

ОПОРНИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ З ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Тема 1. Предмет, система і джерела земельного права; земельна реформа в Україні. Земельні правовідносини.

1. Предмет, методи, принципи і система земельного права.
2. Джерела земельного права України, їх класифікація.
3. Земельні правовідносини, їх особливості, види та зміст.
4. Суб'єкти земельних правовідносин.
5. Об'єкти земельних правовідносин.
6. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.
7. Мета, завдання земельної реформи, її правовий механізм здійснення.

1. Предмет, методи, принципи і система земельного права України.

Земельне право України є однією з важливих юридичних галузей. Вона має свій предмет, методи, систему, принципи, об'єкти та суб'єкти.

Предметом земельного права є земельні правовідносини, які мають наступні ознаки: 1) вони випливають із спеціальної правосуб'єктності суб'єктів земельного права; 2) із специфіки їхніх завдань та предмету діяльності; 3) складаються в сфері використання землі та її обігу.

Отже, **предметом земельного права** є суспільні відносини, що пов'язані з розподілом, використанням та охороною земель та регулюються нормами земельного права.

Методи правового регулювання, що застосовуються в практиці правового забезпечення суспільних земельно-правових відносин, містяться в законах та інших нормативно-правових актах, котрі є джерелом земельного права. Разом з тим в земельних правовідносинах використовуються правові методи, властиві іншим галузям права, у випадках однорідності та спорідненості суспільних відносин. В основному вчені сходяться на думці, що існує два **основні методи правового регулювання: імперативний (встановлює обов'язкову поведінку суб'єктів правовідносин і використовується, як правило, у сфері управління використанням і охороною земель, а саме: при веденні державного земельного кадастру, моніторингу, здійсненні землеустрою та ін.) та диспозитивного (вибір певної моделі поведінки самим суб'єктом: право власника розпоряджатися земельною ділянкою).**

Диспозитивний метод в свою чергу поділяється на рекомендаційний, санкціонуєчий і делегуючий.

Рекомендаційний метод передбачає надання можливості альтернативної поведінки суб'єктам земельних правовідносин залежно від поставленої мети. (ст. 140 ЗК України).

Санкціонуєчий метод полягає в праві учасника самостійно приймати рішення щодо реалізації земельних повноважень, але це рішення набуває чинності лише після затвердження його компетентним органом. (ст. 100 ЗК України про порядок встановлення земельних сервітутів).

Делегуєчий метод полягає у наданні прав і свобод суб'єктам земельних відносин з того чи іншого кола правомочностей. (ст. 90 ЗК України).

Система земельного права – це групи однорідних правових норм, що регулюють земельні відносини та за змістом об'єднуються у правові інститути. Наприклад, інститут державного управління земельними ресурсами, інститут землеустрою, інститут права власності на землю та інші.

Правова норма – це правило поведінки суб'єктів земельних відносин, якими вони повинні керуватися у ході прийняття відповідальних рішень. Земельне право як галузь, що має свою систему, складається **із загальної частини** (правові норми і положення, що відносяться до всієї галузі в цілому) і **особливої частини** (окремі види земельних правовідносин).

Принципи земельного права закріплені в ст. 5 Земельного Кодексу України.

2. Джерела земельного права України, їх класифікація.

До джерел земельного права відносяться нормативно-правові акти, які регулюють земельні відносини. Земельне право становить зміст земельного законодавства, а законодавство є формою вираження земельного права. Юридична сила всіх законів та інших нормативно-правових актів визначається в залежності від компетенції органів державної влади, що їх видали, а також ролі нормативного акта в системі законодавства.

Найважливішими нормативними актами є **закони**, які поділяються **на основні і звичайні**. Вміщені в законах правові норми за своїм призначенням характеризуються як такі, що мають загальний (уніфікований) – Конституція України, загальні Закони України, Цивільний, Господарський, Лісовий, Водний та інші Кодекси України; і спеціальний (диференційований) зміст (Земельний Кодекс України, Закони України “Про оренду землі, “Про плату за землю”, “Про сільськогосподарську кооперацію”, “Про фермерське господарство” та інші.

3. Земельні правовідносини, їх особливості, види та зміст.

Виходячи з загальної теорії права правовідносини – це врегульовані нормами права суспільні відносини, учасники яких виступають як носії суб'єктивних прав і юридичних обов'язків, що забезпечуються державою. Відповідно земельні правовідносини випливають із спеціальної правосуб'єктності суб'єктів земельного права, із специфіки їхніх завдань та предмету діяльності, в тому числі у сфері використання землі і природних ресурсів.

Як і любі правовідносини, земельні правовідносини охоплюють суб'єктів, об'єкти і зміст. Залежно від сфери діяльності, мети, завдань, функцій суб'єкти земельних правовідносин поділяються **на три групи**:

До першої групи відносяться органи державної влади і управління

До другої групи відносяться власники і користувачі земель.

До третьої групи належать суб'єкти у сфері фінансування, кредитування, страхування, торгівлі, та інші.

Земельні відносини – це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному,

господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобами виробництва у сільському господарстві.

Поняття земельних відносин охоплює широке коло питань економічного (виробничого) і правового характеру. В основі земельних відносин лежить категорія власності на землю. Тому зміну і розвиток земельних відносин пов'язують зі зміною і розвитком форм власності на землю. Земельні відносини як складова виробничих відносин, можуть бути як стимулюючим, так і стримуючим фактором у розвитку продуктивних сил.

Характерною ознакою трансформації земельних відносин на сучасному етапі є приватизація землі, розвиток багатоукладної економіки на основі поєднання переваг колективної форми організації праці і приватної власності, особистого інтересу в підвищенні продуктивності праці на землі.

Приватизація земель сільськогосподарського призначення здійснювалася, як відомо, через визначення частки кожного члена колективу у спільній власності на землю, передану у колективну власність сільськогосподарських підприємств.

Земельні відносини регулюються спеціальним земельним законодавством, яким визначаються правовідносини щодо землі як об'єкта земельних відносин, що виникають у процесі сільськогосподарського виробництва між суб'єктами земельних відносин.

Об'єктами земельних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва є землі сільськогосподарського призначення (рілля, землі під багаторічними насадженнями, сіножатями і пасовищами) всіх форм власності і господарювання. Суб'єктами земельних відносин є окремі громадяни (фізичні особи) та юридичні особи, держава в особі відповідних органів державної влади та територіальні громади сіл, селищ і міст в особі відповідних рад. Кожен з цих суб'єктів наділений відповідними правами щодо землі в межах чинного законодавства.

4. Суб'єкти земельних правовідносин.

До першої групи суб'єктів земельних правовідносин відносяться органами державної влади і управління. Державну політику використання і охорони земель визначає система правових, організаційних, економічних та інших заходів, що мають природоохоронний, ресурсозберігаючий і відтворювальний характер. Державне управління є способом організації діяльності державних органів з метою забезпечення виконання правових норм і впорядкування суспільних відносин у тій чи іншій сфері. Управління у галузі використання та охорони земель є різновидом, складовою управління природокористуванням та охороною довкілля.

Компетенція органів державної влади в сфері управління земельними ресурсами визначені в главі 2 і 3 Земельного Кодексу України (ст. ст. 6 – 17).

До другої групи відносяться суб'єкти – землевласники та землекористувачі, які визначені в розділі III Земельного Кодексу України (ст.ст. 80 – 97).

До третьої групи належать суб'єкти у сфері фінансування, кредитування, страхування, торгівлі, та інші.

5. Об'єкти земельних правовідносин.

Основним об'єктом земельних правовідносин є земля. Конституція України проголошує землю об'єктом права власності народу України. Так, у ст. 13 Конституції зазначається, що “від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією”. Разом з тим Конституція України відображає ставлення українського народу до землі, як до території, а не як до об'єкту власності, визначає просторові межі державної влади і закріплює право територіального верховенства народу як вияв політичного панування держави над певною частиною земної кулі.

Норми Конституції щодо землі як об'єкту права власності українського народу встановлюють територіальний поділ держави на регіони, кожен з яких має свою територію, яка відмежована від території інших територіальних утворень, що створюються у регіонах. Земля, яка становить основу адміністративно-територіального поділу, має притаманний кожному адміністративно-територіальному утворенню правовий режим, що базується на інших правових засадах, ніж земля, яку використовують як об'єкт будь-якої господарської діяльності.

Оскільки в Україні існують різні форми права власності на землю, а землі поділяються за цільовим призначенням на категорії, то вони мають різний правовий режим. Детальніше це визначено Земельним Кодексом України. Розділ II “Землі України”, ст.ст. 18 – 77.

Отже 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'єкту 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 чи права користування виступають земельні угіддя, земельні ділянки чи їхні частини, відмежовані одна від одної.

