

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**І. І. Килимник, О. І. Міхно**

# **ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ**

**НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК**

*для студентів усіх спеціальностей всіх форм навчання*

**ХАРКІВ  
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова  
2015**

УДК 349.4(477)(075)  
ББК 67.407(4Укр)я73-6  
К39

***Автори:***

***Килимник Інна Ігорівна***, кандидат юридичних наук, доцент;

***Міхно Ольга Іванівна***, кандидат юридичних наук, доцент

***Рецензенти:***

***Мамонов Костянтин Анатолійович***, доктор економічних наук, завідувач кафедри геоінформаційних систем, оцінки землі і нерухомого майна Харківського національного університету міського господарства імені О.М. Бекетова;

***Бухкало Світлана Іванівна***, кандидат технічних наук, професор кафедри інтегрованих технологій, процесів та апаратів Національного технічного університету «Харківський політехнічний інститут»

*Рекомендовано до друку на засіданні Вченої ради Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова,  
протокол № 12 від 04 червня 2015 року*

**Килимник І. І.**

К39 Земельне право України: навч. посібник / І. І. Килимник, О. І. Міхно ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 166 с.

Навчальний посібник складається із тем загальної та особливої частин Земельного права України, а саме: предмет, принципи і система земельного права, правове регулювання управління у галузі використання та охорони земель, загальна характеристика права власності на землю, право землекористування, обмеження та гарантії прав на землю, особливості правового регулювання різних категорій земель та ін.

УДК 349.4(477)(075)  
ББК 67.407(4Укр)я73-6

© І. І. Килимник, О. І. Міхно, 2015 р.  
© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015 р.

## **ЗМІСТ**

<b>Тема № 1</b>	
<b>«Предмет, принципи і система земельного права» .....</b>	<b>4</b>
<b>Тема № 2</b>	
<b>«Земельні правовідносини» .....</b>	<b>17</b>
<b>Тема № 3</b>	
<b>«Правове регулювання управління у галузі використання та охорони земель» .....</b>	<b>22</b>
<b>Тема № 4</b>	
<b>«Правове регулювання ринкового обігу земельних ділянок» .....</b>	<b>42</b>
<b>Тема № 5</b>	
<b>«Правова охорона земель» .....</b>	<b>62</b>
<b>Тема № 6</b>	
<b>«Загальна характеристика права власності на землю» .....</b>	<b>75</b>
<b>Тема № 7</b>	
<b>«Право землекористування» .....</b>	<b>91</b>
<b>Тема № 8</b>	
<b>«Обмеження та гарантії прав на землю» .....</b>	<b>110</b>
<b>Тема № 9</b>	
<b>«Особливості правового регулювання різних категорій земель» .....</b>	<b>129</b>
<b>Тема № 10</b>	
<b>«Правове регулювання використання земель, що особливо охороняються» .....</b>	<b>149</b>
<b>Тема № 11</b>	
<b>«Відповідальність за порушення земельного законодавства» .....</b>	<b>156</b>

## **Тема № 1 «Предмет, принципи і система земельного права»**

1. Предмет, його особливості та методи земельного права
2. Принципи земельного права
3. Система земельного права
4. Місце земельного права в системі права
5. Джерела земельного права

### **1. Предмет, його особливості та методи земельного права**

Земельне право є самостійною галуззю права зі своїми специфічними предметом та методами правового регулювання.

Земельні правовідносини, як предмет земельного права, являють собою самостійний вид суспільних відносин і характеризуються істотними особливостями, які зумовлені предметом врегулювання – використанням та охороною земельних ресурсів країни.

Відповідно до ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Це конституційне положення закріплено і в Земельному кодексі України (далі – «ЗК України»), який набрав чинності 1 січня 2002 р. Воно має принципово важливе значення для врегулювання земельних відносин.

Термін “земля” можна розглядати в різних аспектах: як об’єкт природного походження, планета, земна куля, частина космічної системи тощо.

Як планета Земля виступає об’єктом правового регулювання міжнародного права. Землю можна також розглядати як середовище проживання людини і суспільства, що охоплює земну і повітряну оболонку земної кулі, її надра, поверхню і ландшафт, тваринний і рослинний світ. У цьому значенні земля є об’єктом правового регулювання (наприклад, екологічного права).

Зовсім в іншому значенні земля виступає як об’єкт правового регулювання у земельному праві. В ньому під терміном “земля” розуміється частина земної поверхні, що розташована над надрами і називається ґрунтовим шаром, у межах території, на яку поширюється суверенітет держави.

Землі в такому значенні притаманні унікальні властивості, що використовуються людиною і суспільством.

Характерними рисами землі як природного ресурсу є її незамінність, обмеженість у просторі, локальність за місцем розташування і нерухомість.

Однією з найважливіших характеристик землі як засобу виробництва є її ґрунтова характеристика, адже тому що земля має унікальну властивість – родючість. Саме тому землі належить особлива роль у сфері сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Згідно зі ст. 2 ЗК України земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Вони виникають між державою, її органами, органами місцевого самоврядування, юридичними особами та громадянами і становлять предмет земельного права. Формою земельного права є приписи нормативних актів, що регулюють весь комплекс земельних відносин. їх прийнято називати земельним законодавством.

Земельне право як галузь права відрізняється від земельного законодавства тим, що воно регулює переважно однорідні відносини. Земельне законодавство регулює пов'язані з ними різноманітні суспільні відносини, зокрема управлінські, фінансові.

Земельне право включає лише ті компоненти правового режиму земель, які безпосередньо пов'язані із землею поверхнею, її родючим шаром. Тому гірничі, лісові, водні, фауністичні та інші відносини, що мають специфічні риси і властивості та становлять у вітчизняній правовій системі самостійні правові угруповання, розглядаються тією мірою, в якій це необхідно для аналізу земельних відносин та визначення поняття земельного права. Суто гірничі, водні, лісові, фауністичні та інші природно-ресурсні відносини регулюються спеціальним законодавством, тому на них безпосередньо не поширюється земельне законодавство. Більше того, згідно зі ст. 4 ЗК України завданням земельного законодавства є регулювання саме земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави, раціонального використання та охорони земель. З цього випливає, що предмет земельного права охоплює лише земельні відносини.

