правомочностей являється спільною для всіх видів майна, а отже, і для майна земельного.

Земельне законодавство ввело норми, що визначають специфіку реалізації цих правомочностей в земельних відносинах.

**Правомочності володіння дають можливість володіти землею на основі закону, тобто рахувати її на балансі, визначати земельну ділянку як частину свого господарства. Крім того, власник на підставі цього права може вимагати повернення землі із будь-якого незаконного володіння.**

**Користування дає можливість вилучати із землі корисні властивості. Власник може використовувати землю так, як буде вважати за потрібне, але в межах цільового призначення земельної ділянки. Самовільно власник землі змінити цільове призначення використання не має права.**

**Правомочність розпорядження проявляється в тому, що власник на свій вибір може продати, подарувати, обміняти, успадкувати, здати в оренду, закласти земельну ділянку, тобто на основі і в порядку, передбачених законом, визначити її долю.**

Крім того, власники земельних ділянок можуть створювати спільну дольову (пайову) власність шляхом добровільного об'єднання належних їм земельних ділянок, земельних паїв.

**Право власності на землю гарантується Конституцією України і захищається способами, встановленими законодавством. Захист порушених прав власності на землю здійснює суд — арбітражний або третейський.**

**Цивільним кодексом України встановлюються, наприклад, такі способи захисту права власності:**

- визнання права;
- поновлення порушеного права та присікання діянь, що порушують дане право;
- визнання угоди недійсною;
- визнання недійсним акта державного органу чи органу місцевого самоврядування;
- відшкодування збитків;
- відшкодування моральної шкоди тощо.

## **2.ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ.**

**Землю, як об'єкт права власності, слід розглядати, враховуючи її категорії і цільове призначення, форми власності, способи використання, тобто беручи до уваги правовий режим земельних угідь, земельних ділянок і їхніх частин.**

Землю, як єдиний державний земельний фонд, або ж землі відповідних категорій можна розглядати як об'єкт права державного суверенітету, тобто територію держави чи місцевого адміністративного територіального утворення, або землі відповідних категорій, на які поширюються охоронно-регулятивні норми.

**Поняття землі можна розглядати як інтегрований об'єкт, що складається з великої кількості природних компонентів: це "частина земної кори і природного ландшафту, поверхні площі і рельєфу земної кулі, територіального**

простору і території держави, певної місцевості та місце проживання, ґрунтового шару, засобу господарського використання, просторового базису, природного об'єкта і складової частини довкілля».

Земля як об'єкт земельного права — це природний компонент, не вилучений з довкілля, а такий, що органічно взаємодіє з водами, лісами та іншими природними ресурсами. Проте, земля як об'єкт права власності розглядається як природний компонент обмежений територіально. На практиці об'єктом права власності виступають земельні угіддя, земельні ділянки чи їхні частини, відмежовані одна від одної.

Верхній шар землі виконує функцію ґрунту та поселенського простору, що є найзначимішими у суспільстві, тому ця риса землі потребує правового забезпечення. Відповідно до цього, земля виконує поселенську, економічну та екологічну функції.

Терміном "земельна ділянка" земельне законодавство позначає певну частину земної поверхні, яку схематично відтворено на мапі, відокремлено територіально на місцевості від інших частіш відповідною межею та межовими знаками.

Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами.

Важливою ознакою земельної ділянки як об'єкта права власності є її позначення за місцем розташування та розміром площі у складі однієї з численних категорій земельного фонду України, оскільки без такого відокремлення неможливо встановити право власності на цю ділянку. Зазначене відокремлення відбувається шляхом встановлення меж земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту її відведення у порядку землеустрою.

Згідно з ч. 2 ст. 79 ЗК України право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на ґрунтовий (поверхневий) шар і на водні об'єкти, ліси й багаторічні насадження, які на ній містяться, а також на простір над і під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

3. Суб'єкти права власності на землю.

Відповідно до положень Конституції України суб'єктом права власності на землю є український народ, що здійснює це право через органи державної влади та органи місцевого самоврядування.

Суб'єктами права власності на землі господарського призначення є:

- громадяни України;
- юридичні особи, у тому числі створені як об'єднання громадян України;
- держава в особі органів державної влади;
- територіальні громади сіл, селищ, міст і районів у містах в особі органів місцевого самоврядування.

Поняття суб'єкта власності як учасника відповідних відносин тісно пов'язане з поняттями правоздатності і дієздатності.

Громадяни України можуть бути суб'єктами права власності на землю за наявності у них цивільної правоздатності. Правоздатність виникає з моменту

**народження громадянина і втрачається зі смертю. Земельна правоздатність означає здатність мати права і брати на себе обов'язки щодо землі. Дієздатність громадянина в повному обсязі виникає з настанням повноліття, тобто після досягнення ним вісімнадцятирічного віку.**

Неповнолітні віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років можуть укласти угоди, в тому числі про землю, за згодою своїх батьків (усиновителів) або піклувальників. При успадкуванні земельних ділянок неповнолітніми згідно зі ст. 8 ЗК України допускається надання цих ділянок в оренду для сільськогосподарського використання під контролем місцевих рад на строк до досягнення спадкоємцем повноліття.

**Отже, земельна дієздатність — це здатність своїми діями набувати суб'єктивних прав і виконувати юридичні обов'язки щодо конкретної земельної ділянки.**

Від імені держави правомочності суб'єкта права державної власності на землі господарського та іншого призначення здійснюють органи державної влади: Верховна Рада України – на землі загальнодержавної власності України і Верховна Рада Автономної Республіки Крим – на землі в межах території республіки, за винятком земель загальнодержавної власності.

**Окремими повноваженнями щодо розпоряджання і управління державною власністю, у тому числі землею, наділено органи державної виконавчої влади.**

#### **4. ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ.**

**Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить певному громадянину або юридичній особі. Особливістю набуття права приватної власності на землю є суб'єкти, які це право реалізують.**

**Громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства мають різні за обсягом права щодо набуття землі у власність.**

**Так, громадяни України можуть мати у власності будь-які землі, передача яких у власність передбачена ЗК України.**

**Іноземні особи та особи без громадянства не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Якщо землі сільськогосподарського призначення вони прийняли у спадщину, то протягом року ці землі підлягають відчуженню. Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, можуть перебувати у цих осіб на праві приватної власності.**

**Юридичні особи, як було зазначено вище, теж можуть бути суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки. Земельні ділянки згідно зі ст. 82 ЗК України набувають у власність для здійснення підприємницької діяльності у разі придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом.**

**Зазначені особи мають право володіти, користуватися і розпоряджатися належною їм земельною ділянкою.**

Згідно з ч. 1 ст. 81 ЗК України громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договорами купівлі-продажу,
- дарування, міни за іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Їхнє право на земельну ділянку посвідчується відповідними документами (договором купівлі-продажу, свідоцтвом про спадщину, державним актом про право власності на землю, витягом з реєстру майнових прав, рішенням суду тощо), і набуває чинності після державної реєстрації земельної ділянки.

Особливістю права приватної власності на землю є те, що громадяни України мають право на одержання у власність земельних ділянок лише для визначених законодавством конкретних цілей, а саме:

- ведення селянського (фермерського) господарства;
- ведення особистого підсобного господарства;
- будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- садівництва;
- дачного і гаражного будівництва;
- здійснення підприємницької діяльності без створення юридичної особи.

Цей перелік видів приватного землеволодіння не є вичерпним, оскільки використання земельних ресурсів на підставі права приватної власності передбачено, по суті, для всіх категорій земель.

Право приватної власності на земельну ділянку або її частину припиняється з таких підстав:

- добровільної відмови від земельної ділянки;
- відчуження земельної ділянки місцевій раді;
- викупу земельної ділянки для державних або громадських потреб;
- систематичного невнесення земельного податку у строки, встановлені законодавством України;
- використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їхніх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;
- використання землі не за цільовим призначенням;
- невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб;
- у разі визнання недійсними угод, укладених власниками землі з порушенням встановленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок.



## **5. ПРАВО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.**

Передачу земельних ділянок державної власності у комунальну власність передбачає ст. 117 ЗК України. **Право комунальної земельної власності може бути розширено внаслідок викупу земельних ділянок фізичних і юридичних осіб для суспільних потреб або придбання їх на інших засадах, передбачених законом.**

Згідно з ч. 2 ст. 83 ЗК України у комунальній власності перебувають усі землі у межах населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки за їхніми межами, на яких розташовано об'єкти комунальної власності.

Землі комунальної власності у загальному вигляді визначаються шляхом виключення їх зі складу земельних ресурсів державної власності та відмежування від земельних ділянок права приватної власності.

Земельне законодавство визначає землі, які можуть перебувати лише у комунальній власності і не можуть передаватися у приватну власність. Це:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);
- землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення;
- землі лісового та водного фондів, крім випадків, визначених ЗК України;
- земельні ділянки, які використовують для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Підставами набуття права комунальної власності на землю є:

- передача територіальним громадам земельних ділянок державної власності;
- викуп їх для суспільних потреб та примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності;
- прийняття спадщини, умовою якої є передача цих ділянок територіальним громадам;
- набуття у власність земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та іншими цивільно-правовими угодами;
- виникнення інших підстав, передбачених законом (наприклад, добровільної відмови фізичної або юридичної особи від права власності на земельну ділянку на користь територіальної громади або примусове вилучення ділянки за позовами органів місцевого самоврядування у передбачених законом випадках).

Наведений перелік підстав набуття права власності на землю не є вичерпним.

## **6. ПРАВО ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ.**

**У державній власності перебувають усі землі України, за винятком земель, переданих у приватну і комунальну власність. Об'єктами права державної власності є не лише конкретні ділянки, а й усі землі відповідних категорій у просторових межах держави, не віднесені до комунальної і приватної власності.**

Відокремлення земельних площ державної власності не за ознаками місць розташування конкретних ділянок і встановлення їхніх меж на земній поверхні, а за ознаками меж державного кордону забезпечує відмежування їх від земель сусідніх держав (зовнішнє) і від земель комунальної і приватної власності (внутрішнє).

Важливою особливістю права державної земельної власності є й визначення у законодавчому порядку земель, що не підлягають передачі у комунальну власність. Відповідно до ч. 3 ст. 84 ЗК України до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать:

- землі атомної енергетики та космічної системи;
- землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне і загальнодержавне значення;
- землі під водними об'єктами загальнодержавного значення;
- земельні ділянки, що їх використовують для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України та інших органів державної влади.

Зазначені землі призначені для виконання державою її внутрішніх і зовнішніх функцій. Їх використовують для задоволення інтересів усього суспільства і виконання загальнодержавних завдань. Ці землі не обмежені ні категоріями, ні розмірами площ, ні місцем розташування.

**Компетенцією щодо розпоряджання державними землями наділено Кабінет Міністрів України.** Згідно зі ст. 116 Конституції України він здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону. Як вищий орган виконавчої влади Кабінет Міністрів може делегувати частину своїх повноважень щодо управління державною власністю, в тому числі і землями, відповідним органам державної виконавчої влади, зокрема міністерствам і відомствам, місцевим державним адміністраціям, а також органам місцевого самоврядування.

**Українській державі можуть належати на праві власності й земельні ділянки, розташовані за її територіальними межами. Так, згідно з ч. 3 ст. 18 ЗК Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.**

Суб'єктом права власності на державні землі та конкретні земельні ділянки, що входять до їхнього складу, завжди залишається держава як політико-правова організація суспільства. Землі державної власності належать державі з усіма соціальними і юридичними наслідками, що випливають з цього, а не органам представницької або виконавчої влади, які здійснюють правомочності, пов'язані з володінням, користуванням і розпоряджанням ними у встановлених межах від імені та в інтересах держави.

Таким чином, відносини державної та комунальної власності на землю регулюються публічним правом, а відносини приватної власності — суб'єктами.

7. Підстави та порядок виникнення і припинення права власності на землю.

**Підстави та порядок виникнення права власності на землю зумовлені формою власності на землю. Їх доцільно класифікувати на такі основні групи:**

**1. підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю**

**1.1. підстави та порядок виникнення права приватної власності громадян на землю**

**1.2. підстави та порядок виникнення права власності юридичних осіб на землю.**

**2. порядок та підстави виникнення права суспільної (публічної) власності на землю.**

**2.1. підстави та порядок виникнення права державної власності на землю**

**2.2. підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.**

Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю. Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким он пов'язує виникнення цього права.

Згідно з ЗК України до юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать:

- рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність;

- цивільно-правова угода;

- успадкування земельної ділянки.

Порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим, оскільки залежить від підстав набуття землі у власність. Так, земельне законодавство встановлює порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом:

- приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації;

- приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю);

- приватизації земельної ділянки за плату;

- придбання земельної ділянки за давністю користування (набуваль-на давність);

- придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору;

- успадкування земельної ділянки.

Відповідно до ст. 21 ЗК України право на безоплатну приватизацію землі мають лише громадяни України. Вони можуть претендувати на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у таких розмірах:

1. для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де перебуває фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано кілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. Якщо

сільськогосподарських підприємств немає на території відповідної ради, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

2. для ведення особистого селянського господарства — не більше як 2,0 га;

3. для ведення садівництва — не більше як 0,12 га;

4. для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше як 0,25 га, у селищах — не більше як 0,15 га, в містах — не більше як 0,10 га;

5. для індивідуального дачного будівництва — не більше як 0,10 га;

6. для будівництва індивідуальних гаражів — не більше як 0,01 га.

Підставами припинення права власності на землю є юридичні факти, з якими закон пов'язує припинення правовідносин права земельної власності.

Підставами припинення права держаної власності на землю є:

1. приватизація земель, які перебувають у власності держави;

2. розмежування земель державної і комунальної власності;

3. передача земельної ділянки держаної власності у комунальну власність.

Підставами припинення права комунальної власності визнаються:

1. приватизація земель, які перебувають у комунальній власності;

2. передача земельної ділянки комунальної власності у власність держави.

Підставами припинення права приватної власності згідно ст. 140 ЗК

України визнаються:

1. добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;

2. смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;

3. відчуження земельної ділянки за рішенням власника;

4. звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;

5. відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

6. конфіскація за рішенням суду;

7. невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗКУ.

## ТЕМА 5. НАБУТТЯ, ПЕРЕХІД ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

1. Підстави набуття права на землю із земель державної та комунальної власності
2. Інші підстави набуття права власності на земельну ділянку
3. Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів
4. Застава земельних ділянок або прав на них
5. Земельні торги як умова набуття прав на земельні ділянки державної і комунальної власності
6. Підстави припинення права власності на земельну ділянку

### 1. ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Конституція України у статті 41 наголошує, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом.

Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Громадяни та юридичні особи, як суб'єкти права, згідно з частиною першою статті 116 ЗКУ можуть набувати земельні ділянки державної або комунальної власності у приватну власність або ж у користування за рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених ЗКУ або за результатами аукціону.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться у разі приватизації земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, які перебувають у користуванні громадян.

**Громадяни України, використовуючи надане їм ст. 14 Конституції України право, можуть одержати безоплатно у приватну власність земельну ділянку. Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах встановлених норм, визначених ЗК України, проводиться один раз по кожному виду використання.**

Це означає, що громадянин може набути безоплатно у приватну власність земельну ділянку для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), садівництва, індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм, передбачених для кожного з цих видів використання і у разі отримання відповідної земельної ділянки менше зазначеної норми не може приватизувати другу

**земельну ділянку такого ж виду використання (за виключенням земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства) з метою збільшення загальної площі земельної ділянки до дозволеної до приватизації норми.**

**Разом з тим викуп громадянином земельної ділянки такого ж виду використання понад встановлену норму безоплатної приватизації земельне законодавство не обмежує.**

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

**Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:**

**а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;**

**б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;**

**в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених ЗКУ.**

Стаття 118 ЗКУ визначає порядок безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок державної та комунальної власності. Цей порядок встановлюється для трьох випадків безоплатної приватизації дозволеної земельним законодавством, тому громадяни об'єднані в три групи.

**а) До першої групи належать громадяни, зацікавлені у приватизації земельних ділянок, що перебувають у їх користуванні. Це можуть бути земельні ділянки для ведення фермерського та особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуально дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, які були раніше надані в користування.**

До недавнього часу приватизація земельних ділянок зазначеними громадянами здійснювалася місцевими радами із земель державної власності, оскільки розмежування земель державної і комунальної власності ще не була здійснена. З прийняттям закону про розмежування земель державної і комунальної власності, приватизація земельних ділянок із земель комунальної власності буде проводитися за рішенням сільської, селищної, міської ради, а із земель державної власності — за рішенням районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. Рішення органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок цією групою громадян приймається у місячний строк на підставі технічних документів та матеріалів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

**б) До другої групи належать громадяни — працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій.**

Відповідно до ст. 118 ЗК України зацікавлені працівники державних чи комунальних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа мають право безпосередньо одержати безоплатно у власність земельну ділянку із земель, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств.

**Передача земельних ділянок у власність громадян — працівників державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерів з їх числа, здійснюється на підставі рішення відповідного орган місцевого самоврядування або органу виконавчої влади після затвердження проекту приватизації земель у порядку, встановленому ст. 186 ЗК України.**

**в) До третьої групи належать громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського та особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуально дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів в межах норм безоплатної приватизації.**

**Зазначені громадяни подають клопотання до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні громадяни зазначають цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання громадянин зобов'язаний додати графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).**

Відповідна місцева державна адміністрація або орган місцевого самоврядування у місячний термін розглядає заяву і в разі згоди на передачу земельної ділянки у власність надає дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

**Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.**

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землепорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи.

У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду громадянин має право вирішувати питання в судовому порядку

## **2. ІНШІ ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

В питаннях отримання земельної ділянки у приватну власність окремо виділяють норми, що регулюють набуття права на земельну ділянку за давністю користування, а також у разі набуття права на житловий будинок, розташований на ній.

**Набувальна давність – це можливість набуття громадянами права на земельну ділянку за давністю користування. Умовами набуття громадянином права власності або користування на земельну ділянку є добросовісне, відкрите і безперервне користування нею протягом 15 років.** Цілком логічно, що відсутність бодай однієї з цих умов, свідчить про відсутність достатніх підстав для застосування норми набувальної давності.

Добросовісне користування земельною ділянкою може бути визнане таким у разі використання її за цільовим призначенням з дотриманням користувачем екологічного, земельного, аграрного, містобудівного, водного та іншого законодавства, виконання правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон. Необхідно визначити також, що цим громадянином не порушувалось спадкове право інших осіб. Цілком справедливо розглянути питання чи сплачував такий користувач податок на землю протягом 15 років, а також можна розглядати і інші умови, що витікають із законодавства чи звичаю, який не встановлений актами цивільного законодавства, але є усталеним у певній сфері цивільних відносин (стаття 7 Цивільного кодексу України).

Відкрите користування земельною ділянкою очевидно передбачає, що про таке користування відомо сусідам, уповноваженим органам, які не порушували або порушували питання про самовільне використання земельної ділянки, про сплату податків чи отримання субсидій.

Безперервне користування земельною ділянкою на протязі 15 років означає що громадянин протягом цього часу безперервно користувався земельною ділянкою (наприклад, проживав на цій земельній ділянці, експлуатував побудований на цій ділянці гараж, займався індивідуальним садівництвом та т.і.), що треба підтвердити документами та/ або заявами свідків.

Отже, при наявності всіх зазначених умов громадянин може набути право на земельну ділянку за давністю користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених ЗКУ. Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому ЗКУ.

Оскільки стаття Кодексу, яка регулює зазначені питання не має застережень, що таким правом користуються громадяни України, то цілком логічно до суб'єктів права власності на земельну ділянку за набувальною давністю відносити як громадян України, так і іноземних громадян за умови, що іноземні громадяни мають право набувати земельну ділянку такого цільового призначення у власність чи користування.

**Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду.**

Згідно ст. 38 ЗК України до земель житлової та громадської забудови відносяться земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

**Відповідно до статей 81 та 82 ЗКУ громадяни та юридичні особи набувають право власності на земельні ділянки у разі придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами,**



**прийняття спадщини. Крім того, громадяни набувають право приватної власності на землю у разі безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування, виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю), а юридичні особи у разі внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу.**

По суті, громадянин, який продає (або іншим чином відчужує) власний жилий будинок, будівлю або споруду одночасно вирішує питання продажу власної земельної ділянки чи надання її в користування. У разі продажу громадянином власного жилого будинку, будівлі або споруди, які розташовані на земельній ділянці, що була у користуванні продавця, до набувача цього об'єкту переходить право користування цією земельною ділянкою або її частиною, необхідною для обслуговування купленого об'єкту. Так само, як і перехід права власності на земельну ділянку, вимагає самостійної договірно-правової регламентації і перехід права користування земельною ділянкою при переході права власності на розташовані на ній будівлі (споруди). Слід розуміти, що перехід права може бути забезпечений укладанням договором оренди, суперфіцію, емфітевзису. Щодо переходу права постійного користування то надання земельної ділянки у постійне користування (перехід права) можливий тільки для визначених у статті 92 ЗКУ осіб, а якщо набувач до них не відноситься, то йому земельна ділянка надається в оренду.

**Слід пам'ятати, що перехід права власності чи права користування земельною ділянкою відбувається без зміни її цільового призначення.**

**Право користування земельною ділянкою переходить до набувача об'єкту нерухомості на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.**

У разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку переходить на умовах, на яких ця земельна ділянка належала попередньому землевласнику (землекористувачу). Це означає, що незалежно від того, чи в договорі довічного утримання визначені чи не визначені умови переходу права на земельну ділянку, до набувача переходить право власності на земельну ділянку, якщо вона належала на праві приватної власності попередньому власнику або оформлює право користування на неї, якщо вона була у користуванні попереднього землекористувача.

У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами, право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.

У разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України норм безоплатної приватизації, (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим).

**Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам.**

Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

а) для ведення **фермерського господарства** - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення **особистого селянського господарства** - не більше 2,0 гектара;

в) для ведення **садівництва** - не більше 0,12 гектара;

г) для **будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах** - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;

г) для **індивідуального дачного будівництва** - не більше 0,10 гектара;

д) для **будівництва індивідуальних гаражів** - не більше 0,01 гектара.

Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення, встановлений частиною першою цієї статті (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).

**Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.**

**Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".**

**Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.**

**Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог ЗКУ.**

**Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.**

Угоди повинні містити:

а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);

б) вид угоди;

в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;

г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;

- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

### **3. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ**

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них.

**Органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених ст. 122. ЗКУ, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених ЗКУ**

**Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених гл. 21 ЗКУ.**

**Особливості продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам, іноземним юридичним особам.**

**Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації), іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України.**

**Продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється державними органами приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України.**

**Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.**

**Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад, іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.**

**Іноземні держави та іноземні юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність із земель державної або комунальної власності, подають клопотання до Кабінету Міністрів України або у відповідні органи місцевого самоврядування.**

До клопотання додається документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці, копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:

а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування.

#### **4. Застава земельних ділянок або прав на них**

У заставу можуть передаватися земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законом, а також права на них - право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом.

Земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності (або право спільної оренди земельної ділянки), може бути передана (передано) у заставу за згодою всіх співвласників (співорендарів).

Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою.

Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки.

Порядок застави земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) визначається законом.

#### **5. ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ ЯК УМОВА НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ І КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ**

Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених частинами другою і третьою статті 134 ЗКУ.

На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на

**земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки.** У такому разі земельні торги регулюються положеннями ЗКУ, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Організатором земельних торгів є фізична або юридична особа - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.

Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в частині сьомій статті 137 ЗКУ, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги.

## **6. ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- д) конфіскація за рішенням суду;
- е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗКУ.

## ТЕМА 6. ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ).

1. Загальна характеристика законодавства у сфері паювання земель.
2. Поняття та порядок паювання.
3. Юридична природа права на земельну ділянку (пай).
4. Одиниця виміру земельної частки (паю).
5. Суб'єкти права на земельну частку (пай).
6. Зміни в умовах оформлення права власності на земельну частку (пай)

### 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ.

Відповідно до ч. 2 ст. 14 Конституції України та ч. 2 ст. 1 Земельного Кодексу України, право власності на землю гарантується, це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до Закону.

Процес приватизації землі розпочинався з передачі її у власність колективним сільськогосподарським підприємствам (далі – КСП), сільськогосподарським кооперативам, акціонерним товариствам, створеним на базі колишніх колгоспів, радгоспів та інших державних підприємств на підставі державного акта на право приватної власності на землю з доданим до нього списком осіб ( членів підприємства), які мали право на одержання своєї частки землі.

Відповідно до ст.2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», **основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.**

Крім того, документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), є:

- свідоцтво про право на спадщину;
- посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);
- рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Документом, що посвідчує право на земельну частку (пай) громадян України, зазначених в абзаці п'ятому частини першої статті 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», є трудова книжка члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства чи нотаріально засвідчена виписка з неї.

### 2. ПОНЯТТЯ ТА ПОРЯДОК ПАЮВАННЯ.

В середині 1990-х років було прийняте рішення про розподіл земель КСП серед їх членів, зокрема пенсіонерів, які раніше працювали на таких підприємствах і залишалися його членами на час розподілу (або вийшли на пенсію раніше, адже одним з основних принципів, за яким визначалася участь в паюванні, – трудова

участь у КСП). На виконання цієї політики видано було Указ Президента «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року, № 666/94 та Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям» від 8 серпня 1995 року, № 720/95. Саме ці укази ввели поняття «земельна частка (пай)», а процес розподілу ділянок позначили терміном «паювання».

Основним завданням паювання було встановлення розміру частки (ділянки), на яку може претендувати кожний власник земельної частки паю (пайщик), - така частка є рівною для всіх учасників паювання в межах одного КСП. Хоча, площа земельної частки (паю) є умовною. У результаті паювання фізичній особі видавався Сертифікат, що і посвідчував її право на частку (пай). Крім того, передбачалося, що у разі виходу такої особи зі складу членів КСП земельна ділянка відводилася в натурі із видачею особі Державного акта.

**Спрощено процедуру розпаювання і наступного одержання права приватної власності на землі колишніх КСП можна представити в два етапи:**

**1) видача Сертифікатів. Видача членам КСП та пенсіонерам з їх числа Сертифікатів; та**

**2) реєстрація права власності на земельну ділянку (раніше – Державних актів, Свідоцтв). Перетворення земельних часток (паїв), права на які посвідчені Сертифікатами, на земельні ділянки з видачею Витягу з Реєстру прав (тобто, обмін паю на земельну ділянку).**

**Перший етап, а саме видача Сертифікатів, передбачений Указом Президента «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність с/г підприємствам та організаціям» від 8 серпня 1995 року, № 720/95. Згідно з визначеною у цьому документі процедурою, паюванню (розподілу) підлягали сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств (які разом по тексту Посібника ми іменуємо «КСП»). У той же час паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, як правило, здійснювалося після перетворення їх на КСП.**

**При проведенні процедури паювання кожний із членів КСП одержує рівну за розміром та вартістю земельну частку (пай), що розраховується за рішенням відповідної комісії. Якщо в подальшому пай передається в оренду, то саме на підставі вартості земельної частки (паю) розраховується розмір орендної плати. Рішення комісій щодо земель кожного з КСП підлягає затвердженню районною державною адміністрацією. Після здійснення вказаних процедур районна державна адміністрація видає документ, що підтверджує право кожного із членів КСП на земельну частку (пай) – таким документом є Сертифікат.**

**Другий етап.** Другим етапом реалізації прав членів КСП (та пенсіонерів з їх числа) на землю є процедура перетворення прав на земельну частку (пай) на право власності на земельну ділянку. Це ще називають заміною паю на земельну ділянку. Насправді процедура такого перетворення передбачена Законом про виділення в натурі земельних ділянок власникам земельних паїв. Що ж вона передбачає на

сьогодні? Наразі сформувати земельні ділянки за рахунок часток (паїв) може відбуватися двома шляхами:

- з розробленням технічної документації про виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості); та
- без розроблення технічної документації про виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості).

**З червня 2015 року, передбачена можливість сформувати земельні ділянки з часток (паїв) шляхом виготовлення лише проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). Цим проектом передбачається, в тому числі, розподіл земельних ділянок у межах земельного масиву між власниками Сертифікатів, тобто, за кожним із власників Сертифікатів закріплюється певна земельна ділянка, відомості про площу земельних ділянок, кадастрові номери земельних ділянок та перелік обмежень у їх використанні, матеріали перенесення меж земельних ділянок у природу (на місцевість), сформованих за проектом). Це означає, що відсутня необхідність додатково замовляти виготовлення на кожну земельну ділянку технічної документації про виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості).**

Звичайно, що дана процедура є вигідною у випадку, коли в натурі виділяється велика кількість земельних ділянок а не одна. Якщо у вас є лише один бажаючий обміняти частку (пай) на земельну ділянку, то найпростішим варіантом буде виготовлення саме технічної документації про виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості). Дана технічна документація розробляється на підставі уже давно розроблених та затверджених проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

**Після реєстрації земельної ділянки в Земельному кадастрі, відбувається реєстрація права власності на новосформовану земельну ділянку в Реєстрі прав. Після чого, частка (пай) перетворюється в повноцінну земельну ділянку з усіма характерними їй ознаками.**

### **3. ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ (ПАЙ).**

Земельна частка (пай) має особливий юридичний статус. Головною особливістю земельної частки є те, що вона не є земельною ділянкою, зокрема, не визначена в натурі (її межі невідомі до моменту виготовлення і затвердження технічної документації) і не має унікального кадастрового номера. Це лише документально оформлене право людини (юридичні особи не можуть бути власниками земельних часток (паїв) на майбутнє отримання у власність земельної ділянки із земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

З урахуванням правового статусу земельної частки (паю), можна дати їй визначення як сукупності таких характеристик:

**1. це право на частину земель КСП, без встановлених у натурі (на місцевості) меж;**



**2. це не земельна ділянка, а лише право на отримання певної земельної ділянки, яка може бути на вимогу такого члена КСП виділена в натурі (на місцевості) в окрему земельну ділянку з передачею її у приватну власність такому члену КСП (шляхом одержання Витягу про речове право в обмін на Сертифікат);**

**3. повинна бути виділена в натурі та на яку повинно бути оформлене право власності конкретного приватного власника;**

**4. має певну вартість та еквівалентний розмір, визначений в умовних кадастрових гектарах, які не обов'язково відповідатимуть реальним (фізичним) гектарам одержаної в майбутньому земельної ділянки; та**

**5. визначає долю (частку) члена КСП у земельному пайовому фонді цього КСП, що посвідчується Сертифікатом.**

Таким чином, земельна частка (пай) є фактично проміжним етапом у процесі одержання громадянином земельної ділянки у власність із земель колишніх КСП. Теоретично можна було б взагалі обійтися без цього проміжного етапу (що, власне, відбувається у випадку приватизації земель для індивідуального будівництва або садівництва). А втім, процес був настільки розтягнутий і заплутаний, а землі розпайовано так багато, що земельні частки (паї) надовго стали самостійним явищем, яке щоправда поступово зникає в міру того, як все більше власників таких часток отримують замість них реальні земельні ділянки (далі – КСП).

Законодавство, зокрема і Земельний кодекс України, використовує термін «земельна частка (пай)» не лише тоді, коли мова йде про землі колишніх КСП. Цей термін також застосовують і у випадку приватизації державних та комунальних сільськогосподарських підприємств. Так, стаття 25 Земельного кодексу передбачає, що землі державних та комунальних підприємств, установ, організацій передаються їх працівникам, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю). Однак, попри схожі назви, ці явища є зовсім різними і за своєю природою, і за процедурою одержання таких ділянок у власність.

У випадку безпосередньої передачі земель із державної та комунальної власності, на відміну від колишніх земель колективної власності (земель колишніх КСП), ділянка підлягає приватизації з одночасним виділенням її в натурі та державної реєстрації права власності в Реєстрі прав. Тобто, особі не видається Сертифікат, як це чітко передбачено для земель колишніх КСП. Перехідний етап, коли особа має на руках Сертифікат, у цьому разі відсутній. Тому до завершення процедури приватизації така особа не може якимось чином розпорядитися своїм правом на земельний пай – залишити у спадщину, подарувати, обміняти здати в оренду тощо.

Таке явище, як земельна частка (пай) зникає після отримання її власником права власності на певну земельну ділянку шляхом формування та реєстрації права власності на неї в Реєстрі прав.

Слід розрізняти право на земельні частки (паї), яке оформлюється Сертифікатом, та право на інше рухоме та нерухоме майно колишнього КСП, яке оформлюється спеціальним майновим сертифікатом. Члени КСП, як

**правило, одержували два сертифікати: один стосувався прав на земельну частку (пай), а інший – майна, зокрема нерухомого, яке перебувало на балансі КСП. Слід зауважити, що розмір майнового паю залежав від трудової участі особи на підприємстві. У той же час розмір земельного був рівним для всіх членів одного КСП.**

#### **4. ОДИНИЦЯ ВИМІРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ).**

**Кожна земельна частка (пай) виражена в умовних кадастрових гектарах. Саме умовні кадастрові гектари вказують у Сертифікатах. Чому це важливо? Тому що на момент реалізації права на земельну ділянку власник Сертифіката стає власником вже не умовної, а індивідуально визначеної на місцевості земельної ділянки, розмір якої в реальних, а не умовних гектарах часто не збігається з розміром, зазначеним у Сертифікаті.**

Сертифікат на земельну частку (пай) площею 2 умовних кадастрових гектари може перетворитися на Свідоцтво площею вже 1,8 фізичних гектарів. Різниця зазвичай «витрачається» на землі громадського користування, наприклад, польові дороги або лісосмуги, а також на деградовані та інші непридатні для сільськогосподарського виробництва землі. Як наслідок, орендар земельних часток (паїв) після перетворення останніх у земельні ділянки може отримати меншу за площею кількість землі в оренду.

Трапляється й зворотне, коли частина розпайованих земель має гіршу якість (зокрема, менший бонітет). Це враховують під час нарізання земельних ділянок для власників земельних часток (паїв). В якості компенсації за гіршу землю особа може одержати ділянку більшу за площею, ніж зазначено в Сертифікаті кількість умовних кадастрових гектарів.

Кількість умовних кадастрових гектарів на одну земельну частку (пай) відрізняється в різних регіонах України. Як наслідок, відрізняються і розміри земельних ділянок, отриманих в обмін на земельні частки (паї). Так розмір середнього земельного паю по Україні склав близько 4,2 га на одну особу, причому найменший середній пай видано в Івано-Франківській області — 1,1 га, а найбільший середній пай у Луганській області – 9,3 га.

Законодавством розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначався шляхом застосування формул. Спочатку вираховувалася вартість земельної частки (паю), шляхом ділення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, які були передані у колективну власність підприємству, на кількість осіб, які мали право на земельну частку. Після цього вираховувалась середня грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь шляхом ділення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, які були передані у колективну власність підприємству, на їх загальну площу. На основі отриманих даних шляхом ділення вартості земельної частки (паю) на середню грошову оцінку одного гектара вираховувався розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах. Проте для визначення площі паю всі ці формули можна звести до однієї більш простої, за якою загальна площа сільськогосподарських угідь, які були передані у колективну власність КСП, ділиться на кількість осіб, які мали право на земельну частку (пай).

З практичної точки зору це означає, що в одних областях на кожен договір оренди землі припадатиме 2 і більше гектари сільськогосподарських угідь, а в інших – менше одного. Звичайно ж, це впливає на вартість створення та утримання Земельного банку аграрними підприємствами.

## **5. СУБ'ЄКТИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ).**

**Суб'єктами права на земельну частку (пай) можуть бути:**

**1. Колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю;**

**2. Громадяни - спадкоємці права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом;**

**3. Громадяни та юридичні особи України, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай);**

**4. Громадяни України, евакуйовані із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості.**

**Право особи на земельну частку (пай) може бути встановлено в судовому порядку.**

**Документи, що посвідчують право на земельну частку (пай)**

**Основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.**

**Документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), також є:**

- свідоцтво про право на спадщину;**
- посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);**
- рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).**

## **6. ЗМІНИ В УМОВАХ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ)**

**1 січня 2019 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та**

стимулювання зрошення в Україні», який вніс ряд змін до законодавчих актів України, зокрема і до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Так, статтею 13 цього Закону передбачено наступне: якщо до 1 січня 2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки.

Після 1 січня 2025 року незатребувані ділянки будуть визнані безхазяйними. Їх передадуть у комунальну власність територіальної громади, на території якої вони розташовані.

Проте, якщо власник невитребуваної земельної ділянки або його спадкоємець пропустить строк оформлення земельної ділянки з поважної причини, він може подати позов до суду про визначення додаткового строку для оформлення.

## **ТЕМА 7. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

1. Загальна характеристика права землекористування
2. Суб'єкти та об'єкти права землекористування
3. Підстави та порядок виникнення права землекористування
4. Права та обов'язки землекористувачів
5. Порядок та підстави припинення права землекористування
6. Правове регулювання оренди землі

### **1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

**Використання земель здійснюється як власниками земельних ділянок, так і землекористувачами. У першому випадку правовою формою такої експлуатації земель виступає право власності на земельні ділянки, у другому - право землекористування.**

Право землекористування прийнято розглядати в різних аспектах. Як правовий інститут право землекористування являє собою сукупність однорідних правових норм, які регулюють підстави, умови та порядок виникнення, здійснення, зміни та припинення права на використання земельних ресурсів. Право землекористування як суб'єктивне право становить забезпечену і гарантовану державою правову можливість конкретної особи добувати у встановленому порядку корисні властивості землі. **Сутність права землекористування як правовідносин, які виникають у процесі використання земельних ресурсів, полягає в тому, що вони включають сукупність прав та обов'язків, пов'язаних зі здійсненням права землекористування.**

**Право землекористування як правовий інститут в оновленому вигляді закріплено Земельним кодексом. Цей інститут є похідним від інституту права власності на землю. Крім того, сам характер використання землі значною мірою визначається правом власності на землю.**

Як відомо, власник земельної ділянки має право визначати її юридичну долю чи організувати її використання згідно з цільовим призначенням та отримувати доходи. З урахуванням принципу обов'язкового використання всіх земельних ділянок, крім

тих, що перебувають, наприклад, у стані рекультивації чи консервації, власник сам безпосередньо використовує земельну ділянку або передає її у користування (у тому числі і на умовах оренди) іншій особі - землекористувачеві. В останньому випадку до землекористувача переходять дві правомочності власника земельної ділянки - **право володіння та право користування цією ділянкою.**

**З точки зору строків традиційно розрізнялося постійне та тимчасове землекористування. Чинне земельне законодавство не передбачає строкового тобто тимчасового використання землі.**

Поряд з постійним землекористуванням, законодавство регламентує використання землі на умовах оренди - **строкове платне володіння і користування землею на підставі договору.**

**Постійним** вважається землекористування без заздалегідь установленого строку. Окремі категорії постійних землекористувачів можуть здійснювати не тільки постійне, а водночасі орендне землекористування.

Згідно з чинним Земельним кодексом України сфера поширення постійного землекористування істотно обмежена. Воно може здійснюватися лише на землях, що належать до державної або комунальної власності, і стосується лише певної категорії суб'єктів.

## **2. СУБ'ЄКТИ ТА ОБ'ЄКТИ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

**Суб'єктами права постійного землекористування є юридичні особи, які у встановленому законом порядку набули цього права для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права та обов'язки.**

Відповідно до ст. 92 ЗК України **право постійного користування земельною ділянкою можуть здійснювати лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності (підприємства публічного права).**

Передбачена законом можливість підприємств, установ та організацій виступати як самостійний суб'єкт постійного землекористування являє собою їх земельну правоздатність. Правомочності різних державних органів та органів місцевого самоврядування щодо розпорядження, управління землею, регулювання земельних відносин впливають з компетенції цих органів, якою вони наділені державою. Разом з тим, не виключається ситуація, коли в одній особі уособлюються і органи, які здійснюють управління землею, і постійні землекористувачі.

**Земельна правосуб'єктність може бути притаманна лише самостійно оформленим як єдине ціле юридичним особам, а неїх структурним підрозділам.** Юридичні особи, що володіють земельною правосуб'єктністю, набувають статусу суб'єктів постійного землекористування з моменту надання їм земельної ділянки.

**Серед суб'єктів постійного землекористування розрізняють права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності. Його можуть набувати:**

– підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

– громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

– релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

– публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування".

Об'єктом права постійного землекористування є певна індивідуально визначена і юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній або комунальній власності, що закріплена за конкретним державним або комунальним підприємством, установою чи організацією для використання згідно з її цільовим призначенням.

Не виключається можливість використання однією юридичною особою кількох земельних ділянок різного цільового призначення. У деяких випадках право постійного користування певними земельними ділянками може бути пов'язане з необхідністю надання одній юридичній особі двох або більше різних природних об'єктів.

### **3. ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Право постійного землекористування юридичних осіб виникає в результаті дій, які являють собою акт розпорядження землею. У зв'язку з цим земельні ділянки надаються на підставі рішень уповноважених органів, до компетенції яких входить право розпорядження землею. Право землекористування може виникнути також при переході права власності на будівлю або споруду до юридичних осіб, які не можуть мати у власності земельні ділянки (ч. 5 ст. 120 ЗК України).

Надання у постійне користування земельної ділянки, що вже перебуває у користуванні, провадиться лише після вилучення її у порядку, передбаченому статтями 149 і 151 ЗК України.

Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- 1) надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- 2) формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж

земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу, наданого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України.

**Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній чи комунальній власності, передаються особам, зазначеним у п. а ч. 2 ст. 92 ЗК України, лише на праві постійного користування.**

**Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, передають у власність або користування такі земельні ділянки.**

**У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи.**

**Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.**

**Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.**

**Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із ст. 151 ЗК України.**

**У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його**

**наданні, то особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.**

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому ст. 186-1 ЗК України.

У разі якщо місце розташування об'єкта, розміри і межі земельної ділянки, що пропонується до вилучення (викупу), та умови вилучення (викупу) цієї ділянки погоджені згідно з вимогами ст. 151 ЗК України, які під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не змінилися, проект погодженню не підлягає.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- 1) затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- 2) вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- 3) надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

У разі надання земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна державної власності у комунальну власність приймається рішення про передачу у комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі.

На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна комунальної власності у державну власність, також



передається у державну власність земельна ділянка, на якій розміщений об'єкт передачі.

Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Земельне законодавство забороняє приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації.

#### **4. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ**

Здійснення суб'єктивного права постійного землекористування, яке виникло у встановленому порядку, допускає реалізацію належних конкретному землекористувачеві його земельних прав і додержання ним покладених на нього обов'язків згідно з правовими приписами і правилами.

Комплекс прав та обов'язків постійних землекористувачів досить широкий і різноманітний.

Право володіння земельною ділянкою землекористувачем – це юридично забезпечена можливість утримувати її як свою власну (наприклад, забороняти доступ на земельну ділянку інших осіб).

Право користування земельною ділянкою – це юридично забезпечена можливість суб'єкта здійснювати господарське та інше безпосереднє використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ матеріального та нематеріального характеру від корисних властивостей землі.

Користування наданою земельною ділянкою – не тільки право, а й обов'язок землекористувача. При цьому він повинен забезпечувати використання землі за цільовим призначенням. Якщо землекористувач не виконує цей обов'язок, то для нього наставатимуть негативні наслідки.

Право на безпосередню експлуатацію земельної ділянки передбачає наявність у постійного землекористувача ряду конкретних суб'єктивних прав. Перелік останніх зумовлений цільовим призначенням земельної ділянки. Згідно зі ст. 95 ЗК України землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право:

- самостійно господарювати на землі;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

В одних випадках зазначені права зумовлені основною метою землекористування, в інших – сприяють тією чи іншою мірою її досягненню.

**Крім того, слід мати на увазі, що по-перше, не кожному землекористувачеві належать всі без винятку права; по-друге, право на використання, наприклад, торфу, лісу, водних об'єктів та ін., які розташовані у межах земельної ділянки, не входить до змісту власне права землекористування, оскільки воно існує щодо інших об'єктів природи, а не землі.**

**Наведений перелік прав землекористувачів не є вичерпним. Він може уточнюватися з точки зору як розширення, так і обмеження приписами спеціальних законів, які регламентують діяльність цих суб'єктів.**

Усю сукупність закріплених законом прав землекористувачів з урахуванням їх змісту можна поділити на дві групи – права у сфері ефективного використання земельних ділянок і права у сфері реалізації інших майнових та немайнових прав.

До першої групи прав належать: самостійне господарювання на землі, використання у встановленому порядку для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі. Другу групу прав постійних землекористувачів становлять такі права: власності на посіви і насадження, сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; на спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд.

Сутність права самостійного господарювання на землі полягає в тому, що конкретний землекористувач за своїм волевиявленням, самостійно визначає напрями своєї виробничої та іншої діяльності, спосіб використання земельної ділянки в межах її цільового призначення та умов надання земельної ділянки.