Верхній шар землі виконує функцію ґрунту та поселенського простору, що є найважливішим у суспільстві, тому ця риса землі потребує правового забезпечення. У земельному законодавстві земля як об'єкт правового регулювання розглядається у кількох значеннях: для різних потреб у життєдіяльності людей, як місце розташування населених пунктів, виробничих і невиробничих об'єктів, то її розглядають як надбання українського народу, національне багатство держави. Коли йдеться про землю як об'єкт права власності чи користування, то для кожного суб'єкта таких прав визначальною є конкретна частка земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування, з зазначеними щодо неї правами власності або користування. Визначення земельної ділянки дається у ч. 1 ст. 79 Земельного Кодексу України, а ч. 2 цієї статті визначає, що 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.

6. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.

Підставами виникнення земельних правовідносин зумовлені формою власності на землю або землекористування. Ці підстави можна класифікувати в залежності від суб'єктів та форм власності чи землекористування.

За формами власності підстави виникнення земельних правовідносин визначені Земельним Кодексом України у ст.ст.81 – 91 та гл 15 (ст.ст. 92-97). Підстави набуття і реалізація прав на землю визначені розділом IV ЗК України.

Зміни та припинення земельних правовідносин визначені гл. 22 ЗК України (ст.ст.14 – 151).

7. Мета, завдання земельної реформи, її правовий механізм здійснення.

Набутий в процесі реформи досвід переконливо свідчить, що суть, глибина, якість і темпи земельної та аграрної реформ знаходяться у прямій залежності від вдосконалення земельних відносин, які були однією з основних причин занепаду сільського господарства. Державна монополія на землю і адміністративно-командні методи керівництва виявилися згубними не тільки для селянства і сільського господарства, але й для держави в цілому.

У визначенні мети аграрної політики було єдине прагнення – створити на селі високоефективний багатоукладний ринково спроможний сектор виробництва, що зможе забезпечити населення дешевими та якісними продуктами харчування, реалізувати на ділі потенційні можливості та конкурентні переваги України в розвитку сільського господарства, а також істотно розширити експортний потенціал країни. Реалізувати цю мету можна було лише за умов проведення радикальної земельної реформи, яка є фундаментом всієї системи виробничих відносин на селі.

Основною метою земельної реформи було – утвердити на селі такі економічні відносини, які б забезпечили на ділі формування дбайливого господаря на землі. Для цього був обраний шлях максимального використання потенційних можливостей різних форм власності – державної, комунальної, приватної з врахуванням особливостей регіонів України. Йдеться про те, що при розв’язанні корінного завдання земельної реформи – питання власності на землю – не можна керуватися суто політичними та ідеологічними догмами правового чи ділового характеру. Тут має бути, з одного боку, виважений підхід, з іншого – розуміння того, що в здійсненні реформування власності на землю не існує уніфікованих рішень.

Приватна власність на землю є домінуючою базою аграрних перетворень. Світовий досвід доводить, що для вирішення аграрної проблеми іншого шляху немає і бути не може. Реалізація цього стратегічного напрямку передбачає, з одного боку, активне використання перехідних форм, з іншого – збереження жорстких регуляторів стосовно реалізації права приватної власності на землю.

Стаття 1 Земельного Кодексу України визначає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Земельний Кодекс визначає, що земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Відповідно до законодавства України, приватизація сільськогосподарських земель, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва здійснювалась двома шляхами. По-перше, держава започаткувала передачу громадянам у приватну власність сільськогосподарських угідь із земель запасу та земель резервного фонду для ведення фермерського господарства. По-друге, держава ініціювала здійснення комплексу заходів з надання членам сільськогосподарських підприємств статусу власників земель, що знаходились у користуванні цих підприємств.

Приватизація сільськогосподарських земель, що знаходились у користуванні сільськогосподарських підприємств, стала основною метою земельної реформи в Україні. В основу приватизації таких сільськогосподарських земель було покладено ідею організації сільського господарства на основі поєднання переваг крупно товарного сільськогосподарського виробництва (тобто такого, яке здійснюється на великих земельних масивах) з перевагами, що впливають з надання селянинові статусу власника землі та передачі йому засобів виробництва.

Тема 2. Право власності на землю в Україні.

1. Поняття та особливості права власності на землю. Земля як об’єкт права власності.

2. Форми права власності на землю.

3. Суб’єкти права власності на землю.

4. Підстави набуття та реалізації права власності на землю.

5. Право спільної і часткової власності на землю.

6. Права і обов’язки власників земельних ділянок.

7. *Юридичні підстави зміни та припинення права власності на землю в Україні.*
8. *Юридичні форми захисту права власності на землю.*
9. *Порядок погодження вилучення та викупу земельних ділянок.*

1. Поняття та особливості права власності на землю. Земля як об'єкт права власності.

Стаття 78 Земельного Кодексу України визначає, що зміст права власності на землю складається з права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного Кодексу України, а також інших законів, що видаються у відповідності до них. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Визначальним у Кодексі є те, що основним об'єктом правовідносин є земля. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Земельний Кодекс України визначає, що суб'єктами права власності на землю є: громадяни та юридичні особи, територіальні громади та держава. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів

Ст. 86 Земельного Кодексу України визначає також поняття - спільна власність на землю Суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни, юридичні особи, а суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.

Громадяни, які отримали земельні ділянки у користування мають право приватизувати ці ділянки шляхом подання заяви до відповідної сільської, селищної, міської ради за місцем знаходження земельної ділянки.

Працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа також мають право звернутися з клопотаннями про приватизацію земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій.

Право власності на земельну ділянку переходить разом з правом власності на будівлю і споруду на підставі цивільно-правових угод (купівля-продаж, дарування).

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

- а) для ведення фермерського господарського господарства – в розмірі земельної частки (паїв);
- 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;
- д) для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;
- е) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

2. *Форми права власності на землю.*

Форми права власності на землю визначені у ст. 14 Конституції України, а також в Земельному кодексі України.

Згідно статті 78 Земельного Кодексу, земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Основним об'єктом права власності є земельна ділянка – тобто частина земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування і з визначеними щодо неї правами.

Кодекс визначає, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар. Це означає, що надра землі згідно Конституції України є державною власністю. Разом з тим право власності поширюється також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які знаходяться на цій земельній ділянці. Законодавчо встановлено, що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки, на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель та споруд.

Згідно статті 116 Земельного Кодексу підставами набуття права на землю є рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх ц користування.

3. *Суб'єкти права власності на землю.*

Стаття 80 Земельного Кодексу України визначає, що суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.

Крім цього Кодекс визначає, що іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Порядок придбання іноземцями та особами без громадянства земельних ділянок здійснюється шляхом:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни та інших цивільно-правових угод;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності;
- в) прийняття спадщини.

Кодекс спеціально наголошує на тому, що земля сільськогосподарського призначення, прийнята у спадщину іноземними громадянами та особами без громадянства, протягом року підлягає відчуженню.

Важливими суб'єктами права власності на землю є юридичні особи, які засновані громадянами України або юридичними особами України. Вони мають право на бувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності.

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

Особливим суб'єктом права власності на землю є держава. У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності (стаття 14 Конституції України).

4. Підстави набуття і реалізації права власності на землю.

Розділи III та IV Земельного Кодексу України визначають порядок набуття права на землю суб'єктами. Зокрема, ст. 81 встановлює, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- а) шляхом укладання цивільно-правових угод: купівлі-продажу, дарування, міни;
- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;
- д) виділення в натурі (на місцевості) належної їм частки (паю).

Юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності шляхом:

- а) придбання на підставі цивільно-правових угод (купівлі-продажу, дарування, міни);
- б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;
- в) прийняття спадщини.

Територіальні громади сіл, селищ, міст мають право комунальної власності на землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності. До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність належать: землі загального користування, землі під залізницями, автошляхами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту, землі природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, землі лісового і водного фондів.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у випадках передачі їм земель державної власності, примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності, прийняття спадщини, шляхом укладання цивільно-правових угод, та з інших підстав, визначених законом.

Держава є особливим суб'єктом власності на землю. У державній власності перебувають всі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. До земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну та приватну власність належать: землі атомної енергетики, оборони, землі під об'єктами природно-заповідного та історико-культурного фонду, землі під державними залізницями, землі лісового та водного фондів, та інші об'єкти, визначені в ст. 84 Земельного Кодексу України.

Право спільної (часткової) власності на земельну ділянку виникає при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок, при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами, при прийнятті спадщини та за рішенням суду. Земельна ділянка може перебувати також у спільній сумісній власності подружжя, членів фермерських господарств, співвласників житлових будинків.

Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним Кодексом України.

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 громадянам проводиться 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;
- б) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним Кодексом України.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Земельним Кодексом України, проводиться один раз по кожному виду використання.

Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність та земельних ділянок комунальної власності у державну власність проводиться у порядку, визначеному Земельним Кодексом України (ст.ст.122, 123).

Реалізувати право на землю можна також шляхом придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод. Продаж таких земельних ділянок здійснюється органами державної влади та місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень громадянам та юридичним особам, які мають право на набуття земельних ділянок у власність, а також іноземним державам відповідно до норм Земельного Кодексу України. (глава 20, 21 Кодексу).

Право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських районних державних адміністрацій.

5. Право спільної і часткової власності на землю.

Згідно ст. 86 Земельного кодексу України, земельна ділянка може знаходитися у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність). Таким чином, спільна власність на об'єднану земельну ділянку є власністю щодо цілісного об'єкта і відбувається юридичне поєднання прав на нього, в результаті чого і формується право спільної земельної власності.

У спільній частковій власності на земельну ділянку в її складі як єдиного об'єкта, а відповідно, і частки права її учасників заздалегідь відомі. Ця визначеність часток закладена в самих підставах виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку. Заздалегідь відомий розмір частки земельної ділянки забезпечує його учаснику реалізацію прав та обов'язків, що виникають із спільної часткової власності на землю (виділення належної йому частки або компенсації за неї; право на отримання у володіння і користування частини спільної земельної ділянки) та ін.

Дещо інші ознаки закладені в праві спільної сумісної власності, за якої частки у земельній ділянці не визначені і також не визначені частки прав співвласників. Крім цього, земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності тільки громадянам, з чого випливає, що всі інші суб'єкти права спільної власності можуть брати участь лише у відносинах спільної часткової власності на землю. Крім того, земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, а саме:

- подружжя;
- члени фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;

- співвласники жилого будинку (ст. 89 ЗК України).

Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради..

Право спільної власності на землю, як і інші види права земельної власності, засвідчується державним актом, а ст. 202 ЗК вимагає державної реєстрації земельних ділянок.

У ст. 87 визначені підстави виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку, а саме:

а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;

б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;

в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;

г) за рішенням суду.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюється за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у –удовому порядку (ст. 88 ЗК України).

6. Права і обов'язки власників земельних ділянок.

Права власників земельних ділянок і їх обов'язки чітко визначені в Земельному Кодексі України. Зокрема, ст. 90 закріплює за власниками земельних ділянок такі права:

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, здавати її в оренду, заставу, спадщину;

б) вести самостійне господарювання на землі;

в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини (торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі);

г) споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди;

д) вимагати відшкодування збитків у випадках, передбачених законом.

Крім прав, власники земельних ділянок наділені ще певними обов'язками, які чітко визначені в ст. 91 Земельного Кодексу України. До них відносяться:

а) використовувати землі за цільовим призначенням;

б) додержувати вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельні податки;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок;

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

е) своєчасно надавати відповідним органам влади дані про стан і використання земель;

є) дотримуватися правил добросусідства, зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних систем, та інші обов'язки, визначені законом.

Аналогічні права та обов'язки встановлені також і для землекористувачів.

7.Юридичні підстави зміни та припинення права власності на землю в Україні.

Підстави припинення прав на земельну ділянку визначені в главі 22 Земельного Кодексу України. Зокрема, 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;
- д) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- є) конфіскація за рішенням суду;
- є) не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним Кодексом України.

Земельний Кодекс України (ст.. 141) встановлює також припинення права користування земельною ділянкою, а саме:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним Кодексом України;
- в) припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- д) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- є) систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку визначені в ст.. 143 Земельного Кодексу України. Такими підставами є: а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; б) не усунення допущених порушень законодавства (забруднення земель різними шкідливими відходами, пошкодження і знищення родючості ґрунту, та ін.); в) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки.

Що стосується вилучення земельних ділянок, наданих у постійне користування із земель державної та комунальної власності, то таке вилучення відбувається за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Таке вилучення може проводитися для:

- а) сільськогосподарського використання;
- б) ведення лісового і водного господарства;
- в) будівництва соціальних об'єктів (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі).

Земельні ділянки, які згідно ст. 150 Земельного Кодексу України віднесені до особливо цінних земель, які перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України.

Тема 3. Правове регулювання приватизації земель та інших правових форм набуття права власності на землю.

- 1. Поняття та юридичні підстави приватизації земель за діючим законодавством.*
- 2. Суб'єкти приватизації земель.*
- 3. Особливості продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення.*
- 4. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок.*
- 5. Спадкування та інші правові форми набуття права власності на землю.*

1. Поняття та юридичні підстави приватизації земель за діючим законодавством.

Земельним кодексом України передбачена безоплатна передача земельних ділянок у власність громадянам із земель права державної або комунальної власності. Ця передача здійснюється місцевими державними адміністраціями або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Внаслідок проведення земельної реформи в Україні майже всі сільськогосподарські угіддя України, які були власністю держави, були передані у власність селянам, які на момент приватизації працювали в колгоспах або інших с/г господарствах, або були колгоспними пенсіонерами (ст.ст. 21, 25 ЗКУ). Більш детально це питання викладено в темі № 2.

Ми розглядаємо процедуру приватизації земельних ділянок, які знаходяться у користуванні громадян. Для цього громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка знаходиться у його користуванні, подає заяву до відповідної державної адміністрації або органу місцевого самоврядування за місцем знаходження його земельної ділянки. Зазначена земельна ділянка передається у власність громадянину на підставі відповідного рішення цих органів та кадастрових матеріалів, що підтверджують її розмір.

Для отримання земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, для цілей, передбачених ст. 121 ЗК України, громадянин подає заяву до сільської (селищної або міської) ради за місцем знаходження земельної ділянки. (розділ IV Кодексу).

2. Суб'єкти приватизації земель.

Суб'єктами приватизації земельних ділянок в Україні є громадяни України, юридичні особи, територіальні громади, сільські, селищні, міські Ради або уповноважені ними органи, районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації РМ АРК. Суб'єктів права власності на землю визначає Земельний Кодекс України у ст. 80, 81, 82, 83., та ЦК України у ст. 374.

Зокрема, стаття 80 Земельного Кодексу України визначає, що суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.

Крім цього Кодекс визначає, що іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Порядок придбання іноземцями та особами без громадянства земельних ділянок здійснюється шляхом:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни та інших цивільно-правових угод;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності;
- в) прийняття спадщини.

Кодекс спеціально наголошує на тому, що земля сільськогосподарського призначення, прийнята у спадщину іноземними громадянами та особами без громадянства, протягом року підлягає відчуженню.

Важливими суб'єктами права власності на землю є юридичні особи, які засновані громадянами України або юридичними особами України. Вони мають право на бувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності.

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

Особливим суб'єктом права власності на землю є держава. У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності (стаття 14 Конституції України).

Що стосується питання приватизації земель, то в даному випадку суб'єктами приватизації земель сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України, які на момент проведення земельної реформи були членами колгоспів, радгоспів і інших господарств, або пенсіонерами, але на момент паювання земель не вийшли з членів цих господарств.

Разом з тим, суб'єктами, які беруть участь у приватизації земель є органи місцевого самоврядування, на території яких відбувається приватизація земель.

3. Особливості продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення регламентується Указом Президента України “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19 січня 1999 р. № 32. Даний продаж стосується земель, що перебувають у державній або комунальній власності і запроваджувалося з метою створення умов для ефективного використання землі, стимулювання підприємницької діяльності, заохочення інвестицій.

Дія цього Указу не поширюється на:

- земельні ділянки для ведення особистого селянського (підсобного) господарства, будівництва та обслуговування житлових будинків, дачного і гаражного будівництва, садівництва та для ведення товарного с/г виробництва;
- земельні ділянки державної власності, що не можуть бути передані у приватну власність.

Об'єктами купівлі-продажу відповідно до цього Указу є земельні ділянки, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна, в тому числі об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України.

Суб'єктами продажу (продавцями) земельних ділянок несільськогосподарського призначення є: щодо земель комунальної власності - сільські, селищні, міські Ради або уповноважені ними органи; щодо земель державної власності - районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації РМ АРК. Рішення про продаж земельних ділянок зазначені органи виконавчої влади приймають за попереднім погодженням цих питань на сесіях відповідних рад.

Покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення можуть бути громадяни України – суб'єкти підприємницької діяльності; юридичні особи України. Такі земельні ділянки продаються покупцям, яким належать об'єкти нерухомого майна, розташовані на такій земельній ділянці. Ці земельні ділянки щорічно визначаються у переліку, який затверджується відповідними радами, і на які органи земельних ресурсів розробляють технічний паспорт кожної земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення підлягає нотаріальному посвідченню і є підставою для оформлення відповідного державного акта на право власності на цю земельну ділянку. Державний акт на право власності на земельну ділянку реєструється місцевими державними органами земельних ресурсів.

4. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок.

Купівля-продаж земельних ділянок здійснюється у відповідності з Порядком посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом. Даний Порядок розроблений

Мінюстом України і Держкомземом України та затверджений спільно виданим ними наказом від 6 червня 1996 р. № 14/5/48 із змінами та доповненнями.

Цей порядок застосовується щодо: відчуження земельних ділянок для ведення фермерського господарства (понад норми); для ведення особистого селянського господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і індивідуального гаражного будівництва, а також відчуження права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом.

5. Правові форми набуття права власності на землю (спадкування, дарування, обмін, застава).

Успадкування земельної ділянки виникає на підставі цивільного законодавства за заповітом або за законом. У разі успадкування за заповітом право приватної власності на земельну ділянку виникає на підставі складеного у відповідності з законодавством **заповіту** власника земельної ділянки в порядку та в строки, встановлені заповітом і законом (ст.ст.1233-1257 ЦК України). Успадкування **за законом** регулюється ст.ст. 1258-1267 ЦК України. Спадкоємець стає власником землі після проходження процедури вступу до успадкування і реєстрації права власності в державних органах.

Не допускається поділ між спадкоємцями земельної ділянки, якщо це призводить до унеможливлення використання її за призначенням.

За відсутності спадкоємців або у разі відмови від спадкоємства земельна ділянка передається у державну власність. У разі успадкування земельної ділянки особою, яка не досягла повноліття, її законні представники можуть до досягнення спадкоємцем повноліття передавати цю земельну ділянку в оренду. Свідоцтво про успадкування земельної ділянки є підставою для видачі спадкоємцю державного акта на право власності на землю.

Земельна ділянка фермерського господарства, яка успадковується, поділу між спадкоємцями не підлягає і передається тому із членів господарства або із членів спадкоємців будь-якої черги, хто виявив бажання вести фермерське господарство. В спірних питаннях спадкоємці звертаються в суд. Якщо спадкоємці не виявили бажання вести фермерське господарство на успадкованих землях, вони мають право продати ці землі та отримати кожен свою частку.

Земельний кодекс України передбачає **обмін земельних ділянок**. Земельні ділянки, що перебувають у приватній власності, можуть обмінюватися одна на одну в будь-якому співвідношенні, на підставі укладеної угоди про обмін, яка підлягає нотаріальному посвідченню, яка є підставою для переоформлення державних актів на право власності на землю.

Угоди з питань дарування, успадкування, обміну земельних ділянок укладаються у письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Угоди щодо земельних ділянок, на яких розміщені будинки, будівлі і споруди оформляються одним договором.

Угоди щодо земельних ділянок вважаються укладеними з дня їх нотаріального посвідчення.

Застава земельної ділянки – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань. Застава (іпотека) земельної ділянки виникає у зв'язку з договором чи законом. Предметом застави (іпотеки) може бути земельна ділянка, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, або частка в праві спільної власності на земельну ділянку та земельна ділянка, яка може бути відчужена заставодавцем і на яку може бути звернене стягнення.

Предметом застави не можуть бути земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, приватизація яких заборонена відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу лише за згодою всіх власників.

Література:

1. Конституція України.
2. Земельний Кодекс України.
3. Цивільний Кодекс України (глава 27, ст.ст. 373-378).
4. ЗУ “Про плату за землю”.
5. Декрет КМУ “Про приватизацію земельних ділянок”.
6. Укази Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва”; “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності”; “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність с/г підприємствам і організаціям”; “Про захист прав власників земельних часток (паїв)”; “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19 січня 1999 р. № 32.

Тема 4. Право користування землями та оренда земель.

1. *Поняття та особливості права землекористування.*
2. *Види права землекористування та підстави їх виникнення.*
3. *Право земельного сервітуту. Добросусідство.*
4. *Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування.*
5. *Поняття та правове регулювання оренди землі.*
6. *Договір оренди земельної ділянки та його істотні умови.*
7. *Суборенда земельної ділянки*
8. *Права та обов'язки орендодавців та орендарів.*
9. *Зміна, припинення, розірвання і поновлення договору оренди землі.*
10. *Загальні підстави обмеження прав на землю.*

1. Поняття та особливості права землекористування.

Перехід до ринкових умов господарювання на землі в процесі здійснення земельної реформи та законодавче закріплення різних форм власності на землю істотно впливає на сферу застосування права землекористування.

Право землекористування прийнято розглядати в різних аспектах. Як правовий інститут це право являє собою сукупність однорідних правових норм, що визначають підстави, умови та порядок виникнення, здійснення, зміни та припинення права на використання земель.

Право землекористування – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у приватній, державній або комунальній власності. Правове регулювання права користування землею детально здійснює Земельний Кодекс України, (глава 15. Ст. 92-97). Тобто це визнані законом можливості використання земельної ділянки землекористувачем її корисних властивостей для задоволення власних матеріальних та інших потреб.

Право землекористування як правовий інститут є похідним від інституту права власності на землю. Крім того, сам характер використання землі значною мірою визначається правом власності на землю, складовими якого є володіння, користування і розпорядження.

2. Види права землекористування та підстави їх виникнення.

Закон визначає право постійного землекористування і право тимчасового землекористування. Право постійного землекористування із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності без встановлення строку (ч.1 ст. 92 ЗК). Перелік таких земель визначається ст. 83 і 84 ЗК.

Право тимчасового землекористування виникає у землекористувача на підставі укладеного договору оренди

3. Право земельного сервітуту . Поняття добросусідства.

Ст. 98 Земельного Кодексу України визначає право земельного сервітуту як право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою . Земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими. Земельний сервітут не позбавляє власника земельної ділянки його права володіння, користування та розпорядження нею.

Ст..99 встановлює такі види земельних сервітутів:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право прокладання та експлуатації ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку

- право забору води з природної водойми та право поїти свою худобу з цієї водойми, що розташована на сусідній земельній ділянці;

Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу права на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи. За встановлення земельного сервітуту власники або землекористувачі мають право вимагати відповідну плату, а також відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту. (глава 16 Земельного Кодексу України).

Добросусідство - це такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення, тощо).

Власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше (спалювання відходів, розпилювання ядохімікатів, встановлення звукових сигналів, тощо).

У випадку проникнення коренів і гілок дерев з одної земельної ділянки на іншу власники та землекористувачі земельних ділянок мають право відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням (ст.. 105 Земельного Кодексу України).

З метою захисту прав власників земельних ділянок, закон передбачає встановлення та відновлення межових знаків на підставі даних земельно-кадастрової документації (ст.. 106, 107 Земельного Кодексу України).

Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.

Межевими спорудами (рослинна смуга, стежка, рівчак, канал) власники мають право користуватися спільно, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів. Витрати на утримання межевої споруди власники земельних ділянок несуть спільно.

Що стосується дерев, які стоять на межі між ділянками, то плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах (ст..109 Земельного Кодексу України).

4. Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування.

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

цілі. Така земельні ділянки, як правило, не підлягають передачі у приватну власність і призначені для забезпечення публічних інтересів.

Суб'єктами права постійного землекористування можуть бути лише державні та комунальні підприємства, установи та організації, тобто юридичні особи (ч.2 ст. 92 ЗК). Це фактично означає, що не можуть використовувати земельні ділянки на праві постійного землекористування фізичні особи та іноземні юридичні особи.

Змістом права землекористування є визнані законом можливості використання земельної ділянки землекористувачем її корисних властивостей для задоволення власних матеріальних та інших потреб. Землекористувач не має права розпорядження земельною ділянкою, до того часу, поки ця земельна ділянка не буде передана йому у власність у визначеному законом порядку (шляхом приватизації, викупу, купівлі-продажу, дарування та інших цивільно-правових угод).

Земельний Кодекс України визначає права та обов'язки землекористувачів, які є складовою змісту права землекористування (ст.ст. 95-97 ЗК).

5. *Поняття та правове регулювання оренди землі.*

Світовий і вітчизняний досвід свідчить, що на першому етапі реформування економіки АПК доцільно використовувати такі форми господарювання, які дозволяють пом'якшити шлях переходу до ринкових принципів господарювання. У системі заходів щодо вдосконалення виробничих відносин і якісного оновлення виробничих сил важливе місце займає оренда як прогресивна система ведення господарства. Господарювання на умовах оренди є важливою ознакою ринкової економіки. Становлення орендних відносин стало можливим лише в умовах формування багатокладної економіки, вдосконалення економічних відносин в АПК України.