Про закономірні процеси становлення нових напрямів у правовій системі свідчать також фундаментальні пошуки з цієї проблематики, встановлення особливих правових режимів при врегулюванні відповідних груп суспільних відносин. Тому норми, що регламентують гірничі, водні, лісові та інші відносини, за своїм змістом істотно відрізняються від норм, покликаних регулювати земельні відносини. Земельне, водне, лісове та гірниче право традиційно визнавалися відомими вченими як відокремлені галузі з їх достатнім обґрунтуванням.

У сучасному земельному законодавстві є норми, що регулюють відносини, які мають цивільно-правовий характер: правочини щодо земельних

ділянок, спадкування, відшкодування збитків тощо. Ці відносини регулюються нормами цивільного законодавства, лише якщо вони не врегульовані земельно-правовими нормами. Тому цивільно-правові норми є додатковими, субсидіарними для врегулювання земельних відносин.

Земельне право виходить з певної кількості суб'єктів права власності на землю та видів прав на земельні ділянки, регулює поведінку суб'єктів земельних прав, пов'язаних з раціональним використанням землі та її охороною. Земельно-правові норми встановлюють порядок діяльності державних та інших органів щодо організації раціонального використання та охорони земель, а також захищають конституційні права та інтереси громадян та юридичних осіб, які пов'язані з використанням земельних ділянок у всіх сферах життєдіяльності суспільства.

Оскільки суб'єкти земельних правовідносин можуть мати рівний правовий статус, коли мова йде про договори відносно земельних ділянок, право власності та інші речові права на земельні ділянки, тоді в цьому аспекті мова йде про диспозитивний метод правового регулювання. Якщо в земельних правовідносинах є наявними органи державної влади чи органи місцевого самоврядування, які використовують владні повноваження, наприклад, щодо організації раціонального використання та охорони земель, в такому випадку наявним є імперативний метод правового регулювання. Отже, для земельного права, як галузі права характерними є як диспозитивний, так і імперативний методи правового регулювання.

Все вищевикладене дає підстави для висновку про те, що **земельне право** є самостійною галуззю права, яке являє собою систему правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, охорони їх від негативного впливу, захисту прав громадян та юридичних осіб на землю та додержання встановленого правопорядку в галузі земельних відносин.

Земельне право як галузь права відрізняється від земельного законодавства тим, що воно регулює переважно однорідні відносини.

Земельне законодавство регулює пов'язані з ними різноманітні суспільні відносини, зокрема управлінські, фінансові.

Земельне право включає лише ті компоненти правового режиму земель, які безпосередньо пов'язані із землею поверхнею, її родючим шаром. Тому гірничі, лісові, водні, фауністичні та інші відносини, що мають специфічні риси і властивості та становлять у вітчизняній правовій системі самостійні правові

угруповання, розглядаються тією мірою, в якій це необхідно для аналізу земельних відносин та визначення поняття земельного права.

## **2. Принципи земельного права**

В основі правового регулювання земельних відносин лежать **принципи**, які відображають характер і тенденції розвитку всього змісту земельного права. Принципами права прийнято вважати головні положення та основні ідеї, які характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю та відображають істотні положення права. Принципи земельного права реалізуються шляхом відтворення основних положень у земельному законодавстві, які пронизують його систему та вдосконалюються разом з їх розвитком. Виходячи з цього принципи земельного права поділяють на конституційні, загальні та спеціальні.

**Конституційні принципи** є універсальними і властивими усім галузям вітчизняного права. **Загальні принципи** є результатом відтворення конституційних принципів права. Конституційні та загальні принципи відображаються в земельному законодавстві, набуваючи характеру і змісту спеціальних земельно-правових принципів. Тому наявний взаємозв'язок конституційних, загальних та спеціальних принципів. Проте особливий інтерес тут становлять спеціальні принципи земельного права.

Відомо, що земельне законодавство базується на принципах: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель; забезпечення гарантій прав на землю; пріоритет вимог екологічної безпеки. Наведені принципи земельного права закріплено у ст. 5 ЗК України. На жаль, у змісті зазначеної норми серед принципів земельного права не знайшли відображення такі його принципові базові засади, як першочергове забезпечення прав на землі громадян України; поєднання публічних та приватних інтересів у землекористуванні; пріоритетність правового режиму земель сільськогосподарського призначення; посилена охорона ґрунтів тощо.

**Система спеціальних принципів** ґрунтується на структурній організації системи земельного права. Під спеціальними принципами земельного права

слід розуміти закріплені чинним земельним законодавством основні керівні засади, які виражають сутність норм земельного права та головні напрями в галузі правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних з раціональним використанням та ефективною охороною земельних ресурсів. Такі керівні засади та головні напрями регулювання земельних відносин закріплені у багатьох нормах земельного законодавства, але найважливіші з них виділяють особливо.

Принцип цільового і раціонального використання земель пронизує зміст усіх інститутів земельного права. **Цільове призначення земель** - це встановлені законодавством порядок, умови та межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей відповідно до категорій земель, які мають особливий правовий режим.

Суть раціонального використання земель полягає в забезпеченні водночас ефективного використання земель та їх охорони. Законодавством встановлено спеціальні вимоги з метою збереження ґрунтової родючості земель, підвищення їх врожайності, забезпечення збереження і відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і придбаних якостей землі. Земельно-правові норми передбачають певні вимоги щодо розміщення промислових і будівельних об'єктів, запобігання негативному впливу на стан земель та навколишнє середовище тощо. Наведені заходи істотно впливають на стан забезпечення цільового і раціонального використання земельних ресурсів та реалізації цього принципу.

Принцип встановлення особливого правового режиму земель відповідних категорій безпосередньо передбачений у ч. 2 ст. 18 ЗК України.

Під **правовим режимом земель** слід розуміти встановлений правовими нормами порядок та умови використання земель всіх категорій за цільовим призначенням, забезпечення й охорону прав власників землі та землекористувачів, здійснення державного управління земельним фондом та контролю за використанням землі, додержанням вимог земельного законодавства, ведення земельного кадастру, проведення землеустрою та здійснення земельного моніторингу, внесення плати за землю і застосування заходів заохочення за використання земельних ресурсів та мір юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

**Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель** та їх охорони базується на пріоритетності розвитку правового регулювання земель сільськогосподарського призначення. Це означає, що землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для



сільськогосподарського використання. Для несільсько-господарських потреб мають надаватися землі, не придатні для ведення сільського господарства, або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Враховуючи обмежену кількість та особливу якість сільськогосподарських земель, такі заходи є обґрунтованими й впливають зі змісту пріоритетності використання земель для сільськогосподарських потреб. Земельне законодавство також встановлює спеціальні вимоги щодо охорони земель сільськогосподарського призначення з введенням стандартів і нормативів охорони земель та відтворення родючості ґрунтів.