Право землекористувача використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі полягає в тому, що він у межах наданої йому земельної ділянки має право без отримання спеціального дозволу (ліцензії) та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф. За умови розміщення на земельних ділянках постійних землекористувачів лісу та водних об'єктів вони мають право користуватися земельними ділянками лісового та водного фондів згідно з лісовим та водним законодавством.

Право землекористувачів на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом, означає, що перелік таких випадків має бути визначений тільки законом. За ст. 156 ЗК України землекористувачі мають таке право, зокрема при вилученні сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; тимчасовому зайнятті сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання; неодержанні доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки та ін.

Відповідно до цільового призначення та з урахуванням умов надання земельної ділянки землекористувач має право споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Спорудження будівель та споруд землекористувач має здійснювати у встановленому порядку, зокрема за наявності дозволу органів архітектури та ін. Слід зазначити, що земельне законодавство фактично виходить із презумпції належності постійному

землекористувачеві будівель і споруд, зведених ним на земельній ділянці, отриманій у постійне користування, та посівів і насаджень сільськогосподарських та інших культур, а також виробленої продукції.

Землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (ст. 152 ЗК України). Усі права землекористувачів здійснюються ними тільки в порядку, встановленому законом. Порушені права землекористувачів підлягають відновленню. Способи захисту земельних прав закріплені ст. 152 ЗК України.

Здійснення прав землекористувачем передбачає дотримання ним певних обов'язків, пов'язаних з використанням конкретних земельних ділянок.

Обов'язки землекористувачів передбачені Земельним кодексом та нормами інших законів. Зокрема, перелік, закріплений ст. 96 ЗК України, включає обов'язки:

1) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;

2) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

3) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;

4) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

5) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

6) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

7) додержуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

8) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Наведений перелік не є вичерпним. Закон може встановлювати й інші обов'язки землекористувачів.

Самостійну групу обов'язків землекористувача становлять його обов'язки перед власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок (додержуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон). До третьої групи обов'язків землекористувачів належать обов'язки щодо додержання вимог законодавства про охорону довкілля.

Використовуючи земельну ділянку, землекористувач зобов'язаний зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи в її межах.

## **5. ПОРЯДОК ТА ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

У процесі здійснення суб'єктивного права землекористування можливе його припинення, яке може настати за бажанням землекористувача або у примусовому порядку.

Підстави припинення права користування земельною ділянкою передбачені в ст. 141 ЗК України. Так, за бажанням землекористувача його право на використання земельної ділянки припиняється в результаті добровільної відмови від цього права та припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій. У всіх інших випадках правоземлекористування припиняється у примусовому порядку за наявності таких підстав:

- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом;
- використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- систематична несплата земельного податку.

Самостійне місце серед підстав припинення права землекористування посідають ті з них, які пов'язані з порушенням землекористувачами норм земельного законодавства: використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку.

Більшість підстав, закріплених у цій статті, є безумовними, тому що за наявності їх право землекористування підлягає обов'язковому припиненню.

Разом з тим, деякі з них утворюють лише саму можливість припинення права землекористування, тобто є умовними. Так, використання земельних ділянок з порушенням земельного законодавства ще не тягне за собою безумовного припинення земельних прав. Стаття 144 ЗК України встановлює особливий порядок усунення зазначених порушень. І лише при неусуненні порушень земельного законодавства у кожному окремому випадку право постійного користування земельною ділянкою може бути припинено за рішенням компетентного органу.

Специфічною підставою припинення права користування земельною ділянкою є вилучення її у випадках, передбачених Земельним кодексом. Таке вилучення здійснюється для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування у порядку, встановленому ст. 149 ЗК України. Названа норма визначає систему органів, уповноважених вилучати земельні ділянки для зазначених цілей та підкреслює, що вилучення земельних ділянок проводиться за згодою землекористувачів. Вилучення земельних ділянок проводиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

Вилучення земель має проводитися з додержанням встановлених законом вимог, у тому числі з відшкодуванням збитків. Відшкодовуються збитки органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями, яким надаються у користування земельні ділянки, що вилучаються. Розміри таких збитків визначають комісії, створені Київською і Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад згідно з правилами, встановленими ст. 157 ЗК України.

## **6. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

Стаття 3 Закону України “Про оренду землі” № 161-XIV, від 06 жовтня 1998 року зі змінами та доповненнями визначає **оренду землі як “засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності”**.

**Із такого визначення можна виділити такі юридичні ознаки поняття оренди земель: це виключно договірна форма використання земель. Договірний характер відносин передбачає виключну добровільність укладення договору; оренда земель оформляється договором оренди земельної ділянки; договір оренди земельної ділянки укладається між орендодавцем і орендарем; зміст оренди земель становлять правомочності володіння і користування орендаря.**

Однак слід зазначити, що у деяких випадках, передбачених законом, орендар може здійснювати у певних межах і розпорядження наданою йому індивідуально визначеною земельною ділянкою або її частиною. Але це розпорядження є дуже обмеженим і стосується, скажімо, суборенди; це користування та володіння є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у розмірах, визначених договором; оренда передбачає передачу земельної ділянки обов’язково у строкове (тимчасове) користування.

Строки дії оренди визначають сторони у договорі оренди земельної ділянки; об’єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, яка може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності, тобто такої, що здійснюється за власною ініціативою, систематично і на власний ризик з метою одержання прибутку, а також і для іншої діяльності (наприклад, для ведення особистого селянського господарства); повна господарська самостійність орендаря.

Крім основних ознак поняття оренди земель існують і додаткові ознаки цього правового інституту.

По-перше, оренда – це окрема форма землекористування.

По-друге, орендодавцями земельних ділянок є держава, територіальні громади, громадяни та юридичні особи України. У той же час згідно зі ст. 81 ЗК України власниками земель можуть бути й іноземні громадяни та особи без громадянства. Отже, вони теж можуть виступати орендодавцями земельних ділянок. Відповідно до ст. 93 ЗК України орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи.

По-третє, орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель продукцію і доходи. По-четверте, оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки.

Підсумовуючи основні й додаткові юридичні ознаки поняття оренди земель, можна його визначити так; **оренда земель – це окрема організаційно-правова договірна форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем (державою, територіальною громадою, громадянином чи юридичною особою) у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів.**

**Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем, є договір оренди земельної ділянки.** З огляду на специфіку орендних відносин та особливості об'єкта цих відносин договори відіграють провідну роль у врегулюванні земельних орендних відносин.

**Договір оренди земельної ділянки – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.**

## **ТЕМА 8. ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

1. Поняття обмеження у використанні земельних ділянок та обтяження прав на землю

2. Основні види обмежень і обтяжень прав на землю та їх законодавче закріплення

3. Правове регулювання обмежень щодо набуття права власності на земельні ділянки

4. Обмеження прав на використання земельних ділянок, що впливають із права земельного добросусідства

5. Обмеження прав на землю в межах зон із особливими умовами землекористування

### **1. ПОНЯТТЯ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

Обмеженням прав у використанні земельних ділянок присвячена глава 18 ЗК України. В широкому трактуванні земельні сервітути та земельне добросусідство також є обмеженнями по використанню земельних ділянок. Однак обмеження, закріплені в зазначеній главі земельного закону, являють собою встановлення законодавчих заборон на окремі види господарської діяльності щодо використання земельних ділянок або надання обмежених можливостей щодо використання землі в суворо визначених цілях. Обмеженнями є також будь-які вимоги і заборони про утримування від скоєння дій, передбачені в адміністративному порядку щодо земельних ділянок за

**наявності певних умов, такі, які не застосовуються щодо інших ділянок аналогічного цільового призначення.**

У зв'язку з цим необхідно розмежовувати земельні сервітути від розглянутих обмежень прав на землю. **Земельний сервітут являє собою право на обмежене використання чужої земельної ділянки. Обмеження ж права на землю — це встановлення заборони або вимога про утримання від вчинення певних дій щодо своєї земельної ділянки.** Якщо земельний сервітут обмежує право користування земельною ділянкою, то обмеження права на землю може охоплювати і право розпорядження, що належить тільки власнику землі. Земельний сервітут встановлюється за згодою сторін або за рішенням суду, за користування ним може стягуватися плата.

Обмеження ж прав на землю носить адміністративний характер і є невід'ємним елементом правового режиму земельної ділянки в силу особливостей його цільового призначення і місця його розташування. **Тому в разі встановлення обмежень прав на землю законодавець не передбачає справляння плати, а надає можливість відшкодування збитків, заподіяних обмеженням прав.**

У теорії земельного права прийнято вважати, що учасниками сервітутних відносин можуть бути власники земельних ділянок та землекористувачі, у той час як обмеження прав на землю можуть бути встановлені у відношенні земельних ділянок, які використовуються на будь-яких передбачених законом підставах.

Обмеження на здійснення земельних прав являють собою встановлення умов реалізації права власності на земельні ділянки з урахуванням тих чи інших обставин, яким притаманний як приватний, так і публічний інтерес. Це підтверджується тим, що обмеження прав на землю можуть бути встановлені як в силу приписів, прямо передбачених законодавством, так і на підставі відповідних договорів. Так, ч. 1 ст. 110 ЗК України передбачає, що на використання земельної ділянки або її частини власником може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Незважаючи на те, що у наведеній нормі йдеться про обмеження (обтяження) права власності на земельну ділянку, такі обмеження можуть поширюватися і на право землекористування. Про це свідчать відповідні види обмежень прав на землю, що володіють універсальним змістом і мають подвійне призначення.

Перехід права власності на землю або права користування земельною ділянкою не припиняє дії встановленого обмеження. Отже, обмеження, встановлені для попереднього власника ділянки або землекористувача, поширюються і на подальшого землевласника, якщо не минули обставини та умови їх встановлення.

Значний інтерес становлять види обмежень прав на землю, закріплені в земельному законодавстві. **Так, згідно зі ст. 111 ЗК право на земельну ділянку може бути обмежено законом або договором шляхом встановлення:**

- заборони на продаж або інше відчуження земельної ділянки певним особам протягом установленого строку;
- заборони на передачу земельної ділянки в оренду (суборенду);
- права на переважну купівлю ділянки у разі його продажу;
- умови прийняття земельної ділянки у спадщину лише визначеним спадкоємцем;

- умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборони на провадження окремих видів діяльності на земельній ділянці;
- заборони на зміну цільового призначення ділянки, ландшафту та зовнішнього вигляду нерухомого майна;
- умови здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умови дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт на наданій землі;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в передбаченому порядку;
- інших зобов'язань, обмежень або умов використання землі.

**Обмеження щодо використання земельної ділянки підлягають державній реєстрації і діють протягом терміну, встановленого законом або договором, тобто вони притаманні режиму використання земельної ділянки.**

Таким чином, обмеження прав на землю повинні забезпечувати вирішення головних завдань земельного законодавства — забезпечення прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави на землю, раціонального використання земельних ресурсів та їх ефективної охорони. Тому вимоги щодо обмеження прав на землю мають бути такими, щоб у результаті реалізації земельних прав не спричинялася шкода природним об'єктам, з метою охорони яких вони встановлені. У той же час характер обмежень не повинен перешкоджати використанню земельних ділянок відповідно до їх основного цільового призначення.

## **2. ОСНОВНІ ВИДИ ОБМЕЖЕНЬ І ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ТА ЇХ ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАКРІПЛЕННЯ**

На даний час існує достатньо багато підходів щодо класифікації видів обмежень та обтяжень прав на землю. Не випадково в ст. 111 ЗК України вміщено лише їх примірний перелік. **Більш повно види обмежень та обтяжень виписані в «Класифікаторі обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок», затвердженому ще у 2008 році наказом Держкомзему.** Хоча, на жаль, і цей документ не містить їх повного переліку.

**Найчастіше у науковій літературі зустрічаються класифікації обмежень права власності на землю за такими підставами:**

- виникнення та часом дії;
- за об'єктом, суб'єктом і змістом правовідносин;
- за сферою дії.

Потреба у здійсненні певної класифікації обмежень права власності на землю існує об'єктивно, оскільки це необхідна умова для їх вивчення. Так, обмеження поділяють на загальні та спеціальні. **Під загальними обмеженнями прав на землю слід розуміти обмеження, які поширюються на здійснення певною категорією суб'єктів прав на землю своїх правомочностей в рівній мірі. До спеціальних обмежень прав на землю відносяться обмеження, які поширюються на**



**здійснення певною категорією суб'єктів прав на землю своїх правомочностей не в рівній мірі, тобто вибірково.**

Обмеженням прав на землю присвячена гл. 18 ЗК України. У ст. 110 ЗК України обтяження виступають як різновид обмежень прав на землю.

**Відповідно до ст. 111 ЗК право на земельну ділянку може бути обмежене законом, договором або рішенням суду шляхом встановлення:**

– умов завершення забудови або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

– заборони провадження окремих видів діяльності;

– заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

– умов здійснення будівництва, ремонту або утримання дороги або ділянки дороги;

– умов додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

– умов надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

**Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом. Строк дії обмежень визначається законом або договором.**

Аналіз встановлення обмежень для землевласників і землекористувачів дозволяє виділити й інші підстави для класифікації видів обмежень. За наслідками встановлення обмежень для власників земельних ділянок їх можна поділити на два основні види:

– обмеження без відшкодування власникам заподіяних збитків

– обмеження з відшкодуванням збитків.

Підставою для такої класифікації є ст. 156 ЗК України, у якій, зокрема, зазначено, що власникам землі і землекористувачам відшкодовуються збитки, завдані внаслідок встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок.

Право власника може бути також обмежене (обтяжене) встановленням земельного сервітуту на вимогу іншого власника або землекористувача. Соціальна ж функція права власності дістає вияв у додержанні власниками земельних ділянок правил добросусідства. Усі зазначені вище обмеження дістають конкретний вияв під час регулювання здійснення «тріади» правомочностей, які складають зміст права власності (володіння, користування і розпорядження) на земельні ділянки.

Під правомочністю володіння як елементом змісту права власності зазвичай розуміється юридично забезпечена можливість мати у себе певне майно, фактично володіти ним, враховувати його на своєму балансі. У зв'язку з цим до обмежень права володіння слід підходити з двох позицій. З одного боку, обмеження права володіння — це передбачені законом норми, що не дозволяють суб'єктам права мати у власності певні об'єкти за кількістю, призначенням, розмірами і т. п. З іншого боку, до обмежень права володіння слід віднести норми, що позбавляють власника, при певних обставинах, можливості фактично володіти земельною ділянкою, що належить йому на праві власності.

**Обмеження права користування земельними ділянками дістали відображення у нормах глав 16, 16-1, 17 та 18 ЗК України, які регламентують**

**право земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, правила добросусідства і встановлення обмежень прав на землю.** При цьому необхідно розрізняти поняття «сервітут» і «обмеження прав».

**Сервітут — це право обмеженого користування чужою ділянкою.**

**Обмеження права — це встановлення заборони або вимога утримуватися від здійснення дій чи право обмеженого користування чужою земельною ділянкою.**

На відміну від сервітуту обмеження прав на землю носить адміністративний характер і є невід’ємним елементом правового режиму тієї чи іншої земельної ділянки в силу особливостей місця її розташування. Законодавець не передбачає справляння плати за встановлення обмежень. Тому може мати місце лише відшкодування збитків, завданих встановленням обмежень. Обмеження можуть бути встановлені до земельних ділянок, що використовуються на будь-яких титулах, передбачених законом.

Обмеження права розпорядження допускається чинним законодавством шляхом обмеження обігу земельних ділянок з урахуванням вимог ст. 131 ЗК України. Ці вимоги полягають насамперед у законодавчому закріпленні переліку видів земель, що мають вилучатися із цивільного обігу, а отже, не можуть бути об’єктами права приватної власності. До таких земель належать техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких неможливе одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), а також деградовані та малопродуктивні землі (ст. ст. 170, 172 ЗК України). Крім того, земельне законодавство може встановлювати особливі правила здійснення правовідносин із землями, які знаходяться у приватній власності.

Обмеження, пов’язані зі змістом правовідносин, можна поділити на три групи: ті, що забороняють вчинення певних дій на земельній ділянці; обмеження, що надають певні права сусідньому землевласнику або землекористувачу; обмеження, які поєднують перші дві групи обмежень.

Своєрідним обмеженням права приватної власності громадян є також право держави в особі її компетентних органів викупати земельні ділянки для суспільних потреб й примусово відчужувати їх з мотивів суспільної необхідності. Законодавець встановив, що викуп земельних ділянок для суспільних потреб — це передача земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому ст. 146 ЗК України та Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється у порядку, встановленому ст. 147 ЗК України та вищезазначеним законом. У своїй сукупності вони доповнюють встановлені законодавством нормативні межі здійснення права власності на землю, встановлюючи індивідуальні межі здійснення конкретного суб’єктивного права власності.

**Особливістю обтяжень виступає їх індивідуальний характер: вони виникають на підставі індивідуально-правових актів чи правочинів; мають**

адресний характер; підлягають спеціальній реєстрації, що виступає умовою їх дійсності чи забезпечує пріоритет над іншими обтяженнями.

Основна особливість обтяжень полягає в їх адресному характері, оскільки вони виникають щодо окремо визначених земельних ділянок або всього майна їх власників (останнє найбільш характерно для публічних обтяжень). Обтяження стосуються права власника чи користувача конкретної земельної ділянки. В такому разі виникає певна «прив'язка» обтяження до певного об'єкта, ми можемо говорити про слідування конкретного обтяження за земельною ділянкою; такі обмеження не лише звужують можливості власника щодо реалізації певних правомочностей, але і безпосередньо впливають на сам об'єкт, обтяжуючи його.

Слід відзначити, що обтяження земельних ділянок можуть мати як приватний, так і публічний характер. Приватний характер мають такі обтяження, як речові права на чужу річ, а також обтяження, що випливають із зобов'язальних правовідносин. Публічний характер мають ті обтяження, що виникають незалежно від волі власника в адміністративному чи судовому порядку і безпосередньо не відображають приватні інтереси окремих суб'єктів. Критеріями розмежування виступають підстави виникнення обтяжень (волевиявлення власника або індивідуально-правовий акт компетентного органу), порядок виникнення (приватноправовий або публічно-правовий); інтерес, з метою задоволення (захисту) якого встановлено обтяження (приватний або публічний).

Приватні обтяження земельних ділянок можна розділити на дві групи: речові права на чуже майно та зобов'язальні права. Речовими правами на чуже майно, що, обтяжуючи земельні ділянки, одночасно обмежують права їх власників, виступають права земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію та ін. До групи зобов'язальних прав, що виступають в якості обтяжень земельних ділянок, відносяться права кредиторів за договорами іпотеки, оренди, ренти, довічного утримання та ін. Загалом перелік обтяжень, які власник може встановлювати щодо своєї земельної ділянки на підставі правочинів, є достатньо широким.

### **3. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**

Законодавчі обмеження набуття права приватної власності покликані попередити безліч можливих негативних наслідків, зокрема таких як:

- порушення екологічної безпеки;
- монополізації земель;
- зменшення площі сільськогосподарських угідь тощо.

Аналіз чинного законодавства України дає підстави для виділення чотирьох груп обмежень набуття права власності на землю.

До першої групи належать обмеження правоздатності суб'єктів прав на землю щодо набуття у власність земельних ділянок. У залежності від того, хто є суб'єктом прав на землю, обмеження правоздатності суб'єктів прав на землю набувати у власність земельні ділянки можна поділити на такі види: обмеження правоздатності іноземних громадян та осіб без громадянства набувати у власність земельні ділянки; обмеження правоздатності державних, у тому числі казенних

підприємств, юридичних осіб, у статутному фонді яких є частка майна, що перебуває у державній або комунальній власності, та іноземних юридичних осіб набувати у власність земельні ділянки; обмеження правоздатності іноземних держав набувати у власність земельні ділянки.

**До другої групи обмежень набуття права власності на землю, які передбачені чинним земельним законодавством України, належать обмеження підстав набуття права власності на землю іноземними громадянами та особами без громадянства.**

Третю групу обмежень набуття права власності на землю складають обмеження, пов'язані з вилученням земельних ділянок з цивільного обороту. До таких земель слід віднести земельні ділянки, які не підлягають приватизації.

Четверту групу таких обмежень складають обмеження оборотоздатності земельних ділянок. У свою чергу залежно від способу, за допомогою якого здійснюється обмеження оборотоздатності земельних ділянок, обмеження оборотоздатності земельних ділянок можна поділити на такі види: обмеження оборотоздатності земельних ділянок, які реалізуються шляхом пред'явлення певних вимог до суб'єктів прав на землю; обмеження оборотоздатності земельних ділянок, які реалізуються шляхом пред'явлення вимог щодо наявності спеціального дозволу на перебування земельної ділянки у цивільному обігу; обмеження оборотоздатності земельних ділянок, які реалізуються шляхом встановлення граничного розміру земель, який може бути набутий у власність; обмеження оборотоздатності земельних ділянок, які реалізуються шляхом визнання за певними суб'єктами прав на землю переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Важливим засобом обмеження права власності на землю в частині набуття земельних ділянок у власність є обмеження правоздатності певних суб'єктів набувати у власність земельні ділянки. Саме шляхом обмеження правоздатності щодо набуття земельних ділянок у власність законодавець регулює ступінь (межі) прав іноземних громадян та осіб без громадянства набувати у власність земельні ділянки, державних, у тому числі казенних, підприємств, юридичних осіб, у статутному фонді яких є частка майна, що перебуває у державній або комунальній власності, іноземних юридичних осіб та іноземних держав.

#### **4. ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО ВИПЛИВАЮТЬ ІЗ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОГО ДОБРОСУСІДСТВА**

Сучасний інститут добросусідства, закріплений у ЗК України, на відміну від сервітутів, не дає сусідам жодних самостійних прав на чужій землі, а лише ущемляє власника ділянки у здійсненні ним свого права.

Законні обмеження, що складають зазначене право, можливі лише між власниками сусідніх ділянок. Обов'язкова вимога до останніх полягає в тому, щоб одна ділянка могла становити певну користь для іншої. Зазначені обмеження призначені забезпечити право на чужу річ з метою задоволення приватних інтересів власників сусідніх ділянок. Суб'єктами цих правовідносин є приватні особи (володільці сусідніх ділянок). До обмежень, що розглядаються, можна віднести й ті, що пов'язані з речовим сервітутом, встановленим за згодою

власників сусідніх ділянок. Цей правовий акт надає їм право обмеженого користування чужим майном.