Сучасне поняття оренди сформувалося насамперед виходячи з принципів римського права при розподілі понять власника і користувача майна, в тому числі і землі.

Природа оренди безпосередньо пов'язана з відносинами власності. Цивільне законодавство визначає оренду як засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

При реалізації орендних відносин обов'язковою умовою є існування двох сторін, між якими відносини складаються з приводу одного і того ж об'єкта власності, а саме – орендаря і орендодавця. Для господарського використання засобів виробництва орендар повинен отримати право володіння ними, що надається йому згідно з укладеною орендною угодою. Отже, при оренді за власником зберігається право генерального розпорядження, а орендар набуває права користування, володіння та часткового розпорядження об'єктом оренди. У результаті в орендаря формується зацікавленість в ефективному його використанні.

І власник, і орендар привласнюють результати виробництва, тому що кожен з них зацікавлений в задоволенні своїх життєвих потреб, реалізації своїх економічних інтересів. Орендні відносини можуть існувати при всіх формах власності. Всі форми власності мають право на існування, але серед них чільне місце посідає приватна власність. Ще давньогрецький філософ Аристотель (384-322 р.р. до н.е.) підтримував приватну власність. Він писав: “До того, що складає предмет володіння дуже великої кількості людей, приділяється найменше піклування. Люди піклуються більш за все про те, що належить особисто їм, менше піклуються вони про те, що є спільним або піклуються в тій мірі, в якій це стосується кожного”.

Правовою основою для укладення договору оренди майна є Цивільний Кодекс України, а саме глава 25 “Майновий найм”. Цим документом регулюються суттєві умови оренди, об’єкт оренди, сторони договору, строк дії договору, права та обов’язки сторін, умови розірвання договору, тощо. Поняття оренди майна розглядається в ряді Законів України: “Про оренду державного та комунального майна”, “Про лізинг”, “Про оподаткування прибутку підприємств”. Суттєві зміни у розвитку земельних відносин вніс Закон України “Про оренду землі”, прийнятий 6 жовтня 1998 року, яким визначено основні положення правового регулювання оренди землі з метою застосування оренди як інструмента здійснення земельної реформи в Україні.

6.Зміст договору оренди.

Згідно із чинним законодавством, оренда передбачає укладення письмового договору між орендодавцем та орендарем. Для наповнення договору юридичним змістом, а також з метою забезпечення виконання вимог сторін (орендаря та орендодавця) цей документ повинен містити такі обов’язкові складові:

- суб’єкти договору оренди;
- чітко визначений об’єкт оренди;
- строк, на який укладено договір оренди;
- розмір, умови, та строки внесення орендної плати. При оренді майна співвласники повинні отримувати орендну плату відповідно до їх частки у -
- спільному майні;
- права і обов’язки орендаря і орендодавця;
- відповідальність сторін за невиконання зобов’язань, обумовлених у договорі оренди;
- умови та порядок припинення договору;
- порядок передачі та повернення об’єкта оренди.

Без зазначення таких умов орендна угода є неповною і може бути визнана як неправомірна. Звичайно, умови оренди не вичерпуються вище перерахованими. Сторони можуть вносити до договору й інші важливі, на їх погляд, умови. При передачі в оренду майна основними умовами також є відновлення орендованого майна, порядок списання, страхування та ін. Зміст

договору має бути зрозумілим для селян, а отримана орендна плата повинна мати характер соціальної захищеності, особливо для пенсіонерів.

Сучасні орендні відносини – це відносини, засновані на принципах підприємництва між власником засобів виробництва та орендарем. (ст. 5 Закону України “Про підприємництво”).

Закон України “Про оренду землі” у ст. 22 визначає права та обов’язки. Орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням, додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються, своєчасне внесення орендної плати, та ін.

Орендодавець зобов’язаний передавати у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди та придатну для використання за цільовим призначенням, вказати в договорі про права третіх осіб на земельну ділянку, не вчиняти дій, які перешкоджали б орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

Права та обов’язки орендаря визначені в ст. 23 вищевказаного закону. Орендар земельної ділянки має право самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору; за згодою орендодавця зводити у встановленому порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; одержувати продукцію і доходи; здійснювати за згодою орендодавця зрошувальні, осушувальні та інші меліоративні роботи, будувати ставки та водойми.

Орендар зобов’язаний виконувати встановлені щодо об’єкта оренди зобов’язання, додержуватися вимог, встановлених статтею 22 Закону України “Про оренду землі”, та виконувати обов’язки відповідно до умов договору оренди і Земельного Кодексу України.

Зміна умов договору оренди земельної ділянки можлива за взаємною згодою сторін.

Договір оренди може бути припинено в таких випадках: закінчення строку договору; дострокового розірвання договору; одержання орендарем земельної ділянки у власність; примусового викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; смерті громадянина-орендаря, засудження його до позбавлення волі; ліквідації юридичної особи-орендаря.

З вищевказаного можна зробити висновок, що за допомогою оренди орендарі одержують можливість створити підприємства бажаного розміру, реалізувати бажання стати ефективним господарем, а також утвердитись у такій якості, а для орендодавців – це додаткове джерело доходів. У сільськогосподарському виробництві України орендні відносини відіграють важливе значення в підприємницькій діяльності, бо саме оренда виявляє реальних господарів, здатних сформувані конкурентноспроможні підприємницькі структури.

7. Основні форми визначення орендної плати.

Однією з істотних умов договору оренди є умова про орендну плату. Правове регулювання порядку плати за використання земельних ресурсів, а також напрями використання коштів, що надійшли від плати за землю, відповідальність платників та контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку регулюється Законами України: “Про плату за землю” від 03.02.1992 р. із змінами і доповненнями станом на 13.01.2003 р.; “Про оренду землі” від 06.10.1998р., Земельним Кодексом України та іншими законодавчими та підзаконними актами України.

Згідно цих законів використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель.

Орендна плата може здійснюватися в таких формах: грошовій, коли орендна плата видається грошима (ця форма переважає у світі); натуральній, за якої орендна плата видається різними видами сільськогосподарської продукції, вирощеної в даному підприємстві, або продуктами її переробки; відробітковий – різними видами послуг, серед яких – обробіток присадибної ділянки, транспортні послуги, тощо; поєднання цих форм.

Орендна плата визначається по-різному. Найбільш поширеними є такі способи визначення орендної плати між орендарем і орендодавцем:

У договорі встановлюється сума орендної плати у грошовому виразі із зазначенням того, що на цю суму буде видана продукція чи будуть надані послуги.

У договорі визначається точна кількість одного або кількох видів продукції чи послуг, що будуть надані в рахунок орендної плати.

Розмір орендної плати може визначатися в процентах до валового збору зерна чи вартості продукції рослинництва (в середньому 10%).

Договором передбачається визначення орендної плати в процентах (як правило, 0,5%) від вартості земельної ділянки, що передається в оренду. Саме цей розмір орендної плати передбачено як мінімальний для селян-пенсіонерів Указом Президента “Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)”.

У договорі визначається сума орендної плати за земельну ділянку і її виплата передбачається лише в грошовій формі.

В договорі можуть поєднуватися кілька способів визначення розміру орендної плати (наприклад, відсоток від валового збору зерна плюс певна фіксована сума).

Строки видачі орендної плати встановлюються за погодженням сторін. Вони можуть проводитися в міру надходження орендареві коштів за реалізовану продукцію, після збирання врожаю, а також в міру потреби в наданні послуг. Другий спосіб – у кінці господарського року. Перший більш вигідний для селянина, оскільки забезпечує періодичне одержання орендної плати.

Розмір орендної плати може бути зменшений, якщо частина земельної ділянки, що орендується, має встановлені обмеження щодо її використання та забудови. Наприклад, якщо необхідно надати право проїзду через орендовану земельну ділянку, прокласти інженерні комунікації і т.п., то розмір орендної плати за неї може бути зменшений на частку, пропорційну 50% площі встановленого об'єкта сервітуту.

8. Загальні підстави обмеження прав на землю.

Правове регулювання обмеження прав на земельну ділянку визначається Земельним Кодексом України (глава 18, ст.ст.110 –115).

Поняття обмеження права на земельну ділянку включає певні заборони, умови та інші зобов'язання, обмеження або умови. Право на земельну ділянку може бути обмежене законом або договором шляхом встановлення:

- заборони на продаж або інше відчуження, а також на передачу в оренду на певний строк;
- права на переважну купівлю у разі її продажу;
- умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем;
- умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборони на провадження окремих видів діяльності, на зміну цільового призначення;
- умови здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт, надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці у встановлений час і в установленому порядку.