**Принцип здійснення контролю за використанням та охороною земель** полягає в наявності спеціальних організаційно-правових засобів, за допомогою яких здійснюється контроль за використанням та охороною земельних ресурсів. Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюють уповноважені органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель - спеціально уповноважені органи з питань екології та природних ресурсів.

Поряд з державним контролем за використанням та охороною земель здійснюється **самоврядний та громадський контроль у цій сфері**. Самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюють сільські, селищні, міські, районні та обласні ради. Громадський земельний контроль покладено на громадських інспекторів, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на основі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах.

**Принцип забезпечення захисту прав юридичних осіб та громадян на землю** закріплений у багатьох нормах земельного законодавства і передбачає такі спеціальні способи їх захисту: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню Дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків, а також інші способи, передбачені законом.

### **3. Система земельного права**

Під **системою земельного права** розуміється внутрішня структура його правових інститутів, кожний з яких складається з груп юридичних норм, які регулюють однорідні земельні відносини.

**Правовий інститут** у земельному праві являє собою систему взаємозалежних правових норм, які регулюють відносно відокремлену групу однорідних суспільних земельних відносин. Так, правові норми утворюють правові інститути земель сільськогосподарського призначення, земель житлової та громадської забудови, земель природно-заповідного фонду та природоохоронного призначення, земель водного фонду тощо. Два і більше інститутів земельного права можуть бути об'єднані в один комплексний правовий інститут. Прикладом такого інституту в земельному праві є інститут державного управління земельними ресурсами. До його складу входять інститут державного землеустрою, інститут контролю за використанням та охороною земель, інститут правового забезпечення моніторингу земель та інститут державного земельного кадастру.

**Земельно-правові норми** регулюють суспільні земельні відносини, в яких земля водночас виступає як нерухомий об'єкт, як природний об'єкт і як об'єкт господарювання. Більшість норм земельного права належать до матеріальних норм. Разом з тим, земельне право містить ряд процесуальних норм, які створюють спеціальний механізм реалізації матеріальних норм.

Кожний окремий правовий інститут залежно від його співвідпорядкованості з іншими інститутами у структурі земельного права посідає певне місце. Найважливіші **земельно-правові норми**, що відображають сутність земельного права, утворюють загальні інститути, а ті земельно-правові норми, які покликані регулювати окремі сторони або види земельних відносин, - спеціальні інститути. Така диференціація земельно-правових норм, що становлять зміст земельного права як самостійної галузі права, впливає зі сталої традиції розподілу галузей права на загальну, особливу та спеціальну частини.

Інститути, що містять відправні положення та основні принципи, дія яких поширюється на всі або більшість урегульованих земельним правом відносин, становлять у своїй сукупності загальну частину земельного права. До неї звичайно включаються: інститут права власності на землю (земельні права громадян та юридичних осіб, які є власниками земельних ділянок, підстави виникнення, зміни та припинення земельних прав), інститут права землекористування тощо. Ці правові інститути впливають на формування змісту та складу інститутів Особливої частини.

Особлива частина земельного права виконує конкретизуючі та деталізуючі функції правового регулювання. Правові інститути цієї частини підлеглі інститутам Загальної частини, а їх зміст стосується певного виду

детально врегульованих земельних відносин. В Особливій частині в основному групуються правові інститути, які визначають правовий режим окремих категорій земель залежно від їх цільового призначення.

Кожен правовий інститут має свої специфічні характерні риси, зумовлені своєрідністю врегульованих ним суспільних відносин. Він поєднує правові норми, які стосуються цих відносин, що має велике практичне значення. Інститути галузі права є основою для розвитку та вдосконалювання законодавства. В земельному праві так само, як у будь-якій іншій самостійній галузі права, не може бути ізольованих один від одного правових інститутів. Незважаючи на різноманіття форм прояву, безліч видів і підвидів земельних відносин, вони перебувають у тісному взаємозв'язку.

**Земельне право** як галузь правової науки вивчає суспільні процеси і проблеми, які виникають у зв'язку з регулюванням земельних відносин.

Система науки земельного права тісно пов'язана із системою земельного права як навчальною дисципліною. Земельне право як навчальна дисципліна являє собою систему знань, зведень та інформації про основні положення і зміст земельного права, які викладаються з метою підготовки професійних правознавців. Вона може відрізнитися від системи галузі земельного права за обсягом інформації, яка викладається виходячи з учбових планів навчальних закладів.

Основними положеннями, які вивчаються у Загальній частині земельного права звичайно є такі питання і проблеми, як предмет, метод, принципи і система земельного права, історія становлення і розвитку земельних відносин та формування земельного права, джерела регулювання земельних відносин та їх особливості, методологічні і теоретичні основи земельного права тощо. Головними питаннями Особливої частини земельного права є вивчення питань використання та охорони різних категорій земель тощо. Іноді вивчаються законодавчі основи та особливості правового регулювання земельних відносин в інших країнах, хоч ці питання не охоплюються системою вітчизняного земельного права.

#### **4. Місце земельного права в системі права**

Земельне право як складова частина системи права України тісно пов'язана з іншими галузями вітчизняної системи права. Це залежить від ступеня взаємопроникнення відповідних груп суспільних відносин та засад їх законодавчого врегулювання. При цьому воно визначається тим, що **земельне право** становить фундаментальні засади для певних галузей права. Таке

значення земельного права має місце у врегулюванні усього комплексу природно-ресурсних відносин. Для інших суспільних відносин, які врегульовані відповідними галузями права, земельне право має основоположне значення, коли вони впливають із відносин, пов'язаних з використанням та охороною земельних ресурсів, зокрема природоохоронних, підприємницьких тощо.

Перш за все є особливий зв'язок земельного права з конституційним правом, норми якого закріплюють підвалини суспільного та державного устрою, встановлюють найважливіші засади всіх галузей права України, в тому числі й земельного. Положення ст. 13 Конституції України про те, що землі та інші природні ресурси є об'єктами права власності Українського народу, – вихідне для земельного права, оскільки воно становить основу всіх його правових інститутів. Не менш значущі і норми конституційного права, які визначають сутність права землекористування та роль органів місцевого самоврядування в забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів.