**Правила і норми, що раніше були об'єднані в рамках так званого сусідського права, дістали відображення у главі 17 ЗК України під назвою «Добросусідство». Вони спрямовані на забезпечення такого використання земельних ділянок, за якого власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдавалося б найменше незручностей.**

Згідно з ч. 1 ст. 103 ЗК України такими незручностями є затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо. Вимогу додержуватися правил добросусідства треба розглядати як обов'язок для усіх власників і землекористувачів. Користування власниками і землекористувачами своїми земельними ділянками не повинно виключати можливості використання ними сусідніх земельних ділянок. При цьому відповідно до ч. 2 ст. 103 ЗК України таке використання має відповідати цільовому призначенню сусідніх ділянок. Згідно із ст. 104 ЗК України власник і землекористувач вправі вимагати припинення такої діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, стан земельної ділянки, водних ресурсів, розташованих у межах іншої ділянки тощо.

Зазначений вплив може бути результатом як правомірної діяльності, так і відхилень від порядку здійснення тих чи інших заходів на території сусідньої ділянки, а також її використання не за цільовим призначенням. Таким чином шкідливий вплив може мати місце в результаті побутової, сільськогосподарської, виробничої та іншої діяльності. При недосягненні згоди між власниками сусідніх ділянок щодо усунення шкідливого впливу діяльності власника однієї ділянки на стан іншої власник останньої вправі звернутися з позовом до суду.

Якщо у ст. 104 ЗК України розглядаються ситуації, пов'язані з хімічним, бактеріологічним та іншим впливом зі сторони однієї ділянки на іншу, то в ст. 105 передбачений фізичний вплив, породжуваний проникненням гілок і коренів дерев, чагарників з однієї ділянки на іншу. Коли таке проникнення є перепорою у використанні ділянок за її цільовим призначенням, власники та землекористувачі наділені правом самостійно усунути таке проникнення на територію їх ділянок шляхом відрізання коренів, гілок дерев і чагарників, що проникли із сусідньої ділянки.

При цьому таке пошкодження гілок, коренів дерев і чагарників не буде вважатися екологічним правопорушенням, оскільки у ст. 105 ЗК України воно віднесено до правомірних дозволених дій будь-якого власника і землекористувача. У таких випадках обмеження в реалізації права власності полягає у виснаженні сусідньої земельної ділянки, її затіненні, у перешкоді виростанню на ній рослинності тощо.

Передумовою існування добросусідських відносин між володільцями суміжних земельних ділянок і запобігання можливим конфліктам між ними є чітке визначення меж ділянок. Це досягається шляхом додержання певних правил. Так, власник суміжної земельної ділянки не тільки не вправі перешкоджати іншому власнику у встановленні твердих меж, а навпаки, зобов'язаний сприяти йому у встановленні межових знаків, відновленні останніх при зникненні, переміщенні або

приведенні в невиразний, тобто такий, за якого знаки не можуть відповідати меті їх встановлення, стан.

**Згідно із ч. 3 ст. 106 ЗК України межові знаки належать до таких об'єктів, витрати на встановлення яких несуть власники суміжних ділянок у рівних частинах. Письмовим договором сторін може бути встановлено інший порядок їх розподілу.** Можливо також закріплення у такому договорі порядку розподілу обов'язків (витрат), пов'язаних з підтриманням межових знаків у робочому стані або з їх відновленням. За відсутності домовленості витрати розподіляються між власниками суміжних ділянок у рівних частинах.

**Відповідно до ч. 1 ст. 108 ЗК якщо сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, доріжкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом, іншою спорудою, власники цих ділянок мають право на їх спільне використання.** Зміст такого спільного використання розкривається, наприклад, у ст. 109 ЗК, згідно з якою плоди дерев, які слугують межовими знаками, належать власникам розділених ними ділянок у рівних частинах. Зазначене використання повинно відповідати природі межового знаку, не призводити до його руйнування чи пошкодження. Тому при обранні кожним із власників (землекористувачів) способу використання межових споруд вони повинні враховувати інтереси один одного, погоджувати це питання, оскільки у ст. 108 ЗК України вказується на спільний характер використання цих споруд.

**Правило про порядок спільного використання межових споруд не застосовується у тому разі, коли зовнішні ознаки вказують на те, що вони належать лише одному з сусідів.** Але й при цьому за наявності відповідної домовленості власники сусідніх земельних ділянок можуть використовувати межові спорудження спільно.

**Межова споруда не є обов'язковим елементом землеустрою. Вирішення пов'язаних з нею питань залежить виключно від волі сусідів. Проте до того часу, поки один із них заінтересований у подальшому існуванні межової споруди, вона не може бути ліквідована або замінена без його згоди.**

У ЗК України встановлено спеціальні правила використання як межових споруд дерев, які зростають на спільній межі земельних ділянок. Так, відповідно до ч. 2 ст. 109 ЗК, кожен із сусідів вправі вимагати ліквідації таких дерев. Це правило не поширюється на випадки, коли вони слугують межовими знаками й не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

У разі пошкодження або знищення межових знаків, тобто приведення у такий стан, за якого вони не можуть виконувати своєї функції, у багатьох випадках виникає питання не тільки про порядок їх відновлення, але й про визначення меж земельних ділянок. Норми, спрямовані на запобігання можливим конфліктам між власниками суміжних ділянок, а у випадку виникнення таких — на їх вирішення, містяться в ст. 107 ЗК України.

Загальним правилом є орієнтація на справжні межі ділянок. У разі неможливості виявлення цих меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням ділянок, тобто їх межі визначаються з урахуванням тих частин, що експлуатуються власниками землі чи землекористувачами. Якщо таке фактичне використання ділянки встановити неможливо, то відповідно до ч. 2 ст. 107 ЗК

кожному з суміжних землеволоділців виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

Втім таке вирішення проблеми треба вважати неприйнятним, якщо зазначений поділ не відповідатиме встановленим розмірам земельних ділянок, а також іншим виявленим обставинам, що дають підстави робити висновок про їх справжні межі. У разі недосягнення сторонами домовленості щодо визначення меж ділянок, розташованих у межах населених пунктів, спори мають вирішуватись органами місцевого самоврядування. В інших випадках, а також при незгоді власників і землекористувачів ділянок з рішеннями органів місцевого самоврядування спори вирішуються судом згідно з положеннями ст. 158 ЗК України.

## **5. ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В МЕЖАХ ЗОН ІЗ ОСОБЛИВИМИ УМОВАМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Земельним законодавством України передбачається виділення земель, основне призначення яких спрямоване на охорону навколишнього природного середовища. Навколо земель, на яких розташовані об'єкти природного, культурного, промислового, оборонного та іншого призначення, встановлюються охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони і зони особливого режиму використання земель. Правовий режим земель зазначених зон визначається законодавством України.

**Охоронні зони (ст. 112 ЗК України) створюються:**

**і. навколо особливо цінних природних об'єктів (зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду створюється згідно з Законом України «Про природно-заповідний фонд України»);**

**1. навколо об'єктів культурної спадщини (згідно з Законом України «Про охорону культурної спадщини»);**

**2. навколо гідрометеорологічних станцій з метою охорони і захисту зазначених об'єктів від несприятливих антропогенних впливів (Закон України «Про гідрометеорологічну діяльність» та постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності та режиму їх використання» від 11 грудня 1999 року № 2262);**

**3. уздовж ліній зв'язку (Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29 січня 1996 року № 135);**

**4. уздовж ліній електропередачі (Закон України «Про електроенергетику», постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 4 березня 1997 року № 209);**

— навколо об'єкта транспорту (Закони України «Про трубопровідний транспорт», «Про транспорт», «Про залізничний транспорт», Повітряний кодекс України, постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» від 16 листопада 2002 року № 1747);

— навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх

експлуатації, запобігання пошкодженню останніх, а також зменшенню їх негативного впливу на людей, навколишнє середовище та суміжні землі;

— навколо геодезичних пунктів (Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», постанова Кабінету Міністрів України «Про Порядок охорони геодезичних пунктів» від 19 липня 1999 року № 1284);

— навколо інженерних комунікацій (постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони» від 30 березня 1994 року № 198).

**Зони санітарної охорони (ст. 113 ЗК України) створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарноепідеміологічної захищеності.**

**Згідно з чинним законодавством можуть встановлюватись такі зони санітарної охорони:**

**ii. зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання 1-го, 2-го, 3-го поясів (встановлюється згідно з законами України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», «Про питну воду та питне водопостачання», постановою Кабінету Міністрів України «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» від 18 грудня 1998 року № 2024);**

**iii. округи санітарної охорони курортів трьох типів: перша зона округу — зона суворого режиму, друга — зона обмежень, третя — зона спостережень (встановлюється згідно з Законом України «Про курорти»).**

Діяльність у межах зон санітарної охорони, яка може привести до заподіяння шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним та водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені, забороняється.

**Санітарно-захисні зони (ст. 114 ЗК України) створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо. Мета створення таких зон — відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.**

**Будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури й інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей у межах санітарно-захисних зон, забороняється.** Встановлення санітарно-захисних зон регламентується такими нормативно-правовими актами: законами України «Про охорону атмосферного повітря», «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», «Про видобування та переробку уранових руд», «Про електроенергетику»; постановою Кабінету Міністрів України № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж», наказом МОЗ України № 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», наказом МОЗ України № 239 «Про затвердження державних санітарних правил та норм»; Державними санітарними правилами та нормами «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України», ДБН Б. 2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН 360-92\*\* «Містобудування.



Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», ДБН Б.2.4-4-97 «Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств» та ін.

**Зони особливого режиму використання земель (ст. 115 ЗК України) створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.**

## **ТЕМА 9. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

1. Правові засади оренди землі. Об'єкти оренди землі.
2. Орендодавці та орендарі землі.
3. Право оренди землі.
4. Перехід права на оренду земельної ділянки. Суборенда земельних ділянок.
5. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності
6. Особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення
7. Переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність

### **1. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ. ОБ'ЄКТИ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ.**

**Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.**

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом про оренду землі, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, регулюються Законом про оренду землі з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про оренду державного та комунального майна".

**Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.**

## **2. ОРЕНДОДАВЦІ ТА ОРЕНДАРИ ЗЕМЛІ.**

**Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.**

**Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.**

**Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.**

**Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.**

**Орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною.**

**Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.**

**Орендарями земельних ділянок можуть бути:**

**а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;**

**б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;**

**в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.**

## **3. ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЛІ.**

**Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України про оренду землі та іншими законами України і договором оренди землі.**

**У разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати аукціону.**

**У разі дострокового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки (крім дострокового припинення договору оренди у зв'язку з невиконанням орендарем своїх обов'язків), право оренди якої набуто за результатами аукціону, орендодавець відшкодовує орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом, і збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди.**

**Земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду в разі згоди заставодержателя.**

**Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.**

#### **4. ПЕРЕХІД ПРАВА НА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. СУБОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.**

**Право на оренду земельної ділянки після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, переходить до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та Закону про оренду землі.**

**У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та Закону про оренду землі.**

**До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку.**

**Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.**

**Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.**

**Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.**

**Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.**

**У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.**

**Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.**

**За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.**

**Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або**

комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

Якщо орендарем земельної ділянки є ініціатор створення індустріального парку, така земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

**5. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності**

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених законом Про оренду землі випадків.

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене (передане іншій особі) орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву.

Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У разі якщо в установленій цією статтею строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку.

Відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

## **6. ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ І РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, РОЗТАШОВАНІ У МАСИВІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок.

Укладення договору суборенди у такому разі не потребує згоди орендодавця, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди.

Припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого

**договору оренди, суборенди, укладеного взамін, про що обов'язково зазначається у таких договорах.**

Орендарі земельних ділянок зобов'язані письмово повідомити орендодавця про обмін належними їм правами користування земельними ділянками протягом п'яти днів з дня державної реєстрації права суборенди. У письмовому повідомленні зазначаються кадастровий номер земельної ділянки (за наявності), строк, на який укладено договір суборенди, та особа, якій передано в суборенду земельну ділянку. Письмове повідомлення надсилається орендодавцеві рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

**Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, - на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмузжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи.**

**За наявності пропозиції іншої особи щодо укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки, особа (крім особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до статті 33 Закону про оренду землі), якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має переважне право на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови для зазначеної особи.**

За наявності пропозиції особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до статті 33 Закону про оренду землі, на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки переважне право, встановлене цією частиною, не застосовується.

**Право оренди (суборенди) земельних ділянок, що набувається особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, з передачею взамін права користування іншою земельною ділянкою набувається і реалізується з такими особливостями:**

- строк оренди (суборенди) не повинен перевищувати строку користування земельною ділянкою за договором, що укладається взамін;
- розмір орендної плати (плати за суборенду) має відповідати орендній платі (платі за суборенду) за договором, що укладається взамін;
- орендар не має переважного права на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;
- орендар (суборендар) не має права на компенсацію іншою стороною договору витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, на поновлення договору оренди (суборенди) на новий строк у разі заперечень іншої сторони договору;
- у разі якщо до земельної ділянки, право на яку передається взамін, відсутній доступ з краю масиву, особа, якій належить право користування

**істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, зобов'язана забезпечити землекористувачу право проходу, проїзду до такої земельної ділянки на умовах безоплатного земельного сервітугу;**

**• у разі якщо в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, передається декілька земельних ділянок, що належать одній особі, земельні ділянки, право користування якими передається взамін, повинні бути пов'язані спільними межами.**

Встановлення у договорі оренди (суборенди) земельної ділянки, право на яку передається взамін, інших умов, ніж передбачені частиною п'ятою, допускається лише за погодженням іншої сторони договору.

Власник або користувач земельної ділянки, земельна ділянка якого передається в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право на відшкодування майнової шкоди, завданої йому в результаті такої передачі, у повному обсязі.

Розмір майнової шкоди визначається шляхом проведення оцінки відповідно до законодавства про оцінку земель та законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

Суб'єкт оціночної діяльності визначається ініціатором обміну правами користування. Вартість послуг суб'єкта оціночної діяльності сплачується ініціатором обміну правами користування земельними ділянками. У разі якщо власник, користувач земельної ділянки не погоджується з оцінкою розміру майнової шкоди, проведеною суб'єктом оціночної діяльності, визначеним ініціатором обміну правами користування, він може залучити іншого суб'єкта оціночної діяльності для проведення нової оцінки чи для рецензування звіту з попередньої експертної грошової оцінки земельних ділянок. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе їх замовник.

**Для укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, письмово звертається до другої сторони з пропозицією укласти договір оренди (суборенди).**

У зверненні зазначаються:

• земельні ділянки, правами користування якими пропонується обмінятися, із зазначенням кадастрових номерів (за наявності), площі, угідь земельних ділянок, їх нормативної грошової оцінки;

• розмір майнової шкоди, завданої власникам, користувачам земельних ділянок внаслідок обміну правами користування.

До звернення додаються:

• підписані особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, проект договору оренди (суборенди), а також проект договору оренди (суборенди) земельної ділянки, право користування якою пропонується передати взамін;

• засвідчена орендарем копія договору оренди земельної ділянки, орендарем якої виступає особа, якій належить право користування істотною частиною масиву

земель сільськогосподарського призначення, право користування якою пропонується передати взамін.

**Друга сторона протягом одного місяця з дня одержання пропозиції зобов'язана розглянути звернення, підписати договір або надати письмову мотивовану відмову в його укладенні.**

У разі недосягнення згоди щодо укладення договору оренди (суборенди) такий договір визнається укладеним за рішенням суду, крім випадків, коли земельна ділянка:

- за угіддями належить до багаторічних насаджень і на ній закладено багаторічні насадження;
- на земельній ділянці розташоване нерухоме майно;
- належить до земель сільськогосподарського призначення несільськогосподарських угідь (крім польових доріг, розташованих всередині масиву земель сільськогосподарського призначення);
- поєднана спільними межами із масивом земель сільськогосподарського призначення і її місце розташування не створює черезсмулля для особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення;
- розташована в іншому масиві земель сільськогосподарського призначення, ніж та, що передається в користування взамін;
- не належать до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства або фермерського господарства;
- має різний склад угідь та рельєф;
- має нормативну грошову оцінку, що відрізняється від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передається в користування взамін, більш як на 10 відсотків.

## **7. ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО ОРЕНДАРЯ НА ОТРИМАННЯ ОРЕНДОВАНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ**

**Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.**

**Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.**

**У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.**

Не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря.

Орендар може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки.

## **ТЕМА 10. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

1. Законодавче регулювання загальних умов та спеціальних підстав припинення права на землю
2. Умови та підстави примусового припинення прав на земельну ділянку
3. Умови і порядок добровільного припинення прав на земельну ділянку
4. Умови та підстави припинення права користування земельною ділянкою
5. Загальні умови і спеціальні підстави припинення права власності на земельну ділянку за чинним законодавством

### **1. ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАГАЛЬНИХ УМОВ ТА СПЕЦІАЛЬНИХ ПІДСТАВ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ**

Інститут припинення прав на землю є традиційно усталеним в земельному праві. Він завжди становив особливий інтерес з погляду забезпечення законності у земельних відносинах, реалізації прав на землю та виконання земельно-правових обов'язків. У чинному земельному законодавстві збережена більшість колишніх засад припинення прав на землю і поряд з ними передбачені нові підстави та умови, які раніше не були відомі вітчизняному законодавству. Тому їх розгляд у контексті сучасного закріплення є необхідним для пізнання механізму реалізації земельних прав і обов'язків.

Оскільки чинне земельне законодавство передбачає можливості використання земельних ділянок головним чином на підставі права власності, а також на засадах обмеженого права постійного користування на безстроковій основі чи тимчасового на умовах оренди, включаючи концесійну діяльність, то розгляду підлягають підстави, умови і порядок припинення саме цих прав. Вони є суб'єктивними правами власників землі та землекористувачів, яким властиві усі ознаки цих прав.

Право вибору тієї чи іншої правової форми використання землі належить суб'єкту, що має право на отримання земельної ділянки. Для того щоб право власності на земельну ділянку або право землекористування у особи припинилося, вона має попередньо його набути. Відтак припинення відповідних прав на земельну ділянку може відбуватися тільки у тих осіб, які наділені необхідним обсягом земельної правосуб'єктності для набуття земельних ділянок у власність або на умовах користування та реалізували це право. Для набуття прав на земельну ділянку особа повинна мати земельну правоздатність — здатність мати земельні права та обов'язки і, в переважній більшості випадків, земельну дієздатність — спроможність особи своїми діями набувати земельні права і створювати для себе земельні обов'язки.

Права на земельну ділянку можуть припинятися виключно у осіб, які набули їх законним шляхом на підставах та з дотриманням вимог законодавства України. Отже, не можна говорити про припинення прав на земельну ділянку, заволодіння якою відбулося незаконним шляхом, бо таке право у особи просто не виникає. Тому, наприклад, припинення права приватної власності на земельну ділянку не



відбувається внаслідок укладення особою цивільно-правової угоди про відчуження земельної ділянки, якою вона володіє незаконно.

Підставами припинення прав на земельну ділянку є сукупність передбачених законом юридичних фактів, накопичених у встановленій законодавством суворій послідовності, які необхідні та достатні для припинення прав на земельну ділянку у кожному конкретному випадку припинення права власності на земельну ділянку або права землекористування. Водночас підставам припинення прав на землю притаманні специфічні ознаки, які обумовлені видами суб'єктивних прав, що підлягають припиненню. Відрізняються, наприклад, юридичні підстави припинення права власності на землю від підстав припинення права користування земельними ділянками. Проте загальним критерієм, що поєднує їх у єдиний правовий інститут, є те, що усі вони спрямовані на припинення прав на землю.

Засадний характер права земельної власності вимагає законодавчого визначення підстав його припинення. Відповідно до ст. 140 ЗК України, підставами припинення права власності на земельну ділянку є: добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; конфіскація земельної ділянки за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними суб'єктами права у встановлений строк у випадках, визначених земельним законом.

Найбільш суттєвим у законодавчому визначенні підстав припинення права власності на землю є їх вичерпне закріплення, що не підлягає під поширене тлумачення. Водночас перелік підстав, наведений у ст. 140 ЗК України, не враховує декількох випадків припинення права власності на земельну ділянку, а саме: припинення існування юридичної особи; поділ земельної ділянки; об'єднання земельних ділянок; розірвання угоди про перехід права власності на земельну ділянку тощо. У зв'язку з цим в правовій літературі обґрунтовано звертається увага на необхідність розширення переліку ст. 140 ЗК України та врегулювання відповідних правовідносин з урахуванням їх особливостей.

Дещо інші підстави передбачені для припинення права користування земельною ділянкою. Так, за ст. 141 ЗК України, підставами його припинення є: добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законом; припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Неважко виявити, що деякі підстави припинення права користування земельною ділянкою схожі із підставами припинення права власності на землю. До них відносяться, наприклад, добровільна відмова від права користування земельною ділянкою та вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законом. Проте умови і порядок їх застосування для припинення права земельної

власності та припинення права землекористування все ж є різними. Крім цього, незважаючи на імперативний зміст та вичерпну структуру наведеної норми, у земельному законодавстві можна знайти й інші підстави припинення права землекористування. Такі підстави, наприклад, передбачені у ст. 31 Закону України «Про оренду землі». Серед них можна виділити: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерть фізичної особи-орендаря або засудження її до позбавлення волі та відмови інших осіб від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідацію юридичної особи — орендаря земельної ділянки тощо.

## **2. ЗАГАЛЬНІ УМОВИ І СПЕЦІАЛЬНІ ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЗА ЧИННИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ**

Відповідно до ч. 2 ст. 14 Конституції України, ч. 2 ст. 78 ЗК України, ч. 2 ст. 373 ЦК України, ч. 3 ст. 148 ГК України право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, ЗК України, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Тому однією з ознак припинення права власності на земельну ділянку є те, що воно може відбуватися виключно у випадках, на підставах, в порядку та з дотриманням умов, визначених Конституцією та законами України.

Припинення правовідносин власності на земельну ділянку означає не тільки втрату власником прав володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою, а і втрату ним правомочності вимагати від інших осіб не порушувати права власності, а також можливості застосування заходів правоохоронного характеру для відновлення його порушеного права, а також позбавлення його від обов'язків власника земельної ділянки.

Законодавством встановлені вимоги до суб'єктів правовідносин припинення права власності на земельну ділянку, які в залежності від сфери їх застосування можна розподілити на загальні та спеціальні. Загальними умовами припинення права власності на земельну ділянку є законодавчі вимоги до всіх суб'єктів земельних правовідносин, які передбачають наявність у них необхідного обсягу земельної правоздатності та дієздатності або компетенції для участі у земельних правовідносинах.

Однак земельним законодавством встановлені деякі спеціальні вимоги до окремих суб'єктів земельних правовідносин у конкретних випадках припинення права власності на земельну ділянку: обмежена правоздатність іноземних осіб та осіб без громадянства у випадку невідчуження ними протягом річного строку земельної ділянки сільськогосподарського призначення; спеціальна дієздатність громадян та юридичних осіб України, визначених ч. 1 ст. 130 ЗК України, у випадку продажу їм земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; здатність особи нести кримінальну або адміністративну відповідальність у вигляді конфіскації земельної ділянки тощо.