Обмеження використання земельної ділянки підлягають державній реєстрації і діють протягом терміну, встановленого законом або договором. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження) права на цю земельну ділянку.

До обмеження прав на землю Земельний Кодекс України відносить також охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони та зони особливого режиму використання.

Охоронні зони створюються навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, електропередач, земель транспорту, тощо. Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.

У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищення рівнів шуму, вібрації,

ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань, тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У цих межах забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель (глава 16 Земельного Кодексу України)

Тема 5. Правовий режим земель.

- 1. Поняття та особливості правового режиму земель.*
- 2. Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.*
- 3. Права та обов'язки землевласників та землекористувачів щодо використання, відтворення та охорони земель сільськогосподарського призначення.*
- 4. Правовий режим земель інших категорій.*
- 5. Правовий режим земель для користування надрами.*

1. Поняття та особливості правового режиму земель.

Залежно від цільового призначення земельний фонд поділяється на категорії земель, що мають різний правовий режим використання і охорони. Земельний Кодекс України у ст. 19 виділяє 9 великих груп земель за цією класифікацією, а саме:

1. землі сільськогосподарського призначення;
2. землі житлової та громадської забудови;
3. землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
4. землі оздоровчого призначення;
5. землі рекреаційного призначення;
6. землі історико-культурного призначення;
7. землі лісового фонду;
8. землі водного фонду;
9. землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Згідно ст. 20 ЗКУ віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Ст. 21 ЗКУ передбачає наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель, що є підставою для:

а) визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;

б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;

в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;

г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

2. Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Серед категорій земель найважливіше економічне значення мають **землі сільськогосподарського призначення**, тобто такі, що надані для потреб сільського господарства або призначені для цієї мети. Основна частина цих земель зайнята сільськогосподарськими угіддями.

Про величезну роль земель сільськогосподарського призначення для України свідчать їх кількісні показники: із 60,3 млн гектарів усіх земель країни майже 70% (41,8 млн га) складають саме ці землі. З них 33 млн га складають орні землі. Площі с/г земельних угідь у різних частинах України коливаються від 37% (Закарпатська обл.) до 89% (Запорізька обл.).

Особлива економічна і соціальна роль земель с/г призначення зумовлена їхніми унікальними природними факторами. При цьому йдеться про ґрунти як складову земель с/г призначення. Їхнє наукове визначення дає Закон України “Про охорону земель” від 19 червня 2003 р., пояснюючи термін “ґрунти” як “природно-історичне органо-мінеральне тіло, що утворилось на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості – родючості” (ст. 1). Враховуючи таку унікальну цінність ґрунтів, Земельний Кодекс України вперше правомірно визнав їх “об’єктом особливої охорони” (ст.168), а ст. 150 дає їм юридичну градацію, зараховуючи до “особливо цінних земель” і встановлює спеціальний порядок їхнього вилучення.

Цій категорії земель присвячена глава 5 Земельного Кодексу України (ст.22-37 ЗК). Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам, с/г підприємствам, с/г науково-дослідним установам та навчальним закладам, несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об’єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Важливим є те, що землі с/г призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

3. Права та обов'язки землевласників та землекористувачів щодо використання, відтворення та охорони земель сільськогосподарського призначення.

Ст. 13 Конституції України визнає землі об'єктом права власності Українського народу. Винятково важливе значення для визначення всебічної цінності землі має ст. 14 Конституції України. Введення в ранг конституційної правової норми положення про те, що “земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави” означає, що йдеться про унікальний і пріоритетний об'єкт правових відносин, яким є, передусім, землі сільськогосподарського призначення.

Громадяни України, зокрема селяни, наділені спеціальною земельною правосуб'єктністю. Вони здатні володіти певними земельними правами і нести відповідні обов'язки, тобто мати земельну правоздатність. Разом з тим, вони здатні самостійно, власними діями здійснювати ці права і обов'язки, тобто мати земельну дієздатність.

В загальному, земельну правосуб'єктність стосовно земель сільськогосподарського призначення мають всі громадяни України (щодо іноземних громадян та осіб без громадянства вона обмежена земельними орендними відносинами). Проте, для її реалізації необхідно мати цілий ряд правових умов, передбачених земельним законодавством України. Зокрема, Земельним Кодексом України, глава 5 ст. 22-37. Більш детально це питання розглянуто в темі № 1, зокрема в питанні “Земельна реформа в Україні”. Права власників земельних ділянок визначені у ст. 90 ЗК України.

Що стосується земель сільськогосподарського призначення, то всім суб'єктам, які мають земельну право- та дієздатність, земельним законодавством встановлено особливі вимоги та правила використання цих земель як найбільш цінної категорії земель України, зокрема:

- дотримання принципу їхнього цільового використання;
- виконання всіх умов раціональності їхнього використання;
- охорона всіх цих земель як природного ресурсу;
- особлива охорона ґрунтів та найбільш цінних земель;
- наявність у суб'єктів сільськогосподарського землевикористання здатності займатися сільським господарством (відповідної освіти, кваліфікації, досвіду, навичок, проживання у сільській місцевості);
- приватна власність на землі сільськогосподарського призначення своїм головним призначенням повинна мати ідею формування вільного і справедливого господаря на цих землях.

4. Правовий режим земель інших категорій.

До інших категорій земель, визначених ст. 19 Земельного Кодексу України відносяться:

1. Землі житлової та громадської забудови – глава 6 Земельного Кодексу України. Ця категорія земель має правовий режим, що сприяє розвитку просторової бази для житлового, комунального, культурно-побутового

будівництва, розміщення сфери обслуговування і задоволення інших потреб жителів населених пунктів.

2. Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення – глава 7 Земельного Кодексу України. Ця категорія земель має велике природоохоронне, естетичне, рекреаційне, ресурсозберігаюче, виховне навантаження. До цієї категорії увійшли землі природно-заповідного фонду України, інші види земель, що підлягають особливій охороні згідно із законами України “Про охорону навколишнього природного середовища”, “Про природно-заповідний фонд України”, “Про туризм” та “Про охорону та використання пам’яток історії та культури”. Землям цієї категорії надається особливий охоронний правовий режим, який полягає у вилучення їх з господарського використання.

3. Землі оздоровчого призначення – глава 8 ЗК України. До цієї категорії земель належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей. Ці землі перебувають у державній, комунальній та приватній власності.

4. Землі рекреаційного призначення – глава 9 ЗК України. До них відносяться землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

5. Землі історико-культурного призначення – глава 10 ЗК України. Землям цієї категорії також надається особливий правовий режим з заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму і використання цих земель. Правове регулювання цієї категорії земель визначено Законом України “Про охорону та використання пам’яток історії та культури”.

6. Землі лісового фонду – глава 11 ЗК України. Вони включають землі, вкриті лісами, а також не вкриті лісами, але надані для потреб лісового господарства

7. Землі водного фонду – глава 12 ЗК України. До них належать землі, зайняті річками, озерами, водоймами, болотами, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами, а також землі, виділені по берегах водойм під смуги відведення і водоохоронні зони водойм. Основним призначенням земель цієї категорії є забезпечення охорони і раціонального використання водних ресурсів. Правовий режим цих земель тісно пов’язаний з режимом покриваючих чи прилеглих вод, який визначається Водним Кодексом України.

8. Землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення – глава 13 ЗК України. До цих земель включено частину земельного фонду, надану для розміщення експлуатації будівель і споруд промисловості, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств; землі, надані у користування підприємствам залізничного, автомобільного, морського, трубопровідного, повітряного та інших видів транспорту; землі для розміщення та діяльності військових частин, інших військових формувань і внутрішніх військ, а також землі, надані підприємствам, що експлуатують лінії електропередач і зв’язку. Межі земель цієї категорії найрухливіші, що пов’язано в першу чергу з появою дедалі нових видів діяльності. Тому перелік

земель цієї категорії земельного фонду є відкритим. Нині до цієї категорії земель включають, зокрема, землі, надані для функціонування космічної інфраструктури України.

Землями запасу (п.2 ст. 19 ЗК України) визнаються всі землі, не передані у власність або не надані у постійне користування, та землі, правила власності або користування якими припинено відповідно до законодавства України. Структура і склад земельного фонду не є незмінним. Вони змінюються під впливом економічних, екологічних, геополітичних та інших факторів. Зміні підлягає співвідношення земель різних категорій всередині існуючого поділу. В першу чергу це зумовлено розвитком приватизації земель, їх вилученням і наданням для здійснення того чи іншого виду діяльності, зміною цільового призначення земель для відновлення стану деградованих, забруднених чи пошкоджених земель.