Земельне право має певний зв'язок з адміністративним правом. Адміністративно-правові акти часто служать підставою виникнення, зміни або припинення земельних відносин. Так, в адміністративному порядку вирішуються питання відведення земельної ділянки на місцевості, встановлення її меж, видачі документів, що встановлюють право, здійснення контролю за дотриманням земельного законодавства, притягнення до адміністративної відповідальності осіб, виннику порушеннях земельного законодавства, тощо.

Зв'язок земельного й адміністративного права виявляється також у визначенні повноважень місцевих органів самоврядування у врегулюванні земельних відносин, структури і повноважень Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних і районних рад та також органів виконавчої влади (статті 6–8, 10, 13–17 ЗК) щодо управління землями.

**Адміністративне право** регулює порядок діяльності виконавчих органів державної влади у сфері раціонального використання та охорони земель, а також їх компетенцію у галузі управління земельними ресурсами. Деякі елементи адміністративної підпорядкованості в земельному праві наявні у разі набуття права на землю, що передбачено статтями 116–126 ЗК України, або припинення прав на землю згідно зі статтями 140–149 ЗК України, а також прав та обов'язків власників землі (статті 90, 91 ЗК України) і землекористувачів

(статті 95 і 96 ЗК України), встановлення правового режиму різних категорій земель (статті 22–77 ЗК України) і т. ін.

Важливе значення для земельного права має його зв'язок з цивільним правом. Цей зв'язок виявляється у тісному переплетенні земельних і майнових відносин, зумовленому зв'язком права на земельну ділянку з правом на насадження, будівлі, посіви, що перебувають на земельній ділянці, у визначенні суб'єктів права власності на землю, у сервітутних правах, у судовому захисті земельних прав, у врегулюванні договірних відносин з приводу земельних ділянок, у відшкодуванні збитків, заподіяних порушенням земельних прав тощо.

Разом з тим, специфіка землі як об'єкта правового регулювання визначає зміст методів і принципів правового регулювання у земельному і цивільному праві. Якщо в цивільному праві домінує принцип свободи волевиявлення суб'єктів цивільних відносин (свобода розпорядження майном та його необмеженість, свобода укладання угод, неприпустимість втручання в приватні справи), то в земельному праві застосовуються публічно-правові засоби регулювання земельних відносин і передбачаються обмеження права власності на землю. В ньому закріплені не тільки права землевласників і землекористувачів, а й їхні юридичні обов'язки, закріплено нормування розмірів земельних ділянок. Таким чином, якщо цивільне право побудоване на забезпеченні свободи майнових прав суб'єктів власності, то земельне право – на забезпеченні раціонального використання і охорони земель для належних умов життєдіяльності людей.

**Особливості землі** як природного ресурсу спричиняють необхідність нормування площ земельних ділянок, а екологічний соціальні інтереси суспільства зумовлюють потребу у державному контролі за використанням та охороною земель, у сфері земельного ринку, за здійсненням угод щодо землі, необхідності обов'язкової державної реєстрації прав на землю. Таким чином, цивільне право ґрунтується на забезпеченні волі майнових прав суб'єктів, а земельне право – на забезпеченні використання й охорони земель як основи життєдіяльності людини і суспільства.

Слід зазначити, що роздержавлення земельних ресурсів, повернення певної частини їх у цивільно-правовий обіг та утворення ринку землі не означає втрату земельним правом свого особливого значення і самостійного змісту як галузі вітчизняного права і включення його до складу цивільного права. Суто цивілістичний підхід до системи земельно-правових відносин обґрунтовується

перевищенням речового значення землі та пониженням соціального значення використання земельних ресурсів.

Взаємозв'язок земельного права з екологічним правом зумовлюється станом землі як об'єкта навколишнього природного середовища, який функціонує у складі екосистеми і перебуває в екологічному взаємозв'язку та взаємодії з усім довкіллям. Регулюючи переважно економічні земельні відносини, що виникають у зв'язку з наданням і вилученням земель та порядком їх використання, земельне право в той же час містить норми, які передбачають спеціальні вимоги, що забезпечують збереження навколишнього природного середовища. У свою чергу, в екологічному законодавстві є численні норми загального і спеціального характеру, реалізація яких передбачає забезпечення охорони земель від несприятливого антропогенного впливу.

Безпосередній зв'язок між нормами земельного права та нормами гірничого, водного і лісового права, нормативно-правовими актами природно-рослинного (флористичного) та природно-заповідного законодавства полягає в неможливості використання цих природних ресурсів без використання водночас просторового базису, яким є земля.

Згідно з відомою концепцією ієрархічної структури галузей права земельне право належить до основних галузей права у правовій системі. Для визначення земельного права самостійною правовою галуззю воно має всі специфічні ознаки: коло суспільних відносин, що становлять його предмет, методи регулювання цих відносин та нормативно-правовий акту вигляді Земельного кодексу. В розвитку земельного права як самостійної галузі права об'єктивно заінтересоване й сучасне українське суспільство.

## **5. Джерела земельного права**

**Джерело права** – це офіційно-документальні форми вираження і закріплення норм права, що виходять від держави чи визнані нею і мають юридичне загальнообов'язкове значення.

**Джерелами земельного права** є нормативно-правові акти, які містять загальнообов'язкові правові вимоги, норми, правила, що регулюють суспільні відносини у сфері використання, управління та охорони земель.

За юридичною силою джерела земельного права можна класифікувати на конституційні, законодавчі, підзаконні та локальні акти.

До **конституційних джерел земельного права** належить Конституція України, яка регулює найважливіші (у тому числі й земельні) суспільні

відносини. Конституційні засади земельного права становлять положення щодо належності землі, гарантій права власності на землю, особливого статусу землі, яка є основним національним багатством та ін. Вони створюють конституційну основу для галузевого земельного законодавства.

До питань, які згідно з Конституцією України (ст. 92) визначаються виключно законами України, віднесені питання щодо засад використання природних ресурсів, правового режиму власності, екологічної безпеки тощо. Самостійним критерієм розмежування джерел земельного права є територія їх дії. Ці джерела можуть бути загальнодержавними та локальними. Загальнодержавні джерела діють на всій території України. До них належать Конституція, закони України, укази Президента України тощо. Дія локальних джерел земельного права не поширюється на всю територію держави, вони діють лише на її певній частині. У свою чергу, локальні джерела земельного права поділяються на акти місцевих органів державної влади, акти Автономної Республіки Крим, акти суб'єктів місцевого самоврядування та ін.