Шляхом визначення в законодавстві переліку випадків припинення права власності на земельну ділянку законодавець вказує на потенційні можливості для здійснення цього права шляхом його припинення та визначає способи такого

припинення. Це дозволяє окреслити межі здійснення власником права розпорядження земельною ділянкою; захистити власника від порушень та гарантувати право власності на землю; визначити можливості для примусового припинення цього права; визначити межі компетенції органів влади, їх посадових осіб, інших уповноважених осіб по вчиненню дій, спрямованих на припинення права власності на земельну ділянку; визначити та забезпечити можливості третіх осіб задовольнити їх законні інтереси за рахунок земельної ділянки.

У ст. 140 ЗК України визначаються підстави припинення права власності на земельні ділянки, якими є: добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; конфіскація земельної ділянки за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених кодифікованим земельним законом.

Наведений перелік підстав припинення права власності на земельну ділянку є загальним для усіх власників землі. Він охоплює фізичних та юридичних осіб, територіальні громади, державних та недержавних суб'єктів права земельної власності. Так, передача земель державної власності у комунальну власність чи земель державної або комунальної власності у приватну власність громадян у порядку приватизації земельних ділянок, набуття земельних ділянок у власність за давністю користування (набувальною давністю) та інші способи передачі земельних ділянок цілком обґрунтовано належать до підстав набуття права власності на землю. Проте одночасно вони є підставами для припинення цього права у відповідних суб'єктів, що підпадають під таку передбачену законом підставу, як відчуження земельної ділянки за рішенням власника, тому що закон не пов'язує його здійснення з платністю або безплатністю.

Перелік підстав, наведений у ст. 140 ЗК України, є вичерпним та не визначає можливості припинення права власності на земельну ділянку в інших випадках. Проте зазначений перелік не враховує таких випадків припинення права власності на земельну ділянку, як: припинення існування юридичної особи; поділ земельної ділянки; об'єднання земельних ділянок; розірвання угоди про перехід права власності на земельну ділянку тощо. Тому все більш актуальним стає питання про необхідність розширення переліку ст. 140 ЗК України та врегулювання відповідних правовідносин з урахуванням їх особливостей.

Підстави припинення права власності на земельну ділянку можна згрупувати за різними критеріями. Так, професор А. П. Гетьман виділяє три групи підстав припинення права приватної власності на земельну ділянку:

- добровільне припинення права власності на земельну ділянку, тобто без примусового вилучення земель (добровільна відмова власника від прав на земельну ділянку);
- відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- смерть власника за відсутності спадкоємця);
- вилучення земель без згоди їх власника за умови наявності його вини (звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора);

- конфіскація за рішенням суду);
- вилучення земель без згоди їх власника за умови відсутності його вини (відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України.

Однак у зазначеній класифікації відсутній її єдиний критерій: якщо у першій групі за критерій прийнято наявність волевиявлення власника щодо відчуження земельної ділянки, то дві наступні групи мають за критерій вину власника (її наявність чи відсутність). Крім того, не дуже вдалим вбачається віднесення автором випадку смерті власника земельної ділянки до добровільних підстав припинення права власності.

### **3. УМОВИ ТА ПІДСТАВИ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ**

В процесі здійснення суб'єктивного права землекористування можливе його припинення, яке відбувається на підставі певних юридичних фактів і може настати як за бажанням землекористувача, так і у примусовому порядку. У загальному вигляді підстави припинення права користування земельною ділянкою передбачені ст. 141 ЗК України: добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законом; припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Незважаючи на імперативний зміст та вичерпну структуру наведеної норми, у земельному законодавстві можна знайти й інші підстави припинення права землекористування. Такі підстави, наприклад, передбачені у ст. 31 Закону «Про оренду землі». Серед них можна виділити: закінчення строку, на який його було укладено договір оренди землі; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерть фізичної особи-орендаря або засудження її до позбавлення волі та відмову інших осіб від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідацію юридичної особи — орендаря земельної ділянки тощо. При цьому договір оренди земельної ділянки може бути припинений також в інших випадках, передбачених законом.

При добровільній відмові землекористувача від права користування земельною ділянкою не проявляються владні повноваження органів виконавчої влади, місцевого самоврядування або судових органів. Припинення суб'єктивного права землекористування відбувається виключно у зв'язку із самостійним волевиявленням землекористувача або його смертю. Проте добровільна відмова як спосіб припинення права користування земельною ділянкою не є самочинним її залишенням. Для її реалізації передбачені відповідні правові вимоги, недодержання

яких може кваліфікуватися як правопорушення. Крім цього, добровільна відмова від права користування земельною ділянкою має бути прийнята одержувачем та дістати відповідного правового оформлення. Так, порядок добровільної відмови від права постійного користування земельною ділянкою передбачений в ст. 142 ЗК України. Щодо права оренди земельної ділянки, то відповідно до ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі, за загальним правилом, може бути розірваний тільки за згодою обох сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду з підстав, визначених законом (зокрема, ст. 32 Закону) або договором. Земельний закон встановлює також спеціальні правила припинення права земельного сервітуту, емфітевзису та суперфіцію (ст. ст. 102, 102-1 ЗК України).

Самостійне місце серед підстав припинення права землекористування посідають ті з них, які пов'язані з порушенням землекористувачами норм земельного законодавства: використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, може являти собою, зокрема, невикористання прогресивних технологій, порушення технологічних режимів застосування мінеральних та органічних добрив, заростання сільськогосподарських угідь чагарниками, забруднення земель відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами. До зазначеного можливо також віднести випадки використання ділянок способами, що ведуть до зниження родючості ґрунтів, погіршення екологічної обстановки, що призвело до зменшення врожайності сільськогосподарських культур відносно кадастрових оцінок.

Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням означає те, що землекористувач не додержується цілей експлуатації наданої йому землі, які передбачені в рішенні відповідних державних органів про надання у користування земельної ділянки та зафіксовані у правовстановлюючому документі на право користування землею. Як приклад, це використання земель сільськогосподарського призначення для будівництва житлових та комунально-побутових споруд; використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення для потреб промисловості, транспорту, зв'язку або сільськогосподарських цілей.

Варто звернути увагу, що зміст терміна «систематична несплата земельного податку або орендної плати» як підстави для припинення права землекористування раніше законодавчо визначався у ч. 5 ст. 17 Закону України «Про плату за землю», який втратив чинність з набуттям чинності Податковим кодексом України. В останньому ці положення відтворені не були. Виходячи із цього, на думку професора А. М. Мірошніченка, термін «систематичність» варто тлумачити з урахуванням положень ч. 1 ст. 782 ЦК України, яка надає наймодавцеві право відмовитися від договору найму при невнесенні плати протягом трьох місяців «підряд».

Більшість підстав, закріплених у ст. 141 ЗК України, є безумовними, тому що за їх наявності право землекористування підлягає обов'язковому припиненню. Разом з тим деякі з них утворюють лише саму можливість припинення права

землекористування, тобто є умовними. Так, використання земельних ділянок з порушенням земельного законодавства ще не тягне за собою безумовного припинення земельних прав. У ст. 144 ЗК України встановлено особливий порядок усунення зазначених порушень. Лише в разі неусунення порушень земельного законодавства у кожному окремому випадку право, наприклад, постійного користування земельною ділянкою може бути припинено за рішенням компетентного органу.

#### **4. УМОВИ І ПОРЯДОК ДОБРОВІЛЬНОГО ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

Реалізація підстав припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою відбувається за настанням визначених умов, які істотно впливають на встановлений порядок їх здійснення. При цьому припинення, рівно як і придбання, одних прав може здійснюватися в добровільному порядку, а для інших — необхідно настання спеціальних умов, і реалізуються вони лише у судовому порядку.

Добровільний порядок припинення прав на землю має певне розповсюдження на практиці, у зв'язку з чим він одержав відповідну регламентацію в земельному законодавстві. Серед добровільних способів припинення прав на землю особливе місце займає добровільна відмова від використання земельної ділянки на відповідній правовій основі.

Добровільна відмова від права власності на землю або права користування земельною ділянкою становить вільне волевиявлення власника чи землекористувача, спрямованого на припинення належного йому суб'єктивного права відносно подальшого використання земельної ділянки на правових підставах, передбачених земельним законодавством. Тобто особа самостійно і добровільно відмовляється від наданого їй суб'єктивного права використовувати земельну ділянку. Проте добровільна відмова як спосіб припинення прав на землю не є самочинним залишенням земельної ділянки. Для її реалізації передбачені відповідні правові вимоги, недодержання яких може кваліфікуватися як правопорушення. Крім цього, добровільна відмова від права власності на землю або права землекористування повинна бути прийнята одержувачем та дістати відповідне правове оформлення.

Незважаючи на спільність добровільної відмови від права власності на земельну ділянку та права землекористування, їх необхідно відрізнити один від одного. Так, ст. 142 ЗК України чітко поділяє порядок здійснення добровільної відмови від права власності і добровільної відмови від права постійного користування землею. Виходячи зі змісту ст. 142 Земельного закону, добровільна відмова від права власності на земельну ділянку може здійснюватися тільки на користь держави або територіальної громади. Отже, в ній йдеться про відмову від права приватної власності на земельну ділянку, яка передається в державну або комунальну власність.

Припинення права земельної власності на підставі добровільної відмови здійснюється за заявою власника землі, що подається у відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. У випадку згоди на її

прийняття зазначені органи укладають із власником землі відповідну угоду про передачу права власності на земельну ділянку, яка підлягає нотаріальному посвідченню. В процесі укладення і нотаріального посвідчення угоди нотаріус здійснює державну реєстрацію припинення права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Добровільне волевиявлення, що надходить від власника земельної ділянки, вимагає такого ж добровільного волевиявлення з боку органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Проте наведені норми Земельного кодексу не передбачають можливих наслідків відхилення добровільної відмови від права власності на землю, а саме відмови від прийняття земельної ділянки зазначеними органами. Напевно, що у таких випадках положення ч. 2 ст. 13 Конституції України про те, що «власність зобов'язує», має наслідком збереження права власності за попереднім власником земельної ділянки.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою у порядку добровільної відмови також здійснюється за умови подання заяви володарем відповідного суб'єктивного права. Вона подається землекористувачем власнику земельної ділянки, тому що у цьому випадку власник відомий. На підставі заяви землекористувача власник землі приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації прав на землю. Слід зазначити, що наведені положення відносяться до добровільного припинення права постійного користування земельною ділянкою, залишаючи без уваги добровільну відмову від землекористування на орендних умовах, у т. ч. для концесійної діяльності. Умови дострокової добровільної відмови від подальшого використання земельної ділянки передбачаються в договорі оренди землі або у концесійному договорі, в яких сторони заздалегідь можуть визначити обставини припинення чинності зазначених договорів.

Відчуження земельної ділянки за рішенням власника землі також можна віднести до добровільного порядку припинення права власності на неї. Воно може здійснюватися безпосередньо самим власником або його представником. Проте ухвалення рішення про припинення права власності на земельну ділянку належить тільки власнику або уповноваженому ним суб'єкту права. Способи реалізації відчуження права власності на землю у таких випадках залежать від вільного волевиявлення її власника.

## **5. УМОВИ ТА ПІДСТАВИ ПРИМУСОВОГО ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

Примусовий порядок припинення прав на землю закріплений у єдиній нормі Земельного кодексу, що охоплює як припинення права власності на землю, так і припинення права користування земельною ділянкою. В інших нормах детально регламентуються особливості умов їх реалізації для кожного способу припинення права земельної власності та права землекористування. Оскільки примусове припинення суб'єктивних прав на землю здійснюються не з волі її власника або землекористувача, загальним для примусових підстав, що припиняють право власності на землю та право землекористування, є судовий порядок їх застосування.

В правовій літературі обґрунтовано звертається увага на непослідовність земельного законодавства у викладі загальних та примусових підстав для припинення прав на землю. З одного боку, Земельний кодекс містить виключний перелік підстав припинення права власності та права користування землею, а з іншого узагальнений характер підстав примусового припинення прав на землю. Цілком очевидно, що ст. 143 ЗК України є узагальненою нормою і містить підстави припинення і права власності, і права землекористування, в той час як ст. 140 ЗК України визначає лише підстави припинення права власності. Отже зазначені норми співвідносяться між собою як загальна (ст. 143) та спеціальна (ст. 140). Згідно з правилами тлумачення та застосування правових норм, якщо закон містить з одного і того самого питання дві норми, з яких одна є загальною, а інша — спеціальною, то застосовується спеціальна норма. Таким чином, право приватної власності на землю може бути припинено з підстав, передбачених у ст. 140 ЗК України.

У свою чергу, ст. 143 ЗК України визначає вичерпний перелік випадків припинення прав на земельну ділянку, в яких застосування примусу є можливим, що дозволяє відмежувати їх від випадків, коли припинення цих права у примусовий спосіб забороняється, що є однією з гарантій цих прав.

Диференційований підхід до розгляду змісту ст. 143 ЗК України дозволяє виділити підстави примусового припинення права власності на землю та примусове припинення права землекористування. До примусових підстав припинення права власності на земельну ділянку, що здійснюються у судовому порядку, відносяться: невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у законом визначених випадках; примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; примусове звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки; конфіскація земельної ділянки тощо. При цьому якщо у перших двох випадках примусове припинення права земельної власності може здійснюватися в порядку цивільного судочинства без надання доказів провини власника, то в останніх двох випадках воно може застосовуватися як у цивільному, так і у кримінальному судочинстві, з представленням доказів провини власника землі.



## ТЕМА 11. УПРАВЛІННЯ У ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

1. Система представницьких та виконавчих органів управління у галузі земельних відносин.
2. Повноваження верховної ради України в галузі земельних відносин .
3. Повноваження кабінету міністрів України у галузі земельних відносин
4. Повноваження центральних органів виконавчої влади спеціальної компетенції у галузі земельних відносин
5. Повноваження верховної ради автономної республіки крим у галузі земельних відносин
6. Повноваження органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин

### **1. СИСТЕМА ПРЕДСТАВНИЦЬКИХ ТА ВИКОНАВЧИХ ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.**

**Передумовою ефективного використання та охорони земельних ресурсів є державне регулювання земельних відносин — цілеспрямована діяльність органів державної влади щодо організації раціонального використання земель та їх комплексної охорони шляхом прийняття економіко-правових заходів.**

**Державні та місцеві органи в галузі земельних відносин мають розгалужену систему, яка діє в межах повноважень, визначених земельним та іншими галузями чинного законодавства.**

**Згідно з нормами Земельного кодексу, відповідними повноваженнями в галузі земельних відносин наділені: Верховна Рада України; Верховна Рада Автономної Республіки Крим; обласні, Київська та Севастопольська міські, районні, районні у містах, міські, селищні та сільські ради; Кабінет Міністрів України; центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища, — Міністерство енергетики та захисту довкілля; центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, — Державна екологічна інспекція України; центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, — Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства; центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, — Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру; державні органи приватизації.**

**Систему органів в галузі земельних відносин можна поділити на дві великі групи: органи загальної компетенції та органи спеціальної компетенції. Органами загальної компетенції в галузі земельних відносин є Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого само-**

врядування, місцеві органи виконавчої влади. Зазначені представницькі і виконавчі органи загальної компетенції реалізують свої повноваження в галузі земельних відносин разом з вирішенням інших завдань, віднесених до їх компетенції, наприклад, розвиток економіки, соціальної сфери, національної безпеки і оборони тощо.

Органами спеціальної компетенції в галузі земельних відносин є Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства, Міністерство енергетики та захисту довкілля, Державна екологічна інспекція України, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Для цих органів спеціальної компетенції формування та реалізація державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель є провідним або одним з основних напрямів їх діяльності.

Слід звернути увагу на те, що у зв'язку із доповненням Земельного кодексу України ст. 17-1 тепер певні повноваження у галузі земельних відносин надані також державним органам з питань приватизації. Державними органами приватизації є Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва Фонду державного майна України в районах та містах.

Таким чином, реалізація повноважень відповідними представницькими і виконавчими органами у галузі земельних відносин являє собою діяльність з метою забезпечення раціонального використання земель та ефективної охорони земель фізичними, юридичними особами, органами державної влади та місцевого самоврядування. Одним із їх завдань є перехід до гармонійного поєднання приватноправових та публічно-правових методів регулювання земельних відносин та створення передумов для функціонування цивілізованого земельного ринку.

## **2. ПОВНОВАЖЕННЯ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Конституція України створила необхідні передумови для формування і становлення принципово нового земельного ладу з урахуванням переходу економіки країни до ринку і закріпила нові концептуальні засади регулювання земельних відносин за участю Верховної Ради України та Верховної Ради Автономної Республіки Крим. В результаті проведення земельної реформи активізувалась участь зазначених представницьких органів влади в земельних правовідносинах, внаслідок чого підвищується ефективність управління земельними ресурсами.

Єдиним органом законодавчої влади в Україні відповідно до ст. 75 Конституції України є парламент — Верховна Рада України. До конституційних повноважень Верховної Ради України в галузі регулювання земельних відносин згідно зі ст. 85 Конституції України належать: затвердження загальнодержавних програм охорони довкілля; встановлення і зміна меж районів і міст; затвердження протягом двох днів з моменту звернення Президента України указів про оголошення окремих місцевостей зонами надзвичайної екологічної ситуації.

Відповідно до ст. 92 Конституції, виключно законами України визначаються засади використання природних (у тому числі земельних) ресурсів, виключної (морської) економічної зони, континентального шельфу. Детальний перелік повноважень найвищого органу законодавчої влади наводиться в ст. 6 Земельного кодексу.

До повноважень Верховної Ради України в галузі земельних відносин належить: прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин; визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель; затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель; встановлення і зміна меж районів і міст; погодження питань, пов'язаних із зміною цільового призначення особливо цінних земель державної та комунальної власності, припиненням права постійного користування ними; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції України.

Основними повноваженнями Верховної Ради України у сфері законотворення є прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин. Верховна Рада України: визначає територіальний устрій України; встановлює земельні права та обов'язки; гарантує право власності на землю Українського народу, громадян, юридичних осіб, держави та територіальних громад; встановлює форми власності на землю і правовий режим земельної власності; визначає повноваження органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування в галузі земельних ресурсів. Слід зазначити, що деякі питання у галузі регулювання земельних відносин вирішуються шляхом прийняття підзаконних нормативно-правових актів.

Повноваження Верховної Ради України стосовно затвердження загальнодержавних програм щодо використання і охорони земель закріплені, крім Земельного кодексу, в ст. 6 Закону України «Про охорону земель». Загальнодержавна програма розробляється у відповідності з програмами економічного, науково-технічного і соціального розвитку України та охорони навколишнього природного середовища. Загальнодержавна програма використання та охорони земель визначає склад і обсяги першочергових, перспективних і поточних заходів з використання та охорони земель і джерела фінансового, ресурсного і кадрового забезпечення їх реалізації.

Повноваження Верховної Ради України по встановленню і зміні меж районів і міст конкретизуються в ст. 174 Земельного кодексу, в частині 1 якої передбачено, що рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад. Межі районів і міст встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць.

До повноважень Верховної Ради України належить погодження питань, пов'язаних із зміною цільового призначення особливо цінних земель державної та комунальної власності, припиненням права постійного користування ними. Вичерпний перелік даних земель та порядок їх вилучення (викупу) визначено ст. 150 Земельного кодексу.

### **3. ПОВНОВАЖЕННЯ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Особлива роль землі в житті суспільства, характер і масштаби земельних перетворень є одним з вирішальних факторів, які визначають її роль в становленні і розвитку нової соціально-економічної формації в Україні. Виконанню цих завдань сприяє реалізація органами виконавчої влади своїх повноважень у галузі земельних відносин. Кабінет Міністрів України як вищий орган у системі органів виконавчої влади реалізує свої повноваження у формі владно-організаційної діяльності та у формі участі у конкретних земельних правовідносинах шляхом здійснення передбачених законом прав та обов'язків. Уряд здійснює права власника всіх земель України від імені Українського народу і права власника на землі державної власності від імені держави!.

Відповідно до ст. 113 Конституції України, Кабінет Міністрів України є вищим органом у системі органів виконавчої влади держави. Уряд, згідно із Законом України «Про Кабінет Міністрів України», відповідальний перед Президентом України та підконтрольний і підзвітний Верховній Раді України. Кабінет Міністрів України у своїй діяльності керується Конституцією України, законами України, а також указами Президента України та постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції та законів України.

Відповідно до ст. 116 Конституції Кабінет Міністрів України забезпечує проведення політики у сфері охорони природи, екологічної безпеки і природокористування. Правовий статус Кабінету Міністрів України, крім Конституції, визначається також Законом України «Про Кабінет Міністрів України» від 27 лютого 2014 року. Діяльність Кабінету Міністрів України ґрунтується на принципах верховенства права, законності, поділу державної влади, безперервності, колегіальності, солідарної відповідальності, відкритості та прозорості.

Діяльність Кабінету Міністрів України спрямовується на забезпечення інтересів Українського народу шляхом виконання Конституції та законів України, актів Президента України, а також Програми діяльності Кабінету Міністрів України, схваленої Верховною Радою України, вирішення питань державного управління у галузі земельних відносин.

Основні повноваження Кабінету Міністрів України щодо проведення державної політики у сфері охорони природи, екологічної безпеки та природокористування передбачено ч. 1 ст. 20 Закону України «Про Кабінет Міністрів України». Так, Кабінет Міністрів України: забезпечує розроблення та виконання державних і міждержавних екологічних програм; здійснює в межах своїх повноважень державне управління у сфері охорони та раціонального використання землі; приймає рішення про обмеження, тимчасову заборону (зупинення) або припинення діяльності підприємств, установ та організацій незалежно від форми власності у разі порушення ними законодавства про охорону праці та навколишнього природного середовища; координує діяльність органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, пов'язану з охороною навколишнього

природного середовища, виконанням державних, регіональних і міждержавних екологічних програм; забезпечує здійснення заходів, передбачених державними програмами ліквідації наслідків Чорнобильської катастрофи, приймає рішення з питань ліквідації наслідків інших аварій, а також пожеж, катастроф, стихійного лиха.

Кабінет Міністрів України спрямовує і координує роботу міністерств та інших центральних органів виконавчої влади, які забезпечують проведення державної політики у відповідних сферах суспільного і державного життя, виконання Конституції та законів України, актів Президента України, додержання прав і свобод людини та громадянина. Міністерства та інші центральні органи виконавчої влади відповідальні перед Кабінетом Міністрів України, підзвітні та підконтрольні йому.