5. Правовий режим земель для користування надрами.

Виникнення відносин користування надрами пов'язане з низкою юридичних фактів.

По-перше, одержання спеціального дозволу на користування надрами, що передбачено ст. 16 Кодексу України про надра, яке здійснюється після попереднього погодження з відповідною місцевою радою питання про надання земельної ділянки для зазначених потреб, крім випадків, коли у наданні земельної ділянки немає потреби.

По-друге, одержання державного акту про надання гірничого відводу, що визначено ст. 17 Кодексу України про надра.

По-третє, одержання земельної ділянки в порядку, передбаченому Земельним Кодексом України, на що вказує ст. 18 Кодексу України про надра.

За загальним правилом, як передбачає ст. 66 Земельного кодексу України, надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користування надрами, проводиться після оформлення у встановленому порядку прав користування надрами, тобто одержання спеціального дозволу і акту про надання гірничого відводу. Однак існують випадки, коли право користування надрами є фактично похідним від права власності на землю чи права землекористування. Така ситуація передбачена ст. 23 Кодексу України про надра. Вона містить право землевласників і землекористувачів без спеціальних дозволів (ліцензій) та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною до двох метрів і прісні підземні води до 20 метрів та використовувати надра для господарських і побутових потреб.

Законодавством визначені ситуації, коли здійснення окремих видів користування надрами можливе без вилучення земельних ділянок у попередніх власників чи користувачів і передачі у користування суб'єктам надрокористування. Відповідно до ст. 97 ЗК України підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, можуть проводити такі роботи на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем.

Нормативно-правові акти:

1. Конституція України.
2. Земельний Кодекс України; Лісовий кодекс України; Водний Кодекс України; Кодекс України про надра.
3. Закони України: “Про охорону навколишнього природного середовища” від 25.06.1991 р.; “Про природно-заповідний фонд України” від 16.06.1992 р.; “Про туризм”; “Про курорти” від 05.10.2000 р.; “Про охорону та використання пам’яток історії та культури”; “Про охорону земель” від 19.06.2003 р.; “Про державний контроль за використанням та охороною земель” від 19.06.2003 р.;

Тема 6. Управління використання та охороною земель. Відповідальність за порушення земельного законодавства.

1. *Поняття та загальна характеристика управління в галузі використання та охорони земель.*
2. *Система органів державного управління земельним фондом, їх повноваження та функції у сфері використання та охорони земель.*
3. *Правова основа землеустрою.*
4. *Державний земельний кадастр, функції кадастрового номера земельної ділянки.*
5. *Особливості встановлення меж кадастрових зон і кварталів. Кадастрове зонування.*
6. *Економічна та грошова оцінка земельних ділянок.*
7. *Поняття та види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.*

1. Поняття та загальна характеристика управління в галузі використання та охорони земель.

Проблема управління земельними ресурсами завжди була актуальною, оскільки земля є основою будь-якого аграрного виробництва. Особливо актуальною ця проблема постає в умовах ринкової економіки, коли законодавчо закріплюються різні форми власності на землю і господарювання на ній. Державне управління є способом організації діяльності державних органів з метою забезпечення виконання правових норм і впорядкування суспільних відносин у тій чи іншій сфері. Управління у галузі використання та охорони земель є різновидом, складовою управління природокористування та охороною довкілля. Метою управління земельними ресурсами є вирішення проблем раціонального використання та охорони земель шляхом організованої, цілеспрямованої діяльності суб’єктів управління. Головною ознакою, за якою цей різновид виділяють як самостійний, є земля – основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави.

Управління у сфері використання та охорони земель слід розглядати як організаційно-правову діяльність уповноважених органів із забезпечення

раціональної та ефективної експлуатації земель усіма суб'єктами господарювання у межах, визначених земельним законодавством України.

В процесі переходу до ринкової економіки можна виділити такі основні форми та методи управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів:

1. економічні методи надання податкових і кредитних пільг (виділення коштів з державного бюджету, звільнення від плати за земельні ділянки);
2. поєднання економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель з методом адміністративного впливу на суб'єктів земельних правовідносин.

2. Система органів державного управління земельним фондом, їх повноваження та функції у сфері використання та охорони земель.

Систему органів управління та охорони земель поділяють на два види: органи загальної компетенції та органи спеціальної компетенції.

До системи органів загальної компетенції, які здійснюють управління у галузі використання та охорони земель належать: Верховна Рада України; Верховна Рада Автономної Республіки Крим; Кабінет Міністрів України; Рада Міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві органи виконавчої влади.

Систему органів управління спеціальної компетенції у даній сфері становлять: Міністерство екології та природних ресурсів України; Міністерство аграрної політики України; Міністерство України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи.

Систему органів галузевого управління складають: Державний Комітет лісового господарства України; Державний Комітет України по водному господарству; Державний Комітет будівництва та архітектури і житлової політики України; Державний Комітет України по земельних ресурсах.

Функції управління можна поділити на **основні та спеціальні**. До основних функцій управління належать:

1. планування;
2. координація;
3. організація;
4. регулювання;
5. контроль.

До спеціальних функцій відносять такі:

1. надання і вилучення земель; моніторинг стану земельних ресурсів і динаміки його змін;
2. ведення державного земельного кадастру;
3. землеустрій; справляння плати за землю;
4. державний контроль за раціональним використанням і охороною земель;
5. вирішення земельних спорів; притягнення до юридичної відповідальності та інші.

3.Правова основа землеустрою.

Відповідно до ст. 181 ЗК України і Закону України “Про землеустрій” від 22 травня 2003 р. землеустрій являє собою сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та регіональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб’єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Метою землеустрою є забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів.

Завдання землеустрою визначені в ст. 183 ЗК України, та в Законі України “Про землеустрій”, а його зміст визначено у ст. 184 ЗК України.

Суб’єктами землеустрою є органи державної влади та органи місцевого самоврядування, юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій, землевласники і землекористувачі, а об’єктами – територія України, території адміністративно-територіальних утворень або їхніх частин, території землеволодінь і землекористувань чи окремі земельні ділянки.

4.Державний земельний кадастр, функції кадастрового номера земельної ділянки.

Згідно із ч.1 ст. 193 ЗК України державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Державний земельний кадастр є основою Для ведення кадастрів інших природних ресурсів.

На сучасному етапі розвитку землевласності, державний земельний кадастр є найважливішим інструментом державного управління земельним фондом. Це означає, що його ведення може здійснюватися лише державою в особі її органів чи органів місцевого самоврядування в порядку, передбаченому законодавством України. Державний земельний кадастр забезпечує прийняття науково обгрунтованих рішень у галузі організації раціонального використання та охорони земель.

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

- а) забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;
- б) застосування єдиної системи просторових координатів та системи ідентифікації земельних ділянок;
- в) запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Дані земельного кадастру містять інформацію про всі землі щодо їх розміру, поділу по категоріях, угіддях, власниках і землекористувачах ф диференціюються залежно від категорій земель і характеру відомостей.

Державний земельний кадастр ведеться за єдиною для України системою. Державний земельний кадастр складається з пов'язаних між собою елементів. Він є вичерпним і не підлягає розширеному тлумаченню. Складовими частинами державного земельного кадастру (кадастрового номера) є (ст. 196 ЗК):

а) кадастрове зонування – це поділ земель на земельні ділянки за різним цільовим призначенням і правовим режимом використання;

б) кадастрові зйомки – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок;

в) бонітування ґрунтів – це спеціалізована класифікація ґрунтів за їх природними властивостями, які мають важливе значення для вирощування рослин і кореляції врожайності культур;

г) економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та доходність з одиниці площі:

д) грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при передачі земель у власність, здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва і ін.;

е) державна реєстрація земельних ділянок входить до складу автоматизованої системи державного земельного кадастру, яка складається з комп'ютерної бази даних, що містять відомості про складання та видачу державних актів на право приватної власності на землю, на право постійного користування землею та договорів оренди землі, ведення якої здійснює Держкомзем;

є) облік кількості та якості земель – це заходи щодо накопичення, систематизації й аналізу повних відомостей про кількість, розміщення та господарське використання земельних ресурсів.

5. Причини виникнення земельних спорів та органи, які їх вирішують.

Світова практика доводить, що приватна власність на землю – одна з умов швидкого відродження аграрного сектору економіки, що здатна забезпечити високу ефективність сільськогосподарського виробництва.

Реформа аграрного сектору економіки ставила за мету ліквідувати негативні явища в земельних відносинах, передати землю тим, хто її обробляє, створити різні форми господарювання на селі, а також реалізувати гарантоване Конституцією України право власності українського народу на землю та природні ресурси.