Можлива класифікація джерел земельного права за часом дії. Більшість таких джерел приймається на невизначений термін дії, тобто має постійно діючий характер. Разом з тим, тимчасові джерела діють протягом встановленого терміну чи за певних умов, після чого їх чинність втрачається.

Особливістю джерел земельного права України є наявність кодифікованого законодавчого акта – це Земельного кодексу України.

**Система джерел земельного права України** - це сукупність законодавчих, підзаконних та локальних нормативно-правових актів.

Згідно із ч. 1 ст. 4 ЗК України земельне законодавство включає Земельний кодекс та інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин.

Конституція України – це єдиний нормативно-правовий акт найвищої юридичної сили, який виступає основним джерелом усіх галузей права, у тому числі й земельного. Цей акт, як основний закон суспільства і держави, регулює найважливіші суспільні відносини, містить норми прямої дії.

Так, у Конституції України (ст. 13) передбачено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Межі компетенції цих органів визначаються Конституцією України. Здійснення зазначеного права регулюється актами чинного законодавства.

Стаття 142 Конституції України передбачає можливість перебування землі у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах, тобто у комунальній власності.

Реалізуючи конституційні вимоги щодо гарантування та захисту права приватної власності на землю, Земельний кодекс України в розділі V закріплює положення, відповідно до якого держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту права власності на цей об'єкт природи та відтворює конституційну норму, за якою власник не може бути позбавлений права на земельну ділянку, крім випадків, передбачених законами України.

Основними джерелами земельного права є закони України, які становлять фундамент земельного законодавства. Закони мають вищу юридичну силу.

Серед законів як джерел земельного права особливе місце посідає Земельний кодекс України. Він є загальногалузевим кодифікованим спеціалізованим законом у системі законодавства України, а в системі земельного законодавства – основним.

Земельний кодекс України є тим законодавчим актом, який визначає основні положення інститутів земельного права.

Земельний кодекс України визначає основні засади реалізації права приватної власності на землю та передбачає певні положення, зокрема: закріплює приватну, комунальну та державну форму власності на землю; допускає можливість набуття у приватну власність земельних ділянок фактично із всіх категорій земель; передбачає проведення розмежування земель державної і комунальної власності; визначає перелік земель, які не можуть передаватись у приватну власність; закріплює способи та механізм придбання громадянами та юридичними особами земельних ділянок у власність тощо. Статус окремих категорій набули землі оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення. Земельний кодекс визнав ґрунти об'єктом особливої охорони.

Земельний кодекс України як один з різновидів користування чужою земельною ділянкою передбачає правовий інститут земельних сервітутів; положення щодо добросусідських відносин власників землі та землекористувачів; поняття обмежень, які можуть застосовуватися до використання земельних ділянок.

Підзаконні нормативні акти як джерела земельного права - це нормативно-правові акти, що виражають діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, не суперечать Конституції України, Земельному кодексу України, законам України і деталізують їх положення. Функціонування



підзаконних нормативних актів у системі джерел земельного права зумовлене в першу чергу багаторівневою структурою самих земельних відносин, які потребують не тільки законодавчого, а й підзаконного (у тому числі локального) нормативного регулювання.

Підзаконні акти як джерела земельного права можна класифікувати за різними критеріями:

1) за суб'єктами видання – земельно-правові акти Президента України, Кабінету Міністрів України, центральних і місцевих органів державної виконавчої влади, органів і посадових осіб місцевого самоврядування та ін.;

2) за компетенцією правотворчого органу і сферою дії акта – це загальні, відомчі, локальні. До перших належать, зокрема, нормативні акти, наприклад, Президента України, уряду, які обов'язкові для виконання на всій території держави. Відомчими джерелами земельного права є земельно-правові нормативні акти органів спеціальної компетенції, які поширюються тільки на конкретні інституції. Існують і міжвідомчі джерела земельного права. До локальних джерел земельного права належать нормативні акти місцевих органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, сфера дії яких обмежена відповідною територією;

3) за зовнішньою формою акта – це укази, постанови, розпорядження, рішення, накази і т. ін.;

4) за характером правотворчої компетенції (наприклад, нормативні акти глави держави) і прийняті в порядку реалізації делегованих повноважень (наприклад, нормативні акти органів місцевого самоврядування);

5) за часом дії - постійні й тимчасові.

## **Тема № 2 «Земельні правовідносини»**

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

### **1. Поняття та види земельних правовідносин**

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

Земельні правовідносини можна класифікувати за інститутами земельного права та залежно від їх характеру. Перш за все, це земельні правовідносини у сфері власності на землю; правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності; правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права землекористування; правовідносини у галузі управління використанням і охороною земель; охоронні земельні правовідносини.

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

Правовідносини у галузі управління використанням і охороною земель мають місце у випадках, коли державні і місцеві органи влади виконують відповідні функції. До таких функцій належать: надання земель у власність або у користування з видачею та реєстрацією необхідних документів; ведення державного земельного кадастру; територіальне планування використання й охорони земель; вилучення земель; землеустрій; моніторинг; державний контроль за використанням і охороною земель.

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

Земельні правовідносини можна поділяти на матеріальні і процесуальні.

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

**Процесуальні** врегульовані нормами земельного права, що встановлюють порядок виникнення, зміни і припинення земельних

правовідносин (наприклад, порядок здійснення землеустрою, оскарження рішень державних органів, розгляд земельних спорів тощо).

## **2. Склад земельних правовідносин**

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

**Суб'єктами земельних правовідносин** є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в земельних правовідносинах. Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу суб'єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи, територіальні громади (реалізують свої повноваження, як правило, через органи місцевого самоврядування), держава (реалізує свої повноваження в сфері земельних правовідносин через відповідні органи державної влади). Суб'єкти земельних правовідносин мають правовий статус, що складається з певних правомочностей, на які впливають вид суб'єкта, його поведінка, особливості об'єкта та обстановка, у якій діє цей суб'єкт. Так, згідно зі ст. 130 ЗК України покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. З наведеного прикладу випливає, що суб'єктом відносин власності на землі сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України та юридичні особи України. Таким чином, на правовий статус покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення впливають законодавчі вимоги щодо виду даних суб'єктів та їх можливої правомірної поведінки, які зумовлені особливостями об'єкта правовідносин (земельної ділянки у сфері товарного сільськогосподарського виробництва). За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на чотири категорії: органи державної влади і місцевого самоврядування, що мають право на регулювання використання земель; власники землі і землекористувачі; громадські об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням земель; правоохоронні органи, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин.