Детальний перелік повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин наводиться в ст. 6 Земельного кодексу. До повноважень уряду належить: розпорядження землями державної власності; реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель; викуп земельних ділянок для суспільних потреб; координація проведення земельної реформи; розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель; організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою; встановлення порядку проведення моніторингу земель; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону. Таким чином, Кабінет Міністрів України є носієм права територіального верховенства (державної влади), яке поширюється на всі землі незалежно від форми власності; наділений державно-владними повноваженнями; здійснює повноваження власника на землі в межах території України, які перебувають у державній власності, і формально належить невизначеному колу осіб — всім громадянам України; забезпечує дотримання законності і правопорядку в земельних відносинах.

#### **4. ПОВНОВАЖЕННЯ ЦЕНТРАЛЬНИХ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ СПЕЦІАЛЬНОЇ КОМПЕТЕНЦІЇ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Проведення земельних перетворень та вирішення актуальних проблем в галузі земельних ресурсів не можливе без ефективної системи органів державного управління в галузі земельних відносин. Органи виконавчої влади, реалізуючи свої владні повноваження в галузі земельних відносин, діють від імені держави на підставі нормативно-правових актів.

Земельний кодекс України встановлює повноваження центральних органів виконавчої влади, що здійснюють державне управління в галузі земельних відносин. При цьому законодавець вживає узагальнені назви: «центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища»; «центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин»; «центральний орган виконавчої влади,

що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів»; «центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі». Це обумовлено тим, що система центральних органів виконавчої влади не є стійкою і може змінювати свою назву та структуру.

Центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища та екологічної безпеки, є Міністерство енергетики та захисту довкілля (Мінприроди), що діє на підставі Положення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 січня 2015 року]. Діяльність Мінприроди спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України. До основних завдань Мінприроди в галузі земельних відносин належать забезпечення формування державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель; збереження та використання екологічної мережі; організації, охорони та використання природно-заповідного фонду; державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства про раціональне використання, відтворення і охорону природних ресурсів, відтворення та охорону земель.

До повноважень Мінприроди у галузі земельних відносин належить: а) участь у розробленні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; б) участь у формуванні державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель; в) організація моніторингу земель;

г) участь у розробці проектів нормативно-правових актів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів; г) здійснення державної екологічної експертизи землекористування;

д) здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель; є) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, є Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства (Мінагрополітики), що діє на підставі Положення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2015 року. До основних завдань Мінагрополітики в галузі земельних відносин належать формування та реалізація державної політики у сферах топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів.

До повноважень Мінагрополітики у сфері земельних відносин належать: а) здійснення нормативно-правового забезпечення у сфері земельних відносин; б) забезпечення проведення земельної реформи; в) розробка та забезпечення реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель; г) забезпечення здійснення землеустрою, моніторингу земель і

державного контролю за використанням та охороною земель; г) забезпечення проведення державної експертизи документації із землеустрою у випадках та порядку, визначених законом, ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин; д) розроблення економічного механізму регулювання земельних відносин; е) участь у розробленні заходів щодо розвитку ринку земель; є) міжнародне співробітництво в галузі земельних відносин; ж) вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України.

Центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів є Державна екологічна інспекція України (Держекоінспекція), що діє на підставі Положення, затвердженого указом Президента України від 13 квітня 2011 року. Діяльність Держекоінспекції спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через міністра екології та природних ресурсів України.

До компетенції Держекоінспекції у галузі земельних відносин належить здійснення державного контролю за додержанням органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями всіх форм власності, громадянами України, іноземцями та особами без громадянства, а також іноземними юридичними особами вимог законодавства про використання та охорону земель щодо: консервації деградованих і малопродуктивних земель; збереження водно-болотних угідь; виконання екологічних вимог при наданні у власність і користування, в тому числі в оренду, земельних ділянок; здійснення заходів щодо запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами; додержання режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; додержання екологічних нормативів з питань використання та охорони земель;

установлення та використання водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також додержання режиму використання їх територій.

Центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держ-геокадастр), що дає на підставі Положення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року<sup>1</sup>. Діяльність Держгеокадастру спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через міністра аграрної політики та продовольства.

До повноважень Держгеокадастру у сфері земельних відносин, належить: внесення в установленому порядку пропозицій щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин; участь у розробленні та виконанні державних, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання земель, їх відтворення та охорони, встановлення меж області,

району, міста, району в місті, села і селища, у проведенні моніторингу земель, територіальному плануванні; організація проведення робіт, пов'язаних із реалізацією земельної реформи; проведення відповідно до законодавства моніторингу земель та охорони земель; ведення та адміністрування Державного земельного кадастру; участь у державному регулюванні планування територій; проведення державної експертизи землевпорядної документації; здійснення заходів щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі; розпорядження землями державної власності.

## **5. ПОВНОВАЖЕННЯ ВЕРХОВНОЇ РАДИ АВТОНОМНОЇ РЕСПУБЛІКИ КРИМ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Автономна Республіка Крим відповідно до ст. 133 Конституції України входить до складу системи адміністративно-територіального устрою України і згідно зі ст. 134 Конституції є невід'ємною частиною України. Конституція Автономної Республіки Крим від 21 жовтня 1998 року, затверджена Законом України від 23 грудня 1998 року], визначає правовий статус Автономної Республіки Крим як автономної територіальної структури у складі унітарної держави.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим згідно зі ст. 136 Конституції України та ст. 21 Конституції Автономної Республіки Крим є представницьким, а не законодавчим органом, що репрезентує інтереси громадян, загальні інтереси населення, територіальних громад, місцевого самоврядування, Автономної Республіки Крим у цілому і здійснює свої повноваження з метою сприяння і забезпечення реалізації їхніх прав і законних інтересів, а також вирішення питань збалансованого соціально-економічного, культурного та іншого розвитку Автономної Республіки Крим. Верховна Рада Автономної Республіки Крим вирішує питання, віднесені Конституцією України, Конституцією Автономної Республіки Крим і законами України до ведення Автономної Республіки Крим, за винятком тих, з яких рішення приймаються республіканським (місцевим) референдумом або Радою міністрів Автономної Республіки Крим та іншими органами виконавчої влади Автономної Республіки Крим.

Загальні повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим встановлено в ст. 9 Закону України «Про Верховну Раду Автономної Республіки Крим» від 10 лютого 1998 року. Зокрема, до відання Верховної Ради Автономної Республіки Крим належить: затвердження програм Автономної Республіки Крим з питань раціонального природокористування, охорони довкілля згідно із загальнодержавними програмами, внесення змін до них і контроль за їх виконанням; вирішення питань адміністративно-територіального устрою відповідно до законодавства України;

визнання статусу місцевостей як курортів; встановлення зон санітарної охорони курортів; охорона і використання пам'яток історії; ініціювання введення надзвичайного стану і встановлення зон надзвичайної екологічної



ситуації в Автономній Республіці Крим чи в окремих її місцевостях; вирішення в межах повноважень, наданих Автономній Республіці Крим Конституцією і законами України, питань, що стосуються земельних відносин, використання природних ресурсів, розмірів плати за використання природних ресурсів, розмірів плати за користування ними; прийняття відповідно до законодавства України рішень про організацію територій і об'єктів природно-заповідного фонду Автономної Республіки Крим та інших територій, що підлягають особливій охороні, про оголошення природних та інших об'єктів, що мають історичну, культурну, екологічну або наукову цінність, пам'ятками історії або культури, які охороняються законом.

Перелік повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин передбачено у ст. 7 Земельного кодексу України. До повноважень ВР АРК на території республіки належить: а) розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад; б) забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель; в) погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації в межах території Автономної Республіки Крим; г) затвердження та участь у реалізації республіканських програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель; д) координація діяльності районних і міських (міст республіканського значення) рад у галузі земельних відносин; е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; є) координація здійснення контролю за використанням та охороною земель; ж) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст; з) встановлення та зміна меж сіл, селищ, що не входять до складу відповідного району; и) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Відповідно до Конституції України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим не входить до системи органів виконавчої влади, а тому її можна вважати особливим органом виконавчої влади, що поширює свою компетенцію на території Автономної Республіки Крим. Правовий статус Ради міністрів Автономної Республіки Крим визначається Законом України «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим» від 16 червня 2011 року<sup>1</sup>. Відповідно до ст. 1 цього Закону, Рада міністрів Автономної Республіки Крим є урядом Автономної Республіки Крим. Рада міністрів Автономної Республіки Крим є вищим органом у системі органів виконавчої влади Автономної Республіки Крим. Рада міністрів Автономної Республіки Крим здійснює виконавчу владу в Автономній Республіці Крим безпосередньо та через міністерства Автономної Республіки Крим, республіканські ком-і-тети Автономної Республіки Крим, інші органи виконавчої влади Автономної Республіки Крим, спрямовує та контролює діяльність таких органів.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим підзвітна та підконтрольна Кабінету Міністрів України з питань виконання нею державних функцій і повноважень. Кабінет Міністрів України заслуховує звіти Голови Ради міністрів Автономної Республіки Крим з питань виконання Радою міністрів Автономної Республіки Крим державних функцій і повноважень. Кабінет

**Міністрів України встановлює порядок участі Ради міністрів Автономної Республіки Крим та підвідомчих їй органів у виконанні загальнодержавних програм, інших заходів загальнодержавного значення.**

Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин закріплено в ст. 16 Земельного кодексу України. Так, до повноважень належить: а) розпорядження землями державної власності; б) участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і республіканських програм з питань використання та охорони земель; в) координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель; г) підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; г) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом; д) здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок; е) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Детальні повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим закріплені в Законі України «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим». Відповідно до ст. 19 Закон України «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим», повноваженнями Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі землеустрою є: забезпечення додержання законів та інших нормативно-правових актів з питань меліорації земель, здійснення на відповідній території контролю за використанням та охороною меліорованих земель; організація здійснення заходів щодо удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосозмін і пасовищезмін; прийняття рішень щодо викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для задоволення суспільних потреб в установленому законом порядку; ініціювання проведення державної експертизи землевпорядної документації; організація проведення на території Автономної Республіки Крим моніторингу земель відповідно до законодавства; затвердження землевпорядної документації відповідно до закону; здійснення контролю за використанням коштів, що надходять для відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.

## **6. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

В Україні проводиться реформа децентралізації влади, суть якої полягає в передачі значних повноважень від органів виконавчої влади органам місцевого самоврядування.

Місцеве самоврядування є одним з найважливіших принципів конституційного ладу України. Місцеве самоврядування в Україні являє собою гарантоване державою право та реальну здатність територіальної громади (жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища, міста) самостійно або під відповідальність органів та посадових осіб місцевого

самоврядування вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Відповідно до ч. 2 ст. 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.

**Органи місцевого самоврядування є владними структурами, що перебувають в постійній взаємодії з населенням. Вони несуть відповідальність за комплексний розвиток територій з точки зору максимально ефективного використання земельних ресурсів. При цьому управління землями територіальних громад необхідно здійснювати з урахуванням їх особливостей.**

Система місцевого самоврядування включає територіальну громаду; сільську, селищну, міську раду; сільського, селищного, міського голову; виконавчі органи сільської, селищної, міської ради; старосту; районні та обласні ради, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст; органи самоорганізації населення. Представницькі органи місцевого самоврядування, сільські, селищні, міські голови, виконавчі органи місцевого самоврядування діють за принципом розподілу повноважень у порядку і межах, визначених законами України.

До повноважень обласних рад у галузі земельних відносин на території області, згідно зі ст. 8 Земельного кодексу, належить:

- розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;
- забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;
- погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації на відповідній території;
- затвердження та участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- організація землеустрою;
- внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;
- встановлення та зміна меж сіл, селищ, що не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо районна рада не утворена;
- вирішення земельних спорів; и) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин на їх території, відповідно до ст. 9 Земельного кодексу, належить:

- розпорядження землями територіальної громади міста;
- передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб;

- надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності; вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб міста;
- припинення права користування земельними ділянками;
- прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок;
- підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади;
- встановлення та зміна меж сіл, селищ, районів у містах;
- організація землеустрою;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- здійснення контролю за використанням і охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
- обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами в разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок; внесення у встановленому порядку пропозицій до Верховної Ради України щодо встановлення та зміни меж міст;
- вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До повноважень районних рад у галузі земельних відносин на території району, згідно зі ст. 10 Земельного кодексу, належить:

- розпорядження землями на праві спільної власності відповідних територіальних громад;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- забезпечення реалізації державної політики в галузі охорони та використання земель;
- організація землеустрою та затвердження землепорядних проектів;
- внесення до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст;
- вирішення земельних спорів;
- встановлення та зміна меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин, відповідно до ст. 11 Земельного кодексу, визначаються міськими радами. До повноважень сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст, згідно зі ст. 12 Земельного кодексу, належить:

- розпорядження землями територіальних громад;

- передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб;
- надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності;
- вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
- організація землеустрою;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
- обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок;
- встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;
- інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;
- внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;
- вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

## **8. ПОВНОВАЖЕННЯ МІСЦЕВИХ ДЕРЖАВНИХ АДМІНІСТРАЦІЙ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНИ**

Місцеві органи виконавчої влади відграють важливу роль в галузі земельних відносин, тісно взаємодіючи з органами місцевого самоврядування на відповідній території. Це дає можливість місцевим органам виконавчої влади успішно виконувати поставлені перед ними завдання в галузі забезпечення раціонального використання та комплексної охорони земель.

Голови місцевих державних адміністрацій під час здійснення своїх повноважень відповідальні перед Кабінетом Міністрів України. Місцеві державні адміністрації та їх голови підзвітні та підконтрольні Кабінету Міністрів України у межах його повноважень. Кабінет Міністрів України одержує від місцевих державних адміністрацій інформацію про їх діяльність, регулярно заслуховує звіти голів державних адміністрацій з питань їх діяльності. Правовий статус місцевих державних адміністрацій в галузі земельних відносин регламентується Конституцією України, Земельним кодексом України, Законом України «Про місцеві державні адміністрації» та іншими нормативними актами. Місцеві державні адміністрації здійснюють виконавчу владу в областях і районах, містах Києві та Севастополі.

До основних завдань місцевих державних адміністрацій в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці належить забезпечення:

виконання Конституції, законів України, актів Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів виконавчої влади вищого рівня; законності і правопорядку, додержання прав і свобод громадян; виконання державних і регіональних програм соціально-економічного та культурного розвитку, програм охорони довкілля, а в місцях компактного проживання корінних народів і національних меншин — також програм їх національно-культурного розвитку; підготовки та виконання відповідних бюджетів; звіту про виконання відповідних бюджетів та програм; взаємодії з органами місцевого самоврядування; реалізації інших наданих державою, а також делегованих відповідними радами повноважень.

Місцеві державні адміністрації діють на засадах відповідальності перед людиною і державою за свою діяльність; верховенства права; законності; пріоритетності прав людини; гласності; поєднання державних і місцевих інтересів.

Детальний перелік повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин передбачено ст. 17 Земельного кодексу. Так, до повноважень місцевих органів виконавчої влади належить:

- розпорядження землями державної власності;
- участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель;
- координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель;
- підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викуп земельних ділянок для суспільних потреб;
- підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст;
- здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок;
- координація діяльності державних органів земельних ресурсів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

В управлінні відповідних місцевих державних адміністрацій перебувають об'єкти державної власності, передані їм в установленому законом порядку. Місцеві державні адміністрації в межах, визначених Конституцією і законами України, здійснюють на відповідних територіях державний контроль за використанням та охороною земель.

## **ТЕМА 12. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ**

1. Загальна характеристика відповідальності за порушення земельного законодавства
2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності
3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення

### **1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА**

**Відповідальність за порушення земельного законодавства** – важлива складова правового забезпечення раціонального використання та охорони земель. Вона здійснюється у межах правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з однієї сторони, і державою в особі її органів – з іншої.

**Юридична відповідальність спрямована на стимулювання додержання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також запобігання вчиненню земельних правопорушень. Юридичний зміст відповідальності полягає в безумовному обов'язку правопорушника зазнавати несприятливих наслідків особистого, майнового чи організаційного характеру. Вид і міра цих наслідків передбачені відповідними санкціями правових норм.**

Відповідальність за порушення земельного законодавства завжди пов'язана з негативними правовими наслідками як результатом неправомірних дій винної особи. У тих випадках, коли, наприклад, при вилученні (викупі) земельних ділянок для державних або суспільних потреб власникам земельних ділянок або землекористувачам завдаються збитки, питання про відповідальність не виникає. Тут мають місце гарантії захисту порушених прав суб'єктів правомірними діями уповноважених державних органів.

**Неправомірна поведінка можлива як з боку самих носіїв земельних прав, так і з боку сторонніх осіб. У зв'язку з цим серед негативних правових наслідків самостійне місце посідає примусове припинення земельних прав суб'єктів (право власності на земельну ділянку і право землекористування), яке іноді називають земельно-правовою відповідальністю. Крім того, до винних осіб, які вчинили земельне правопорушення, можуть бути застосовані заходи адміністративного, дисциплінарного чи кримінального впливу, а за наявності заподіяної шкоди – її відшкодування.**

**Відповідальність за порушення земельного законодавства виконує низку важливих функцій.**

**По-перше, вона виступає як засіб забезпечення виконання вимог земельного законодавства.**

**По-друге, відповідальність у зазначеній сфері є важливим елементом механізму гарантій земельних прав суб'єктів.**

**По-третє, норми цього інституту стимулюють додержання приписів земельного законодавства.**

**По-четверте, в умовах переходу економіки країни до ринкових відносин зростає роль компенсаційної функції юридичної відповідальності.**

У сучасних умовах земельних перетворень важливого значення набувають охоронна, превентивна та виховна функції відповідальності за земельні правопорушення. Вони є засобом охорони та забезпечення встановленого в державі земельного правопорядку.

Нарешті, у деяких випадках юридична відповідальність за порушення земельного законодавства виконує каральну функцію, коли вона є наслідком вчинення кримінальних чи адміністративних правопорушень.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства залежно від застосовуваних санкцій поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову.

Відповідальність за порушення земельного законодавства є міжгалузевим інститутом. Вона реалізується з використанням різних за характером заходів впливу на правопорушників. Специфіка їх застосування у кожному випадку залежить від характеру правопорушення та конкретних обставин.

## **2. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВОПОРУШЕННЯ ЯК ПІДСТАВА ЮРИДИЧНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ**

Відповідальність за порушення земельного законодавства настає лише за наявності відповідних підстав. Підставою юридичної відповідальності у вузькому розумінні є склад правопорушення, тобто наявність усіх елементів складу правопорушення.

Юридичною підставою відповідальності у зазначеній сфері виступають відповідні нормативні приписи. Саме вони чітко фіксують елементи складу правопорушення і містять його юридичні ознаки. Крім того, необхідним є правозастосовний акт, в якому дається не лише об'єктивна і всебічна оцінка обставин та особи, що вчинила земельне правопорушення, а й міститься юридична кваліфікація її діяння та мотивоване юридичне рішення. Цей акт конкретизує загальні приписи охоронюваної норми права та визначає вид і міру юридичної відповідальності.

Отже, необхідною підставою для застосування заходів примусового впливу та притягнення особи до юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства є вчинення нею земельного правопорушення.

**Земельне правопорушення – це суспільно шкідлива дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права, за вчинення якої винна, деліктоздатна особа несе юридичну відповідальність.**

Земельні правопорушення як негативні соціальні явища характеризуються такими загальними рисами. Вони завжди соціально шкідливі, оскільки спричинюють чи можуть спричинити шкоду суспільним земельним відносинам. Ця шкода залежно від наслідків протиправного діяння та його соціальної оцінки може бути різною (значною і незначною, матеріальною і моральною та ін.), але вона завжди стосуватиметься земельних прав та законних інтересів суб'єктів.

**Земельні правопорушення, за вчинення яких настає юридична відповідальність, характеризуються такими специфічними ознаками.**



**По-перше, земельні правопорушення завжди пов'язані з землею (наприклад, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, щонегативно впливають на стан земель).**

**По-друге, такий зв'язок може виявлятися у різних формах. Йдеться, скажімо, про використання земель не за їх цільовим призначенням, псування та забруднення сільськогосподарських та інших земель, несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель та ін.**

**По-третє, до земельних правопорушень можна віднести лише ті, зв'язок з землею яких є безпосереднім.**

До складу земельного правопорушення входять чотири основні елементи: об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт і суб'єктивна сторона правопорушення. Вони, у свою чергу, характеризуються складним змістом.

Загальним об'єктом земельного правопорушення виступають суспільні земельні відносини, що регулюються та охороняються правом. Безпосереднім об'єктом цього правопорушення є суспільні відносини у сфері використання та охорони земель, а також земельні права та законні інтереси власників земельних ділянок та землекористувачів, інших суб'єктів земельних правовідносин.

**Об'єктивну сторону земельного правопорушення становлять конкретні діяння правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин.**

Земельне правопорушення може бути вчинене як шляхом активних дій (наприклад, зайняття земельної ділянки), так і в результаті бездіяльності суб'єкта (наприклад, невиконання заходів щодо охорони земель). Водночас земельні правопорушення можуть виступати як результат неправомірної дії та бездіяльності.

**Самостійним елементом земельного правопорушення є суб'єкт, тобто особа, яка його вчинила і повинна за це нести відповідальність. Порушниками земельного законодавств можуть бути як фізичні, так і юридичні особи.**

Необхідна ознака суб'єкта земельного правопорушення його дієздатність, тобто можливість особи відповідати за свої діяння. Земельним правопорушенням визнається діяння особи, яка здатна усвідомлювати значення вчинку і керувати ним.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення характеризується обов'язковою наявністю вини.

**Перелік видів порушень земельного законодавства закріплений у ст. 211 ЗК України. Він включає:**

- укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь та земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловим, побутовими та іншими відходами;
- розміщення, проектування та будівництво, введення дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;

- знищення межових знаків;
- приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- непроведення рекультивації порушених земель;
- знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту;
- відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою;
- використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок, порушення строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку.

Наведений перелік видів правопорушень не є вичерпним. У зв'язку з цим ч. 2 ст. 211 ЗК України передбачено, що може бути встановлено відповідальності за інші порушення земельного законодавства.

До переліку видів порушень земельного законодавства включено різні за характером і змістом порушення. Сутність деяких з них визначена в спеціальних законах.

### **3. ВИДИ ЮРИДИЧНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ**

Земельні правопорушення тягнуть за собою юридичну відповідальність винних суб'єктів. Згідно із ч. 1 ст. 211 ЗК України громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за вчинені земельні правопорушення.