Але будь-яка реформа – процес складний і тривалий, пов'язаний із змінами стереотипів та стандартів, психології всіх суб'єктів реформи. Український

варіант реформи сільського господарства приніс більше розчарувань ніж позитивних емоцій, що стало причиною багатьох непорозумінь і спорів.

Юридично колгоспна система в Україні перестала існувати, але залишилася так звана колгоспна психологія у стосунках між власниками земельних паїв, керівниками колишніх КПС та представниками органів місцевої влади, внаслідок чого реформування села проходить уповільненими темпами і, здебільшого, не на користь селян, шляхом втручання у справи та намагання впливати на діяльність приватних сільськогосподарських підприємств, як це відбувалося за колгоспної форми господарювання.

Ці та інші суб'єктивні та об'єктивні фактори стали причиною виникнення конфліктних ситуацій, вирішення яких врегульоване Земельним Кодексом України. Глава 25 Кодексу передбачає, що земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Так, згідно п.2 ст.156 Земельного Кодексу України, виключно судами вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

При вирішенні питань про підвідомчість справ належить враховувати, що суди вирішують земельні та майнові спори, пов'язані із земельними відносинами, якщо хоча б однією із сторін у спорі є громадянин.

Відповідно до положень статей 8 та 124 Конституції України, статей 5, 17, 26, 27, 31, 42, 43, 44, 51, 103, 104, 105, 107, 112, 114 та 116 Земельного Кодексу України, ст. 7 Закону України "Про фермерські господарства", ст. 24 Цивільного процесуального Кодексу України судам підвідомчі, зокрема, справи за заявами:

про надання земельної ділянки для ведення (створення) фермерського господарства в разі відмови в цьому рішенням районної, міської ради;

про визнання незаконними рішення сільської, селищної, міської ради про відмову передати громадянину у приватну власність земельну ділянку, надану йому для ведення особистого підсобного господарства, будівництва й обслуговування житлового будинку та господарських будівель (присадибну ділянку), садівництва, дачного й гаражного будівництва;

про захист і поновлення порушених прав власників земельних ділянок і землекористувачів, усунення перешкод у використанні земельних ділянок;

про припинення права користування земельною ділянкою або права власності на неї у випадках, передбачених Земельним Кодексом;

про відшкодування власникам землі та землекористувачам збитків і приведення земельної ділянки у стан, придатний для її використання за призначенням, підприємствами, установами, та організаціями, які проводили розвідувальні роботи;

про вирішення спорів між власниками житлових будинків, розташованих на суміжних (сусідніх) земельних ділянках, щодо усунення перешкод у користуванні останніми;

про визнання недійсними договорів купівлі-продажу, дарування, застави, самовільного обміну земельних ділянок землекористувачами, в тому числі орендарями, а також угод, укладених власниками землі з порушенням встановленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок;

про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок, приведення їх у придатний для використання стан, знесення зведених на них будівель і споруд.

Земельні спори між юридичними особами, в тому числі про надання зареєстрованому фермерському господарству землі для розширення господарства, підвідомчі господарським судам.

6. *Порядок вирішення земельних спорів.*

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органи місцевого самоврядування розглядають земельні спори на підставі заяви однієї із сторін у місячний термін з дня подання заяви. Кожен такий спір розглядається за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання без її участі, розгляд спору переноситься. Повторне відкладення розгляду справи може мати місце лише з поважних причин.

В тих випадках, коли одна із сторін без поважних причин не з'явилася на повторний розгляд, то орган, який його розглядає, має право розглянути спір у відсутності цієї сторони і винести відповідне рішення.

У рішенні органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів визначається порядок його виконання. Рішення повинно бути передане сторонам у 5-ти денний термін з часу його прийняття.

Земельний Кодекс встановлює права та обов'язки сторін при розгляді земельних спорів. Так, сторони мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, в разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його у встановленому законом порядку.

Рішення по земельному спору, винесене відповідними органами виконавчої влади вступає в силу з моменту його прийняття. Якщо таке рішення оскаржується в суді, то його виконання призупиняється.

Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який прийняв це рішення. Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського або лісгосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства.

Виконання рішення щодо земельних спорів може бути призупинено або його термін може бути продовжений вищестоящим органом або судом.

7. Поняття та види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.

З юридичної точки зору відповідальність - це сукупність юридичних засобів, які забезпечують примусове виконання санкцій, що накладаються на винних осіб. Найбільш поширеними видами відповідальності є майнова (цивільна), адміністративна та кримінальна.

Суть майнової відповідальності передбачає можливість компенсації шкоди, заподіяної порушенням законодавства про використання земель та інших природних ресурсів. Компенсація може мати місце тоді, коли земельна ділянка або інші природні ресурси на законних підставах вилучаються для громадських і державних потреб, а також коли винними діями інших осіб заподіяно шкоду власнику чи користувачу землі чи природних ресурсів. Крім того, власники чи користувачі землі чи земельних ресурсів мають право на відшкодування збитків, завданих державою в процесі ведення екологічно шкідливих виробництв, тобто компенсація шкоди за “чужу вину”.

Відшкодування збитків, що їх зазнали власники, користувачі, орендарі внаслідок порушення земельного законодавства, передбачено главою 24 Земельного Кодексу України.

Адміністративна відповідальність передбачається відповідним природоохоронним законодавством та Кодексом про адміністративні правопорушення. Підставою для притягнення винних до адміністративної відповідальності є адміністративне правопорушення, тобто протиправна, винна (умисна або необережна) дія або бездіяльність, яка посягає на право власності на природні ресурси, встановлений порядок управління, природокористування, права та інтереси суб'єктів природокористування і передбачений режим використання, відтворення та охорони даних ресурсів чи порушення при цьому норм екологічної безпеки.

Адміністративна відповідальність може наставати за самовільне зайняття земель, користування водними об'єктами, псування і забруднення сільськогосподарських земель, в тому числі хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами, стічними водами, невиконання вимог природоохоронного режиму по використанню земель, невиконання умов щодо зняття, зберігання і нанесення родючого шару ґрунту, а також інші правопорушення.

Крім того, Кодекс про адміністративні правопорушення встановлює відповідальність і за водні правопорушення, зокрема за забруднення і засмічення вод, порушення правил експлуатації водогосподарських споруд, тощо.

Адміністративна відповідальність може застосовуватися також і за порушення вимог щодо використання і охорони рослинного і тваринного світу, особливо тих видів, які занесені в Червону книгу, а також за жорстоке поводження з тваринами.

За загальним правилом, адміністративний штраф може накладатися на громадян та посадових осіб. У передбачених законом випадках на громадян штраф може накладатися у розмірі від п'яти до десяти неоподаткованих мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від десяти до двадцяти неоподаткованих мінімумів доходів громадян. В окремих випадках передбачається адміністративне попередження чи застосування додаткових санкцій (конфіскація знарядь незаконного полювання, рибальства, тощо).

Кримінальна відповідальність передбачена за вчинення екологічних злочинів, які можна згрупувати за такими різновидами:

а) злочини, що порушують порядок ефективного використання природних ресурсів: самовільне зайняття земельної ділянки, незаконна порубка лісу, потрава посівів і знищення насаджень, незаконне полювання, заняття рибним, звіриним та іншими промислами;

б) злочини, що порушують режим охорони природних ресурсів і об'єктів: навмисне знищення чи пошкодження лісових масивів шляхом підпалу або іншим загально небезпечним способом, недбале знищення чи пошкодження лісових масивів, порушення правил боротьби з шкідниками рослин, проведення вибухових робіт з порушенням правил, порушення законодавства про континентальний шельф, порушення правил боротьби з епідеміями, жорстоке поводження з тваринами, знищення природних об'єктів;

в) злочини, що порушують норми екологічної безпеки: забруднення водойм, атмосферного повітря, моря в тому числі радіоактивними матеріалами, приховування або перекручення відомостей про стан екологічної обстановки чи захворюваності населення, заготівля, переробка або збут радіоактивно забруднених продуктів, ввезення на територію України небезпечних відходів, тощо.

Суб'єктами кримінальної відповідальності можуть бути громадяни і посадові особи. Кримінальні покарання передбачаються Кримінальним кодексом України у формі штрафів, виправних робіт, позбавлення волі, та додаткові покарання у вигляді позбавлення права займати певні посади, конфіскація майна і предметів злочину.

Контрольні питання:

1. Дайте визначення права землекористування та природокористування.
2. Якими нормативно-правовими актами регулюється використання земель та інших природних ресурсів в аграрному виробництві?

3. Якими правами і обов'язками наділені власники і користувачі земель та природокористувачі?

4. Яка відповідальність встановлена за порушення вимог ефективного використання земель та інших природних ресурсів в аграрному виробництві?