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

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

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

На **зміст земельних правовідносин** впливають такі обставини:

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

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

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

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

Земельні правовідносини поділяються відповідно на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі.

До таких обставин можна віднести: 1) дії, тобто договори та інші правочини, передбачені законом, а також не передбачені законом але такі, що не суперечать йому; акти органів державної влади та місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків; судові рішення, які встановлюють земельні права та обов'язки; набуття земельних прав та обов'язків на підставах, які дозволені законом; заподіяння шкоди; інші дії фізичних та юридичних осіб; та 2) події, як обставини, які не залежать від волі суб'єктів земельних правовідносин (стихійне лихо, повінь, землетрус, тощо), з якими закон або інший нормативно-правовий акт пов'язує виникнення, зміну чи припинення земельних правовідносин.

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

Земельне законодавство окремо закріплює перелік правоприпиняючих юридичних обставин. За статтями 140 і 141 Земельного кодексу України до них належать: добровільна відмова власника або користувача від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом України; припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

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

Дії, як підстави припинення земельних правовідносин, поділяють на дві групи: 1) ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, відмова від використання

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

### **Тема № 3 «Правове регулювання управління у галузі використання та охорони земель»**

1. Поняття, зміст та суб'єкти управління у галузі використання та охорони земель
2. Система і функції управління у галузі використання та охорони земель
3. Система і повноваження органів управління у галузі використання та охорони земель
4. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень
5. Планування використання земель
6. Землеустрій
7. Контроль за використанням та охороною земель
8. Моніторинг земель
9. Державний земельний кадастр
10. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель

#### **1. Поняття, зміст та суб'єкти управління у галузі використання та охорони земель**

Управління у галузі використання та охорони земель є різновидом, складовою управління природокористуванням та охороною довкілля. Головною ознакою, за якою цей різновид виділяється 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 з забезпечення раціональної та ефективної експлуатації земель усіма суб'єктами господарювання у межах, визначених земельним законодавством України.

Перехід до ринкової економіки призвів до корінних змін у формах та методах державного управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів, а також його змісту. Набули широкого застосування економічні методи впливу на суб'єктів земельного законодавства, пов'язані з наданням

податкових і кредитних пільг, виділенням коштів державного або місцевого бюджету, звільненням від плати за земельні ділянки, компенсацією з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель тощо.

Разом з тим в умовах ринкової економіки та роздержавлення права власності на землю важливим є поєднання економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель з методами адміністративного впливу на суб'єктів земельних правовідносин. За цих умов важливого значення набувають відповідні функції управління у галузі використання та охорони земель, зокрема землеустрій, контроль, кадастр, моніторинг земель. Відповідні функції становлять зміст управління у галузі використання та охорони земель.

Суб'єктом управління у галузі використання та охорони земель є система уповноважених органів, які відповідно до земельного законодавства здійснюють організаційно-правову діяльність щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони.

До числа таких суб'єктів ЗК України відносить: Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим, обласні, Київську та Севастопольську міські, районні, районні у містах, міські, селищні та сільські ради, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації.

## **2. Система і функції управління у галузі використання та охорони земель**

**Функції управління** – це види (напрями) діяльності, яку здійснюють уповноважені органи щодо забезпечення організації раціонального й ефективного використання та охорони земель.

У юридичній літературі на різних етапах розвитку та становлення земельного законодавства по-різному визначали та формулювали відповідні функції управління у зазначеній галузі. Зокрема, в підручнику “Земельне право” до основних функцій державного управління земельним фондом були віднесені: визначення цільового призначення земель та переведення їх з однієї категорії до іншої; надання та вилучення земель; земельний облік; землеустрій; державний контроль за використанням земель; земельні спори.

Автори підручника “Радянське земельне право” (1981) за редакцією В.С. Шелестова до функцій управління єдиним державним земельним фондом віднесли: облік земель і реєстрацію землекористування; планування використання земель; проведення землеустрою і планування земель населених пунктів; контроль за використанням земель; вирішення земельних спорів. Таким чином, з’явилися нові функції управління земельним фондом (планування, реєстрація), деякі перестали розглядатися як такі функції (надання та вилучення земель, визначення цільового призначення земель), а інші (облік земель, землеустрій, контроль, вирішення земельних спорів) залишилися незмінними.

У підручнику “ Радянське земельне право ” (1986), за редакцією В. П. Валезіна та М. І. Краснова, функціями управління земельним фондом визначено такі: ведення державного земельного кадастру; планування використання та охорони земель; розподіл та перерозподіл земель; відновлення земельних ресурсів; державний землеустрій; державний контроль за використанням та охороною земель; вирішення земельних спорів. Крім відомих, з’явилася нова функція управління земельним фондом – відновлення земельних ресурсів.

На сучасному етапі розвитку земельного законодавства, особливо з прийняттям нового ЗК України, функції управління землями набули нового забарвлення та змісту. Вони передбачають необхідність всілякої підтримки розвитку ринкових відносин в агропромисловому комплексі України, побудови приватноправових засад використання земель країни з безумовним та обов’язковим здійсненням державного публічно-правового впливу на процес експлуатації земель та їх охорони.

Згідно із ЗК України до функцій управління у галузі використання та охорони земель необхідно віднести: встановлення та зміну меж адміністративно-територіальних утворень; планування використання земель; землеустрій; контроль за використанням та охороною земель; моніторинг земель; ведення державного земельного кадастру; економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель; відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

### **3. Система і повноваження органів управління у галузі використання та охорони земель**

Органи управління у галузі використання та охорони земель мають розгалужену систему, яка діє в межах повноважень, визначених земельним та



іншими галузями законодавства України. Зазначена система функціонує як єдиний взаємопов'язаний механізм.

Традиційно систему органів управління у галузі використання та охорони земель поділяють на два види: органи загальної компетенції та органи спеціальної компетенції. Особливістю управління в галузі використання та охорони земель органами загальної компетенції є те, що вони здійснюють зазначену діяльність разом з вирішенням інших завдань, віднесених до їх компетенції, – розвиток економіки, соціальної сфери (охорона здоров'я, освіта, культура), національної безпеки та оборони тощо. На відміну від цього, для органів спеціальної компетенції управління у галузі використання та охорони земель є головним або одним з головних напрямів їх діяльності.