В основу класифікації юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства покладено характер санкцій, які застосовуються за вчинення конкретного правопорушення. Відповідно до цього критерію відповідальність у зазначеній сфері поділяється на: кримінальну, адміністративну, цивільну. Санкції за земельні правопорушення і порядок їх застосування стосовно кожного з названих вище видів юридичної відповідальності характеризується своєю специфікою.

Певні особливості властиві цивільно-правовій відповідальності.

Серед порушень земельного законодавства, які зумовлюють настання цивільно-правової відповідальності, самостійну групу становлять угоди щодо земельних ділянок, які укладені із порушенням встановленого законом порядку, тобто не відповідають вимогам закону. Стаття 210 ЗК України передбачає, що угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Ця норма наводить вичерпний перелік таких цивільно-правових угод.

Загальні підстави і правові наслідки визнання угод щодо земельних ділянок недійсними встановлені цивільним законодавством, зокрема § 2 глави 16 розділу IV ЦК України. Так, угоди (правочини), що не відповідають вимогам закону, не породжують виникнення у сторін прав та обов'язків, будь-яких бажаних результатів, незалежно від волі цих сторін тощо. Правові наслідки укладення таких угод (правочинів) при визнанні їх недійсними за рішенням суду зводяться до двосторонньої реституції (поновлення сторін у попередньому стані).

**Слід зазначити, що серед угод щодо земельних ділянок слід виділяти ті, які укладаються стосовно земельних ділянок, що не включені до ринкового обігу і взагалі не можуть виступати предметом угод.**

Чинне законодавство покладає обов'язок на підприємства, установи, організації і громадян відшкодовувати збитки, завдані ними внаслідок порушення земельного законодавства, у порядку і розмірах, визначених законодавством. Винні особи несуть цивільно-правову відповідальність незалежно від їх притягнення до кримінальної або адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства у випадках, встановлених законом.

### **ТЕМА 13. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

1. Поняття та види правового режиму земель сільськогосподарського призначення

2. Загальна характеристика земель сільськогосподарського призначення

3. Склад та цільове призначення земель України

#### **1. СКЛАД ТА ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ**

Відповідно до ст. 18 ЗК України до складу земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії щодо яких встановлено особливий правовий режим. В науці земельного права такий поділ традиційно вважається фундаментальним положенням та основним елементом земельно-правового регулювання при поєднанні єдиного правового режиму земель України з правовими режимами окремих категорій. Внутрішня структура земельного права як галузі права та земельне законодавство, перш за все Земельний кодекс України, побудовані відповідно до даної класифікації. В той самий час цільове призначення є однією з базових характеристик кожної конкретної земельної ділянки, залежно від нього визначаються права та обов'язки суб'єктів земельних правовідносин.

**Земельне законодавство України не містить норми-дефініції, що розкриває поняття «категорія земель», проте воно доволі поширене в земельно-правовій літературі. Категорія земель це групування земельних ділянок, площ за певними стійкими ознаками, які в сукупності визначають правовий режим даної категорії.**

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. В основі поділу земель України на самостійні категорії покладене їх

основне цільове призначення. Саме цей критерій враховують уповноважені державні органи та органи місцевого самоврядування, які планують використання земель, їх розподіл та перерозподіл. Основне цільове призначення земель визначається уповноваженими органами на підставі даних обліку та земельного кадастру. Визначення цільового призначення земельних ділянок є одним із організаційно-правових важелів у процесі розподілу земель для задоволення потреб суспільства. Воно відбувається шляхом встановлення законодавством та відповідними органами влади, допустимих меж використання земельної ділянки різними суб'єктами, а також чітких правових наслідків, які виражаються в особливому змісті прав та обов'язків суб'єктів правовідносин з використання та охорони земель.

**Отже, поділ земель на категорії за основним цільовим призначенням є інструментом регулювання їх використання, оскільки згідно із земельним законодавством України земельна ділянка повинна використовуватись власниками та землекористувачами саме за її цільовим призначенням.**

**Земельним законодавством встановлено, що до складу земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії (ст. 19 ЗК України), а саме:**

- **землі сільськогосподарського призначення;**
- **землі житлової та громадської забудови;**
- **землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;**
- **землі оздоровчого призначення;**
- **землі рекреаційного призначення;**
- **землі історико-культурного призначення;**
- **землі лісгосподарського призначення;**
- **землі водного фонду;**
- **землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.**

**Крім того, ч. 2 ст. 19 ЗК України встановлено, що земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.**

**Відповідно до ст. 25 ЗК України передбачено створення в процесі приватизації земель органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування резервного фонду у розмірі 15% від площі всіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій. Резервний фонд земель може перебувати як у державній, так і в комунальній власності, та призначений для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням. Місце розташування резервного фонду земель вказаними органами, зокрема органами місцевого самоврядування, погоджується з державними і комунальними сільськогосподарськими підприємствами, установами та організаціями.**

Землі сільськогосподарського призначення одна із категорій земель у складі єдиного державного земельного фонду України, яка використовується суб'єктами землевласності та землекористування різних форм власності та господарювання з метою вироблення сільськогосподарської продукції.

У сучасному суспільстві землі сільськогосподарського призначення виконують три основні функції. Вони використовуються як головний засіб аграрного виробництва, слугують територіальним базисом для розміщення потужностей з виробництва та переробки сільськогосподарської продукції та є важливим елементом природного середовища.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей (ч. 1 ст. 22 ЗК України).

Землі сільськогосподарського призначення характеризуються правовим режимом, який відрізняється від правового режиму інших категорій земель, зокрема, земель житлової та громадської забудови, промисловості, оборони чи транспорту. Характерною рисою цих земель є те, що вони головним чином використовуються як засіб виробництва. На відміну, наприклад, від земель промисловості, що використовуються як просторово-операційний базис.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя землі, які використовуються як основний засіб сільськогосподарського виробництва (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя землі, що використовуються не як основний засіб сільськогосподарського виробництва, що є тільки територіальним базисом, і потрібні для організації сільськогосподарського виробництва та пов'язаних з ним видів діяльності (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Рілля це землі, які регулярно розорюються з метою створення агротехнічних умов для вирощування на них сільськогосподарських культур.

Земельні ділянки під багаторічними насадженнями землі, на яких вирощують плодові насадження деревного або кущового типів, що плодоносять протягом тривалого періоду (сади, виноградники, хмільники тощо).

Сіножаті — землі, на яких вирощується трав'яниста рослинність з метою випасання худоби.

Перелоги — землі, як правило, рілля, що тимчасово виведені з активного сільськогосподарського обробітку (розорювання) з метою природного відновлення родючості ґрунтів.

Отже, під земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, як об'єкту правового обігу, слід розуміти частину вкритої ґрунтовим шаром земної поверхні разом із фізично та юридично невіддільними об'єктами (приналежностями, складовими частинами та земельними поліпшеннями), яка юридично відокремлена від решти земної поверхні визначеними у встановленому порядку межами, має зафіксоване в документації місце розташування та його юридично значуще позначення, встановлено відповідно до законодавств та якісного стану ділянки її правовий режим, що відображає права та обов'язки суб'єктів права на неї.

**Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам — для ведення особистого селянського господарства. Зазначені землі передаються безоплатно тільки громадянам України із земель державної чи комунальної власності в розмірі, що не перевищує 2,0 га (одноразово).** Розмір земельних ділянок, які передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, відповідно до ч. 2 ст. 121 ЗК України, може бути збільшено у разі отримання в натурі земельної частки (паю). Фізичні особи — громадяни України, можуть отримати зазначені землі як у власність, так і у користування. Іноземці та особи без громадянства, земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства можуть отримати лише у користування. У випадку прийняття спадщини іноземними громадянами, особами без громадянства, землі сільськогосподарського призначення підлягають відчуженню.

**Сільськогосподарським підприємствам землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві власності лише для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, однак, державні та комунальні сільськогосподарські підприємства не можуть мати землі сільськогосподарського призначення на праві власності.** Сільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати право власності на землю сільськогосподарського призначення шляхом внесення до статутного фонду земельних ділянок, що перебувають у власності фізичних чи юридичних осіб. Але використати це право фізичні особи, можуть лише після набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель.

**Право власності на землю цих підприємств набувається також шляхом придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими договорами. Реалізація права власності на землю зазначеними сільськогосподарськими підприємствами здійснюється відповідно до закону.**

**Земельним кодексом встановлено пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Це означає, що землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.**

Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру. В свою чергу, для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські

угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо.

Ст. 22 Земельного кодексу України визначає, що землі сільськогосподарського призначення це землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей. Таким чином, законодавство регламентує, що ця категорія земель є основним засобом виробництва в сільському господарстві, джерелом виробництва продуктів харчування та продовольчої сировини, тому землі сільськогосподарського призначення визначено як пріоритетна категорія земель.

**Визнання землі нерухомим майном і залучення її до цивільного обігу спричинює потребу докладно проаналізувати взаємозв'язок правового режиму такої найважливішої категорії земель, як землі сільськогосподарського призначення, і правомочностей громадянина-власника щодо цих земель і, як наслідок, уточнити сфери застосування цивільного і земельного права в регулюванні відносин власності на землі сільськогосподарського призначення.**

### **3. ПОНЯТТЯ ТА ВИДИ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Під правовим режимом земель розуміються як встановлене правовими нормами право власності і користування земельними ділянками, так і порядок та умови їх набуття у власність чи користування, зміна і припинення права власності, порядок та умови використання відповідно до цільового призначення, правової охорони земель і відповідальності за порушення земельних прав і земельного законодавства. Правовий режим земель це сукупність правових норм земельного й іншого законодавства, складовими якої є земельна правоздатність і дієздатність. На підставі наведених вище поглядів стає зрозумілим, що **правовий режим земель визначає порядок набуття земель у власність або в оренду, користування земельними ділянками, укладання правочинів щодо відчуження земельних ділянок, права та обов'язки землевласників та землекористувачів тощо.**

**«Правовий режим» земель сільськогосподарського призначення є теоретичним поняттям, яке узагальнює правову характеристику земель цієї категорії як об'єкта земельних відносин і містить вказівку на коло найважливіших правових відносин, що складаються з приводу земель сільськогосподарського призначення. Аналіз чинного земельного законодавства дає змогу дійти висновку, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення поширюється на землі цієї категорії і визначається сукупністю правил їх використання, включення до цивільного обігу, охорони, обліку, моніторингу, установлених чинним законодавством.**

Правовий режим різних ділянок земель сільськогосподарського призначення неоднорідний. Така неоднорідність зумовлена: видами земель сільськогосподарського призначення, їх економічними й екологічними властивостями; юридичним статусом суб'єктів, які використовують ці землі; іншими об'єктивними обставинами. Тому зазвичай розрізняють загальний,

особливий і спеціальний правові режими земель сільськогосподарського призначення.

**Об'єктом загального правового режиму є вся площа земель, придатних для потреб сільського господарства. Основне цільове призначення цих земель бути засобом виробництва продуктів харчування і кормів для тварин, а також сировини для промисловості. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізничних і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, згідно зі ст. 23 ЗК, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.**

**Особливий правовий режим встановлюється законодавством для сільськогосподарських угідь із кадастровою оцінкою вище середньорайонного рівня. До сільськогосподарських угідь у такому правовому значенні належать рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища й перелоги (ст. 22 ЗК). Правовий режим цих земель полягає в пріоритетному використанні їх для сільськогосподарських цілей.**

Спеціальний правовий режим встановлюється для особливо цінних сільськогосподарських угідь. До таких земель, відповідно до ст. 150 ЗК, належать землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, землі природно-заповідного фонду, землі історико-культурного призначення та ін. Вилучення (викуп) особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб допускається тільки у виняткових випадках, а саме: під час будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією. Причому таке вилучення (викуп) здійснюється за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, які, в свою чергу, повинні попередньо погодити його з Верховною Радою України.

**У літературі зазначається, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення спрямований на виконання двох головних завдань:**

- забезпечення ґрунтової родючості земель, тобто охорони якості сільськогосподарських угідь (якісний аспект);
- збереження кількості цих земель, запобігання зменшенню площ сільськогосподарських угідь (кількісний аспект).

### **Розрізняють п'ять елементів правового режиму земель.**

Безпосереднім об'єктом правового режиму є конкретне земельне угіддя земельна ділянка, незалежно від її площі, яка надана й використовується за безпосереднім цільовим призначенням. Це перший елемент правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Проблема збереження й підвищення родючості земель вирішується здебільшого на рівні управління використанням і охороною земель. Це управління здійснюється спеціально уповноваженими державними органами, основними функціями яких є:



облік; планування; розподіл і перерозподіл земель; регулювання порядку експлуатації земель; контроль і правове забезпечення правового режиму використання земель; охорона земель. Наявність системи спеціально уповноважених державних органів, які здійснюють функції управління в галузі охорони й використання земель, є другим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Однак усе це не зменшує значущості таких обов'язків громадян власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, як використання цих ділянок за цільовим призначенням, підвищення родючості ґрунтів і збереження інших корисних властивостей землі (ст. 91 ЗК). Громадяни України входять у коло суб'єктів правовідносин з використання земель сільськогосподарського призначення. Суб'єкти, які здійснюють господарську діяльність на сільськогосподарських угіддях, є третім елементом правового режиму цієї категорії земель.

Слід зауважити, що права та обов'язки суб'єктів правовідносин із використання земель залежать як від правового статусу цих суб'єктів, так і від особливостей конкретної земельної ділянки. Отже, четвертим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення є наявність прав і обов'язків суб'єктів правовідносин.

П'ятим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення учені вважають наявність ефективного правового механізму, який забезпечує належний правовий режим використання земель. До елементів такого механізму належать:

- наявність правових норм, виконання яких запобігає порушенню правового режиму земель і забезпечує пріоритет земель сільськогосподарського призначення перед землями несільськогосподарського призначення, а також норм, що не дозволяють вилучення цінних сільськогосподарських земель;

- наявність правових норм, застосування яких усуває умови, що спричиняють порушення правового режиму земель. Наприклад, заборона фінансування проектно-дослідницьких робіт до прийняття місцевою адміністрацією рішення про попереднє узгодження місця розміщення об'єкта або рішення суду в разі виникнення спору;

- наявність покарань за порушення правового режиму земель. Так, відповідальність у вигляді штрафів передбачена за знищення межових знаків земельних ділянок, за самовільне зайняття землі, за псування і знищення родючого шару землі тощо;

- наявність правових норм, виконання яких дозволить відновити порушення режиму використання земель. Наприклад, самовільно зайняті земельні ділянки мають бути повернуті за належністю без відшкодування витрат, які виникли за час незаконного користування.

## **ТЕМА 14. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ЗНАЧЕННЯ, РЕКРЕАЦІЙНОГО, ОЗДОРОВЧОГО, ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

1. Правовий режим земель історико-культурного призначення
2. Правовий режим земель рекреаційного призначення
3. Правовий режим земель оздоровчого призначення
4. Загальна характеристика земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

### **1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

**Землі природно-заповідного фонду це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду (ст. 43 ЗК України). На природні території і об'єкти, що підлягають особливій охороні, вказує також і Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища». Зокрема, ст. 60 визначено, що особливій охороні підлягають природні території і об'єкти, що мають велику екологічну цінність як унікальні й типові природні комплекси для збереження сприятливої екологічної обстановки, попередження і стабілізації негативних природних процесів і явищ. Природні території та об'єкти, що підлягають особливій охороні, утворюють єдину територіальну систему і включають території та об'єкти природно-заповідного фонду, курортні та лікувально-оздоровчі, рекреаційні, водозахисні, полезахисні та інші типи територій та об'єктів, визначених законодавством України. Ст. 61 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» приписує, що ділянки суші й водного простору, природні комплекси та об'єкти, які мають особливу екологічну, наукову, естетичну і народногосподарську цінність і призначені для збереження природної різноманітності, генофонду видів тварин і рослин, підтримання загального екологічного балансу та фоновий моніторинг навколишнього природного середовища, вилучаються з господарського використання повністю або частково і оголошуються територією чи об'єктом природно-заповідного фонду.**

**Відповідно до ст. 44 ЗК України до складу земель природно-заповідного фонду включені природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва). Відповідно до ст. 46 ЗК України до земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки водно-болотних угідь, що не віднесені до земель лісового і водного фонду та земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.**

Поняття земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, не можна окреслювати без визначення поняття природно-заповідного фонду. Отже, природно-заповідний фонд це ділянки суші і водного простору, природні комплекси та об'єкти яких мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду рослинного і тваринного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонових моніторингу навколишнього природного середовища. У зв'язку з цим законодавством України природно-заповідний фонд охороняється як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання. Україна розглядає цей фонд як складову частину світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною.

**Землі природно-заповідного фонду, включають в себе і землі природоохоронного та історико-культурного призначення. Іншими словами являють собою об'єкт комплексної охорони.**

На землях природоохоронного та історико-культурного призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Різновидом земель природно-заповідного фонду є землі природних заповідників. Природні заповідники природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових та унікальних для даної ландшафтно-ї зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розробки наукових засад охорони навколишнього природного середовища, ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки (ст. 15 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»). Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами повністю вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у порядку, встановленому законодавством України. **Основною рисою правового режиму земель заповідників є те, що ці землі виключаються з господарського користування. їх використання допускається тільки з метою наукового вивчення чи для збереження і зростання багатств заповідників. Крім того, безпосередньо в самому заповіднику можуть виділятися ділянки, на яких взагалі не допускається будь-якого втручання людини в природні процеси.**

Правовий режим земель природних заповідників характеризується особливостями, що обумовлені специфікою цих об'єктів. На території природних заповідників забороняється будь-яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на його природні комплекси та об'єкти.

**Зокрема, на території природних комплексів та об'єктів природних заповідників забороняється:**

- Будівництво споруд, шляхів, лінійних та інших об'єктів транспорту і зв'язку, не пов'язаних з діяльністю природних заповідників, розведення вогнищ, влаштування місць відпочинку населення, стоянка автотранспорту, а також проїзд і

прохід сторонніх осіб, прогін свійських тварин, пересування механічних транспортних засобів, за винятком шляхів загального користування, лісосплав, проліт літаків та вертольотів нижче 2000 метрів над землею, подолання дітками звукового бар'єру над територією заповідника та інші види штучного шумового впливу, що перевищують установлені нормативи;

- Геологорозвідувальні роботи, розробка корисних копалин, порушення ґрунтового покриву та гідрологічного і гідрохімічного режимів, руйнування геологічних відслонень, застосування хімічних засобів, усі види лісокористування, а також заготівля кормових трав, лікарських та інших рослин, квітів, насіння, очерету, випасання худоби, вилов і знищення диких тварин, порушення умов їх оселення, гніздування, інші види користування рослинним і тваринним світом, що призводять до порушення природних комплексів;

- Мисливство, рибальство, інтродукція нових видів тварин і рослин, проведення заходів з метою збільшення чисельності окремих видів тварин понад допустиму науково обґрунтовану ємність угідь, збирання колекційних та інших матеріалів, за винятком матеріалів, необхідних для виконання наукових досліджень.

Наступною групою земель, які входять до складу земель природно-заповідного фонду, слід назвати землі біосферних заповідників. Біосферні заповідники це природоохоронні, науково-дослідні установи міжнародного значення, що створюються з метою збереження в природному стані найбільш типових природних комплексів біосфери, здійснення фонового екологічного моніторингу, вивчення навколишнього природного середовища, його змін під дією антропогенних факторів (ст. 17 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»), Біосферні заповідники створюються на базі природних заповідників, національних природних парків з включенням до їх складу територій та об'єктів природно-заповідного фонду інших категорій та інших земель і належать до всесвітньої глобальної мережі біосферних заповідників.

**Для біосферних заповідників установлюється диференційований режим охорони, відтворення та використання природних комплексів згідно з функціональним зонуванням:**

- **заповідна зона** включає території, призначені для збереження і відновлення найбільш цінних природних та мінімально порушених антропогенними факторами природних комплексів, генофонду рослинного і тваринного світу; її режим визначається відповідно до вимог, встановлених для охоронних зон природних заповідників;

- **буферна зона** — включає території, виділені з метою запобігання негативного впливу на заповідну зону господарської діяльності на прилеглих територіях; її режим визначається відповідно до вимог, встановлених для охоронних зон природних заповідників;

- **зона антропогенних ландшафтів** включає території традиційного землекористування, лісокористування, водокористування, місць поселення, рекреації та інших видів господарської діяльності.

## **2. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Землі оздоровчого призначення є складовою частиною усіх земельних ресурсів України. Займаючи 0,01% території України (близько 8,6 тис.га), землі оздоровчого

призначення відіграють надзвичайну важливу роль як природний ресурс, що має природні лікувальні властивості.

Землі оздоровчого призначення не нова категорія земель, адже ще в союзному законодавстві в якості окремої категорії значились землі курортів. Зокрема, землі курортів визначались як земельні ділянки, ідо мають лікувальне значення і сприятливі умови для організації оздоровчих заходів, і які надані у встановленому порядку в користування лікувально-курортним установам. При цьому наголошувалось, що поняття земель курортів не можна ототожнювати з поняттям курортної місцевості (територія курортів). Територія курорту складає місцевість, яка наділена природними лікувальними властивостями, мінеральними джерелами, залежами лікувальних грязей, кліматичними і іншими умовами, сприятливими для лікування і профілактики. На території курорту можуть знаходитись земельні ділянки, що мають не тільки лікувальне значення. Так, наприклад в курортній місцевості землями сільськогосподарського призначення можуть використовуватись самими лікувально-курортним закладом при створенні підсобного господарства.

Але при цьому слід підкреслити, що до прийняття нині чинного Земельного кодексу, землі оздоровчого призначення не були віднесені до окремої категорії земель і входили до складу тієї чи іншої категорії (зокрема, як сказано вище, вони мали назву земель курортів, курортних земель або ж лікувально-оздоровчих територій).

Нині чинним законодавством, а саме ст. 47 Земельного України встановлено, що до земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватись для профілактики захворювань і лікування людей. Природні лікувальні властивості таких земель — це наявність у їх межах природних лікувальних ресурсів, які є надзвичайно ефективними засобами для профілактики та лікування, як правило, поширених захворювань людей. Відповідно до ст. 6 Закону України «Про курорти», до таких природних лікувальних ресурсів належать мінеральні і термальні води, лікувальні грязі та озокерит, ропа лиманів та озер, морська вода, природні об'єкти та комплекси із сприятливими для лікування кліматичними умовами, придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про курорти», курортом є освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, що має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації будівлі та споруди з об'єктами інфраструктури, використовується з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань і для рекреації, підлягає особливій правовій охороні. Ст. 13 цього ж закону встановлено порядок надання земельних ділянок для створення та розширення курорту, визначено поняття лікувально-оздоровчої місцевості як природної території, що має мінеральні та термальні, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань. Таким чином, поняття курорту та лікувальнооздоровчої місцевості поєднує те,

**що вони офіційно визнані придатними для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.**

Однією із характерних особливостей правового режиму земель оздоровчого призначення є те, що на цих землях забороняється діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню або може негативно впливати на природні і лікувальні фактори цих земель.