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 зазначеній сфері становлять: Міністерство екології та природних ресурсів України, Державне агентство земельних ресурсів України.

Відповідно до ст. 75 Конституції України основними повноваженнями Верховної Ради України у галузі управління використанням та охороною земель є: прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин; визначення засад державної політики у галузі використання та охорони земель; затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель; встановлення і зміна меж районів і міст; погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель; вирішення інших питань у галузі земельних відносин згідно з Конституцією України.

Земельний кодекс України відносить до повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі використання та охорони земель на території республіки низку напрямів діяльності, пов'язаних з реалізацією загальнодержавної політики у сфері земельних відносин і захисту земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави в цілому. Серед них: розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; координація здійснення контролю за використанням та охороною земель тощо.

Повноваження Кабінету Міністрів України у галузі земельних відносин визначені ЗК України (ст. 13 та ін.). Зокрема, відповідно до п. 2 ст. 84 ЗК України він здійснює повноваження власника щодо земель державної власності згідно з законом у межах і порядку, визначених Кодексом; за погодженням з Верховною Радою України має повноваження на продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам (п. 1 ст. 129 ЗК України); уповноважений надавати у постійне користування земельні ділянки із земель державної власності юридичним особам у випадках, визначених статтями 149 та 150 ЗК України (п. 7 ст. 122); має право приймати рішення щодо вилучення земельних ділянок державної власності, які перебувають у постійному користуванні, для суспільних та інших потреб (п. 2 та 9 ст. 149); визначає порядок встановлення та зміни цільового призначення земель (ч. 3 ст. 20 ЗК України); надає дозвіл на проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних природних парків, дендрологічних та ботанічних садів, археологічних пам'яток (п. 3 ст. 97 ЗК України); затверджує методику грошової та експертної оцінки землі (п. 8 ст. 128 ЗК України); здійснює інші повноваження.

Рада Міністрів Автономної Республіки Крим відповідно до п. 2 ст. 38 Конституції АР Крим здійснює виконавчі функції і повноваження, віднесені до самостійного відання АР Крим, зокрема з питань землеустрою, зрошувального землеробства, архітектури та містобудування та ін. Її повноваження як органу управління у сфері земельних відносин визначені в ст. 16 ЗК України. Серед них слід виділити такі: розпорядження землями державної власності у межах, визначених ЗК України; участь у розробці та забезпеченні виконання загальнодержавних і республіканських програм з питань використання та охорони земель; координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель; підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок та ін.

Органи місцевого самоврядування (обласні, Київська та Севастопольська міські, районні, районні у містах, сільські, селищні та міські ради) виконують управлінські функції у сфері земельних відносин відповідно до статей 8–12 ЗК України, законів України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21 травня 1997 р. (з відповідними змінами), “Про столицю України – місто-герой Київ” від 15 січня 1999 р. До їх повноважень належать: розпорядження землями територіальних громад; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; встановлення та зміна меж відповідних

адміністративно-територіальних одиниць; організація землеустрою; забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель та ін.

Повноваження місцевих державних адміністрацій визначені в ст. 17 ЗК України та Законі України “Про місцеві державні адміністрації” від 9 квітня 1999 р. (з відповідними змінами). Вони, зокрема, здійснюють: розпорядження землями державної власності у межах, визначених ЗК України; беруть участь у розробці та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних програм з питань використання та охорони земель; координують здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель; підготовку висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викуп земельних ділянок; викуп земельних ділянок для суспільних потреб у межах, визначених ЗК України; підготовку висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст та ін.

Серед повноважень Міністерства екології та природних ресурсів України як центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин ст. 14 ЗК України виділяє: участь у розробці та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; організація моніторингу земель; участь у розробці нормативних документів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів; здійснення державної екологічної експертизи землекористування; внесення пропозицій щодо формування державної політики у галузі охорони та раціонального використання земель; здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель тощо.

Система державних органів земельних ресурсів складається з Державного агентства земельних ресурсів України та підпорядкованих йому органів.

Як зазначається у Положенні про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженому Указом Президента України від 08 квітня 2011р., цей Агентство є центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів та топографо-геодезичної і картографічної діяльності. Воно узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до компетенції Держземагентства України, розробляє пропозиції щодо вдосконалення законодавчих актів, актів Президента України, Кабінету Міністрів України, нормативно-правових актів Мінагрополітики України та в установленому порядку подає їх Міністру; розробляє та подає для затвердження Міністру план заходів щодо реалізації основних напрямів та стратегічних цілей діяльності Держземагентства України; вносить у

встановленому порядку пропозиції щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин; бере участь у розробленні та виконанні державних, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання земель, їх відтворення та охорони, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, у проведенні моніторингу земель, територіальному плануванні, впровадженні географічних інформаційних систем, здійсненні топографо-геодезичної і картографічної діяльності; бере участь у підготовці міжнародних договорів, вносить пропозиції щодо їх укладення та денонсації, укладає в межах своїх повноважень такі договори у сфері земельних відносин, використання та охорони земель, топографо-геодезичної і картографічної діяльності; організовує участь України у міжнародному співробітництві у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, здійснює міжнародне співробітництво з питань установа, унормування, збереження, обліку, реєстрації географічних назв, створення та ведення Державного реєстру географічних назв; видає витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок та надає інші адміністративні послуги відповідно до законодавства; передає відповідно до закону безпосередньо або через визначені в установленому порядку територіальні органи земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або в користування для всіх потреб; забезпечує підготовку і здійснення організаційних, економічних, екологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель; здійснює у порядку, встановленому Міністром, організацію проведення робіт, пов'язаних із реалізацією земельної реформи; бере участь у підготовці та здійсненні заходів щодо розвитку ринку земель тощо.

#### **4. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень**

Земельний кодекс України до адміністративно-територіальних утворень, для яких встановлюються та змінюються межі, відносить райони, села, селища, міста та райони у містах. Території зазначених утворень відокремлюються межею, тобто умовно замкненою лінією на поверхні землі.

Відповідно до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, № 3038-VI від 17 лютого 2011 р., територія – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у

визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси.

Метою формування територій і встановлення меж адміністративно-територіальних утворень є створення територіальних умов для самостійного вирішення органами місцевого самоврядування усіх питань місцевого життя. Необхідна умова цього процесу - врахування інтересів населення, яке проживає на відповідній території. Межі адміністративно-територіальних утворень встановлюються та змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів. Як зазначається у ст. 183 ЗК України, одне з основних завдань землеустрою полягає у встановленні на місцевості меж району, села, селища, міста, району у місті.