З метою охорони природних лікувальних факторів земель оздоровчого призначення встановлюються округи та зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони. У межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення (ст. 48 ЗК України).

#### **Використання земель оздоровчого призначення**

Відомо, що земля, як основний природний ресурс, передбачає її використання людиною для задоволення своїх різноманітних потреб. Так, наприклад, землі сільськогосподарського призначення використовуються для вироблення сільськогосподарської продукції. Іншими словами ці землі використовуються для потреб сільського господарства, а тому їх цільове призначення — вирощування сільськогосподарської продукції. А отже, і землі оздоровчого призначення, які т: однією із категорій земель, повинні використовуватись лише за цільовим призначенням.

**Відповідно до ст. 47 ЗК України цільове призначення оздоровчих земель полягає у їх використанні для профілактики захворювань і лікування людей.**

**Правовий режим земель оздоровчого призначення визначений законодавством. Так, відповідно до закону України «Про курорти» за ступенем охоронного режиму округ санітарної охорони поділяється на три зони:**

- зона суворого режиму
- зона обмежень
- зона спостережень.

Межі зон округу санітарної охорони курорту визначаються одночасно із встановленням меж округу органами, які встановлюють межі відповідного округу.

Зона суворого режиму охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на якій розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну захисту смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною неменш 100 метрів.

#### **На території зон суворого режиму забороняється:**

- користування надрами, не пов'язане з використанням природних лікувальних ресурсів, розорювання земель, провадження будь-якої господарської діяльності, а також інші дії, що впливають або можуть впливати на розвиток небезпечних геологічних процесів, на природні лікувальні фактори курорту та його екологічний баланс;

- прокладання кабелів, у тому числі підземних кабелів високої напруги, трубопроводів, інших комунікацій;

- спорудження будь-яких будівель та інших об'єктів, не пов'язаних з експлуатаційним режимом та охороною природних лікувальних факторів курорту;

- скидання дренажно-скидних та стічних вод;
- влаштування стоянок автомобілів, пунктів їх обслуговування;
- влаштування вигребів (накопичувачів) стічних вод, полігонів рідких і твердих відходів, полів фільтрації та інших споруд для приймання та знешкодження стічних вод і рідких відходів, а також кладовищ і скотомогильників;
- проїзд автотранспорту, не пов'язаний з обслуговуванням цієї території, використанням родовищ лікувальних ресурсів або природоохоронною діяльністю;
- постійне і тимчасове проживання громадян (крім осіб, які безпосередньо забезпечують використання лікувальних факторів).

Однак, в силу ст. 31 Закону України «Про курорти» на території зони суворого режиму дозволяється провадити діяльність, пов'язану з використанням природних лікувальних факторів, на підставі науково обґрунтованих висновків і результатів державної санітарно-гігієнічної та екологічної експертизи, виконувати берегоукріплювальні, протизсувні, протиобвальні, протикарстові та протиерозійні роботи, будувати хвилерізи, бони та інші гідротехнічні споруди, а також влаштовувати причали.

**Зона обмежень охоплює територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або родовищ лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій знаходяться санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.**

**На території зони обмежень забороняється:**

- будівництво об'єктів і споруд, не пов'язаних з безпосереднім задоволенням потреб місцевого населення та громадян, які прибувають на курорт;
- проведення гірничих та інших робіт, не пов'язаних з безпосереднім упорядкуванням території;
- спорудження поглинаючих колодязів, створення полів підземної фільтрації;
- забруднення поверхневих водойм під час здійснення будь-яких видів робіт;
- влаштування звалищ, гноєсховищ, кладовищ, скотомогильників, а також накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, інших відходів, що призводять до забруднення водойм, ґрунту, ґрунтових вод, повітря;
- розміщення складів пестицидів і мінеральних добрив;
- здійснення промислової вирубки зелених насаджень, а також будь-яке інше використання земельних ділянок і водойм, що може призвести до погіршення їх природних і лікувальних факторів;
- скидання у водні об'єкти сміття, стічних, підсланевих і баластних вод, витікання таких вод та інших речовин з транспортних (плавучих) засобів і трубопроводів.

Відповідно до ст. 32 Закону України «Про курорти» усі багатоквартирні будинки в межах зони обмежень повинні бути обладнані водопроводом та каналізацією. Туалети у приватних будинках в обов'язковому порядку мають бути обладнані водонепроникними вигребами. Території тваринницьких ферм асфальтуються і по периметру огорожуються та обладнуються відповідними канавами з водонепроникними відстійниками для поверхневих вод.

**Зона спостережень охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання якої без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори.**

**На території зони спостережень забороняється:**

- будівництво підприємств, установ і організацій, діяльність яких може негативно впливати на ландшафтнокліматичні умови, стан повітря, ґрунту та вод курорту;
- спуск на рельєф неочищених промислових та побутових стічних вод, проведення вирубок зелених насаджень (крім санітарних рубок).

### **3. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

З лінгвістичної точки зору, рекреація в перекладі з латинської означає відновлення сил, з французької перерва, відпочинок, зміна дій, які не пов'язані з виконанням трудових функцій тощо. Великий тлумачний словник сучасної української мови, пояснює термін «рекреація» як відпочинок, поновлення сил людини, втрачених на трудову діяльність.

**На думку деяких науковців, рекреація це система заходів, пов'язана з використанням вільного часу для оздоровчої, культурно-пізнавальної, спортивної діяльності людей на спеціалізованих територіях, що розташовані поза місцями їх постійного проживання.** Рекреація характеризується величиною часу, потрібного для відновлення сил, і діяльністю, спрямованою на це відновлення. В свою чергу ці ж науковці стверджують, що рекреація це галузь господарства, пов'язана з освоєнням рекреаційних ресурсів, формування санаторнокурортних, туристичних, оздоровчо-пізнавальних зон; галузь невиробничої сфери, пов'язана з наданням різноманітних послуг; система заходів, сукупність явищ і відносин, пов'язану з заповненням вільного часу; діяльність чи поведінка людей, спрямовані на відтворення своїх фізичних, психічно-моральних сил, розвиток; сам процес відтворення, реабілітації, відпочинку, оздоровлення; наслідок задоволення рекреаційних потреб. В цілому не заперечуючи такого широкого спектру тлумачення поняття «рекреація», дозволимо наголосити, що всі означені вище дії, так чи інакше пов'язані з певним просторовим базисом, яким власне і виступає певна територія, чітко окреслена земельна ділянка з відповідним статусом, правовим режимом, встановленим законодавством.

Землі рекреаційного призначення як окрема категорія земель, вперше передбачені земельним законодавством у 2001р.



**Визначення поняття «землі рекреаційного призначення» має важливе як теоретичне (для вдосконалення понятійного апарату науки земельного права, уточнення місць земель рекреаційного призначення у складі земельного фонду країни тощо), так і практичне (для належного правозастосування, встановлення належності тих чи інших земель до земель рекреаційного призначення) значення. Ми підтримуємо думку тих авторів, які вважають, що поняття земель рекреаційного призначення є поняттям збірним, і його слід формулювати через визначення таких понять як земля, рекреація, рекреаційне призначення. Це землі, які призначені і використовуються для відпочинку, відновлення життєвих сил і працездатності людини, забезпечення її оздоровчих, пізнавальних, культурно-розважальних потреб.**

Україна має величезний рекреаційний потенціал: загальна площа природних рекреаційних ландшафтів складає 9,4 млн.га (15,5% території країни), а їхня одночасна рекреаційна ємність майже 50 млн. чоловік. Разом з тим, площа земель рекреаційного призначення складає лише 106,9 тис.га, що становить 0,18% земельного фонду України. Україна має розвинуту мережу санаторно-курортних закладів і закладів відпочинку. Територією України протікає понад 70 тис. річок, нараховується понад 3 тис. природних озер і 22 тис. штучних водойм. Теплі Чорне і Азовське моря, унікальні гірські комплекси Карпат та Криму, лісові масиви полісся, сприятливий клімат усе це створює передумови для розвитку рекреаційної діяльності.

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів (ст. 50 ЗК України).

**До складу земель рекреаційного призначення входять:**

- земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас;
- земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів;
- земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

Правовий режим земель рекреаційного призначення становить порядок поведінки суб'єктів правовідносин з приводу їх використання. Правовий режим конкретної земельної ділянки рекреаційного призначення характеризується наявністю трьох складових: загальних вимог законодавства до всіх земель цієї категорії (загальний правовий режим земель рекреаційного призначення); спеціальних вимог законодавства для певного виду земель рекреаційного призначення (спеціальний правовий режим земель рекреаційного призначення); вимог, передбачених відповідним проектом землеустрою для конкретної земельної ділянки рекреаційного призначення.

В силу ст. 162 ЗК України землі рекреаційного призначення підлягають особливій охороні, яка здійснюється шляхом заборони діяльності, що перешкоджає чи може перешкоджати їх використанню за цільовим призначенням або негативного впливає чи може вплинути на природний стан цих земель. Зокрема, законодавство

передбачає такі обмеження правового режиму земель рекреаційного призначення: заборона зміни природного ландшафту; заборона скидання зворотних вод на землях рекреаційного призначення; заборони та обмеження видів діяльності, що супроводжуються утворенням шуму; обмеження в'їзду транспортних засобів на землі рекреаційного призначення; заборона несанкціонованого розміщення відходів на землях рекреаційного призначення; заборона проведення геологорозвідувальних робіт без проведення обов'язкової екологічної експертизи; заборона застосування на землях рекреаційного призначення осадів стічних вод; інші обмеження антропогенного впливу на землі рекреаційного призначення згідно з проектом землеустрою; обмеження вилучення земель рекреаційного призначення державної власності для інших потреб.

#### **4. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Ст. 53 Земельного кодексу України визначено, що до земель історико-культурного призначення належать землі, наяких розташовані:

- **Історико-культурні заказники, музеї-заказники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;**

- **Городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля стародавніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;**

- **Архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народної архітектури, садово-паркові комплекси, фонові забудова.**

Крім того, ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» встановлено, що до земель історико-культурного призначення відносяться не лише земельні ділянки, на яких розміщені відповідні об'єкти культурної спадщини, а й охоронні зони навколо таких об'єктів та охоронювані археологічні території. Зона охорони об'єкта культурної спадщини (пам'ятки) — це встановлена навколо пам'ятки охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту та зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їхнього використання. До охоронюваних археологічних територій належать топографічно визначені території чи водні об'єкти, в яких містяться об'єкти культурної спадщини або можлива їх наявність. Слід зазначити, що до охоронюваних археологічних територій відносяться земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти культурної спадщини, не включені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, та земельні ділянки, на яких, ймовірно, розташовані такі об'єкти, що має бути підтверджено у процесі археологічних розкопок. Разом з тим, до земель історико-культурного призначення не відносяться історичні ареали населених місць, крім тих їх частин, на яких розташовані території пам'яток та їхніх охоронних зон, території заказників, а також охоронювані археологічні території.

**Таким чином, до земель історико-культурного призначення належать земельні ділянки, на яких розміщені занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України об'єкти культурної спадщини, а також земельні ділянки, на яких встановлені зони охорони об'єктів культурної спадщини та охоронювані археологічні території. Як бачимо, поняття земель історико-культурного призначення найтіснішим чином пов'язано із таким поняттям як об'єкт культурної спадщини та відповідно охороною цих об'єктів.**

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини», об'єкти культурної спадщини поділяються на дві категорії: нерухомі об'єкти культурної спадщини та пов'язані з ними рухомі предмети. До нерухомих об'єктів культурної спадщини відносяться ті об'єкти культурної спадщини, що не можуть бути перенесені на інше місце без втрати їхньої цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності. Саме нерухомі об'єкти культурної спадщини мають юридичні ознаки нерухомого майна, оскільки в переважній більшості це земельні ділянки, або земельні ділянки, на яких розташовані будівлі чи споруди (частини будівель, споруд), віднесені до розряду історичних пам'яток тощо. Це означає, що як правило, земля (земельні ділянки) є основою, або важливою складовою частиною об'єкта культурної спадщини.

Щодо охорони культурної спадщини, то це система правових, організаційних, фінансових, матеріально-технічних, містобудівних, інформаційних та інших заходів з обліку (виявлення, наукове вивчення, класифікація, державна реєстрація), запобігання руйнуванню або заподіяння шкоди, забезпечення захисту, збереження, утримання, відповідного використання, консервації, реставрації, ремонту, реабілітації, пристосування та музеєфікації об'єктів культурної спадщини. Одним із важливих організаційних та правових напрямків забезпечення охорони культурної спадщини, та виділення їх до окремої категорії земель України земель історико-культурного призначення.

Збереження і примноження культурних цінностей належить до пріоритетних напрямків політики держави у галузі культури та духовного відродження нації. Вирішення цього завдання є найбільш важливим ще і тому, що культурна спадщина України є невід'ємною частиною світового культурного надбання. Відповідно до ратифікованих Верховною Радою України міжнародних конвенцій (Конвенція про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини та Конвенція про охорону підводної культурної спадщини), охорона культурної спадщини міжнародно-правове зобов'язання України перед світовою спільнотою. Саме важливість та серйозність зазначеного зобов'язання, взятого на себе Україною, підкреслює особливу цінність земель історико-культурного призначення та необхідність досконалого правового регулювання відносин щодо віднесення земельних ділянок до земель історико-культурного призначення, цільового призначення цієї категорії земель, охорони земель історико-культурного призначення та багатьох інших.

**Цільове призначення земель історико-культурного призначення полягає у їхньому використанні для забезпечення збереження предмета охорони культурної спадщини, яким є характерна властивість кожного з таких об'єктів, що становить його історико-культурну цінність, на підставі якої той чи інший об'єкт культурної спадщини і визнається пам'яткою.**

## РЕКОМЕНДОВАНІ ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ

### Основна

1. Будяченко О.М. Земельне право в схемах. Навчальний посібник / О.М.Будяченко - Одеса: ОДУВС, 2017. - 78 с
2. Дмитрук І.М., Шпичек О.Ю. Основи земельного права України. Навчально-методичний посібник. К. «Гельветика», 2016. – 132 с.
3. Земельне право України: загальна частина [текст]: навч. посібн. / А. І. Ріпенко, О. М. Пашенко. - Київ : ВД «Дакор», 2016. - 236 с.
4. Каракаш І.І., Харитоновна Т.Є., Черемнова А.І. Екологічне право України. К. «Гельветика», 2018. – 384 с.
5. Кобецька Н. Р. Дозвільне і договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: питання теорії та практики: монографія / Н.Р. Кобецька. – Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 2016. - 271 с.
6. Корнеєв Ю.В. Земельне право України. Навчальний посібник. К., ЦУК, 2019. – 200 с.
7. Кустовська О. В., Гринчук А. Ю. Про проблеми продажу права оренди на землі сільськогосподарського призначення. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 2. С. 52-57.
8. Кучеренко О. М. Огляд наукових праць з питання джерел земельного права. Держава і право. Серія : Юридичні науки. 2018. Вип. 80. С. 140-155.
9. Лебідь В.І. Земельне та екологічне право України. Посібник для складання адвокатського іспиту. К. Алерта, 2015. – 44 с.
10. Мироненко В.П. Земельне право України: Навчальний посібник / За загальною редакцією Мироненко В. П. – К.: Алерта, 2018.– 350 с
11. Мілімко Л. В. Екологічне право України (загальна частина) / Л. В. Мілімко, О. В. Артеменко; Укр. держ. ун-т фінансів та міжнар. торгівлі. - Київ : Компринт, 2015. 284 с.
12. Носік В. Правові засади володіння і користування земельними, рибними і лісовими ресурсами у контексті продовольчої безпеки. Природоресурсне право в системі права України: історія, сьогодення, перспективи. Харків:Оберіг, 2015. С.139-141.
13. Петрикін І.В. Використання земель сільськогосподарського призначення в умовах відсутності ринку землі. Продуктивність агропромислового виробництва. 2017. № 29. С.123-125.
14. Спіжова М.О. Ринок землі сільськогосподарського призначення в 14 Україні: сучасний стан та перспективи. Юридичний вісник. Повітряне і космічне право. 2018. № 1. С. 108-113.
15. Тетарчук І. Аграрне право України. Навчальний посібник для підготовки до іспитів. К. : ЦУЛ, 2020. – 244 с.
16. Тетарчук І. Екологічне право України. Навчальний посібник для підготовки до іспитів. К. : ЦУЛ, 2016. – 230 с.
17. Тетарчук І., Дяків Т. Цивільне право України. Навчальний посібник для підготовки до іспитів. К. : ЦУЛ, 2020. – 202 с.

### Допоміжна: Нормативно-правові акти

1. Конституція України // ВВР України. - 1996. - № 30. - Ст. 141.

2. Земельний кодекс України // ВВР України. - 2002. - № 3-4. - Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. - 2003. - № 40-44. - Ст. 356.
4. Лісовий кодекс України в редакції Закону від 8 лютого 2006 року // ВВР України. - 2006. - № 21. - Ст. 170.
5. Кодекс України про надра // ВВР України. - 1994. - № 36. - Ст. 340.
6. Водний кодекс України // ВВР України. - 1995. - № 24. - Ст. 189.
7. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 року // ВВР України. - 1991. - № 41. - Ст. 546.
8. Про природно-заповідний фонд: Закон України від 16 червня 1992 року // ВВР України. - 1992. - № 34. - Ст. 502.
9. Про меліорацію земель: Закон України від 14 січня 2000 року // ВВР України. - 2000. - № 11. - Ст. 90.
10. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року // ВВР України. - 2003. - № 36. - Ст. 282.
11. Про концесії: Закон України від 16 липня 1999 року // ВВР України. - 1999. - № 41. - Ст. 372.
12. Про основи містобудування: Закон України від 17 листопада 1992 року // ВВР України. - 1992. - № 52. - Ст. 683.
13. Про планування і забудову територій: Закон України від 20 квітня 2000 року // ВВР України. - 2000. - № 31. - Ст. 250. 18
14. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003 року // Офіційний вісник України. - 2003. - № 23. - Ст. 1014.
15. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 року // ВВР України. - 2003. - № 45. - Ст. 363.
16. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 року // ВВР України. - 2003. - № 38. - Ст. 313.
17. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 року // ВВР України. - 2003. - № 38. - Ст. 314.
18. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року // ВВР України. - 2003. - № 39. - Ст. 349.
19. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 року // ВВР України. - 2003. - № 39. - Ст. 350.
20. Про оренду землі: Закон України в редакції від 2 жовтня 2003 року // ВВР України. - 2004. - № 10. - Ст. 102.
21. Про використання земель оборони: Закон України від 27 листопада 2003 року // ВВР України. - 2004. - № 14. - Ст. 209.
22. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 року // ВВР України. - 2004. - № 15. - Ст. 229.
23. Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 5 лютого 2004 року // ВВР України. - 2004. - № 35. - Ст. 411.
24. Про державну експертизу землепорядної документації: Закон України від 17 червня 2004 року // ВВР України. - 2004. - № 38. - Ст. 471.
25. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 11 лютого 2010 року // ВВР України. - 2010. - № 18. - Ст. 141.

26. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20 січня 2005 року // ВВР України. - 2005. - № 10. - Ст. 194.

27. Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам: Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року // 36. постанов Уряду України. - 1993. - № 10. - Ст. 193.

28. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 року № 963 // Офіційний вісник України. - 2007. - № 55. - Ст. 2221.

29. Про затвердження Положення про порядок оформлення, видачі і реєстрації приписів у разі виявлення порушень земельного законодавства: Наказ Держкомзему від 9 березня 2004 року // Офіційний вісник України. - 2004. - № 12. - Ст. 767.

30. Про затвердження Порядку встановлення особливого режиму охорони на території забороненої зони та контрольованої зони гідроелектротехнічних споруд: Постанова Кабінету Міністрів України № 416 від 31 березня 2004 року // Офіційний вісник України. - 2004. - № 13. - Ст. 900.

31. Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 року № 502 // Офіційний вісник України. - 2002. - № 15. - Ст. 818.

32. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11 жовтня 2002 року // Урядовий кур'єр. 2002. 23 жовтня.

### **Інформаційні ресурси в Інтернеті**

1. Вісник Верховного Суду України [Елект. ресурс.]. – Режим доступу: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/>.

2. Голос України [Елект. ресурс.]. – Режим доступу: <http://www.golos.com.ua/>

3. Інформаційний центр Міністерства юстиції України [Елект. ресурс.]. – Режим доступу: <http://www.informjust.kiev.ua/>.

4. Право України [Елект. ресурс.]. – Режим доступу: <http://pravoua.com.ua/ua/index.php?linkmy=golovna>.

5. Український юридичний портал [Елект. ресурс.]. – Режим доступу: <http://www.zakoni.com.ua>.

6. Урядовий кур'єр [Елект. ресурс.]. – Режим доступу: <http://ukurier.gov.ua/>.

7. Міністерство аграрної політики та продовольства України [Елект. ресурс.]. – Режим доступу: <http://www.minagro.gov.ua>

## З М І С Т

ВСТУП .....	3
ТЕМА 1. ПРЕДМЕТ І СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.....	4
ТЕМА 2. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА .....	11
ТЕМА 3. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ .....	23
ТЕМА 4. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ .....	27
ТЕМА 5. НАБУТТЯ, ПЕРЕХІД ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ.....	37
ТЕМА 6. ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ). .....	46
ТЕМА 7. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ .....	52
ТЕМА 8. ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ .....	62
ТЕМА 9. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	73
ТЕМА 10. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ .....	80
ТЕМА 11. УПРАВЛІННЯ У ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ .....	89
ТЕМА 12. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ .....	103
ТЕМА 13. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.....	107
ТЕМА 14. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ЗНАЧЕННЯ, РЕКРЕАЦІЙНОГО, ОЗДОРОВЧОГО, ІСТОРИКО- КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ .....	114
РЕКОМЕНДОВАНІ ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ.....	124

**Навчально-методичне видання**

Волошин Роман Володимирович

**ЕКОЛОГО-ПРАВОВІ ВІДНОСИНИ В ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ**

---

**Видавництво ТНЕУ “Економічна думка”  
46000 м. Тернопіль, вул. Львівська, 11**

---