Межі адміністративно-територіальних утворень не є постійними. Вони можуть змінюватися залежно від економічних, географічних, демографічних, екологічних та інших факторів. Разом з тим, включення земельних ділянок у межі відповідних утворень не тягне за собою припинення права власності чи права користування цими ділянками. Це надзвичайно важливе правило, яке є однією з гарантій захисту прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Правовий режим цих земельних ділянок може бути змінений лише у разі їх вилучення (викупу) у певних суб'єктів у порядку, передбаченому ЗК України.

Коло суб'єктів, яким надано право приймати рішення стосовно встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень, залежить від різновиду таких утворень. Зокрема, Верховна Рада України приймає рішення про встановлення і зміну меж районів і міст. Підставою для прийняття такого рішення є подання Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської ради. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ приймають Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська чи Севастопольська міська рада за поданням районних та відповідних сільських, селищних рад. Міська рада за поданням відповідних районних у містах рад приймає рішення про встановлення і зміну меж районів у містах.

Відповідно до п. "д" ст. 17 ЗК України висновки щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів у містах та міст готують місцеві державні адміністрації.

Межі адміністративно-територіальних утворень посвідчуються державним актом України, який має містити повні відомості про межі конкретного району, села, селища, міста, району у місті.

Форма та порядок видачі державного акта України на межі адміністративно-територіального утворення встановлює Верховна Рада України. На відміну від державних актів, які посвідчують право власності на землю чи право постійного землекористування, державний акт України дає уявлення про просторові межі відповідного адміністративно-територіального утворення.

## **5. Планування використання земель**

Планування використання земель здійснюється відповідно до норм глави 30 ЗК України. Воно є складовою Генеральної схеми планування території України, затвердженої Законом України № 3059-III, від 07 лютого 2002 року із змінами та доповненнями. Генеральна схема планування території України визначає пріоритети та концептуальні рішення планування і використання території країни, вдосконалення системи розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі.

За видами та режимами переважного використання Генеральна схема виділяє різні за характером території: території з інтенсивною, переважно промисловою, міською житловою та громадською забудовою (зона урбанізації), території переважно агропромислового виробництва та сільської забудови (зона сільського господарства); території та об'єкти природно-заповідного фонду, ліси, водно-болотні угіддя, землі водного фонду, рекреаційного та оздоровчого призначення, інші природні території, важливі для збереження біологічного та ландшафтного різноманіття (зона національної екологічної мережі); території (зона) радіаційного забруднення, в тому числі відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення, посиленого радіоекологічного контролю. Передбачається на територіях: зони урбанізації, в тому числі: з критичним рівнем виробничо-містобудівного освоєння жорстке регулювання містобудівного розвитку з першочерговою реструктуризацією економічної бази та екологічним оздоровленням територій; з високим рівнем виробничо-містобудівного освоєння – регулювання містобудівного розвитку з модернізацією економічної бази та екологічним оздоровленням територій; із середнім рівнем виробничо-містобудівного освоєння – регламентація містобудівного розвитку із стимулюванням

розбудови сучасної економічної бази та стабілізацією техногенних навантажень; зони сільського господарства – забезпечення сталого розвитку агропромислового комплексу та сільських населених пунктів (з урахуванням характеру розселення та регіональної специфіки проживання населення), створення нових робочих місць шляхом організації малих підприємств з переробки сільськогосподарської продукції, підвищення рівня забезпеченості соціальною та інженерною інфраструктурою, розвитку інфраструктури ринку сільськогосподарської продукції, створення інтегрованих структур з виробництва, переробки, зберігання та реалізації сільськогосподарської продукції, виведення з інтенсивного використання малопродуктивних земель, здійснення заходів з консервації та охорони земель; зони національної екологічної мережі – забезпечення формування єдиної територіальної системи природоохоронних територій і додержання їх режиму, невиснажливого використання рекреаційних, оздоровчих та інших ресурсів; зони радіаційного забруднення, в тому числі: відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення – це заборона всіх видів господарської діяльності, забезпечення додержання суворого природоохоронного режиму та безумовного відселення жителів; гарантованого добровільного відселення – заборона будівництва нових та розширення діючих підприємств, курортно-рекреаційних об'єктів, обмеження сільськогосподарського виробництва; посиленого радіологічного контролю – заборона будівництва нових та розширення діючих екологічно небезпечних підприємств, запровадження обмеження на будівництво закладів відпочинку. Межі територій (зон) уточнюються у процесі планування територій на регіональному і місцевому рівнях та визначаються в порядку, встановленому законом.

Отже, державне планування використання земель України – важливий та необхідний елемент системи регулювання суспільних відносин у цій галузі. Його завдання полягає в забезпеченні оптимального розподілу земель між сферами виробництва та інших народногосподарських потреб, максимальному збереженні земель сільськогосподарського призначення, особливо найбільш цінних сільськогосподарських угідь. Завданням планування використання земель є також залучення до сільськогосподарського обігу земельних ділянок, які не використовуються за цільовим призначенням, постійне підвищення їх родючості, здійснення протиерозійних і протиселевих заходів, створення умов для рекультивації земель, охорони їх від забруднення та засмічення. Для вирішення цих завдань розробляються загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель.

Важливого значення для планування використання земель набуває природно-сільськогосподарське районування та зонування земель. Вони становлять нові правові явища в земельному законодавстві України, які набули чинності з прийняттям нового ЗК України.

Природно-сільськогосподарське районування земель становить поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Воно допомагає скласти чітке уявлення про характер земель, їх необхідне та доцільне використання, продуктивність та дає можливість швидко, економічно і досить повно оцінити потенційні можливості земельних ресурсів відповідної території.

Порядок здійснення природно-сільськогосподарського районування визначає Кабінет Міністрів України (ст. 179 ЗК України).

Зонування земель є однією з форм планування використання та охорони земель.

Воно здійснюється відповідно до ст. 180 ЗК України у межах населених пунктів, при зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

## **6. Землеустрій**

Відповідно до ст. 181 ЗК України та Закону України “Про землеустрій” № 858-IV від 22 травня 2003 р. зі змінами та доповненнями, 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. Він виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та захисту ґрунтів незалежно від цільового призначення земель, водночас є однією з функцій державного управління у сфері землекористування і поширюється на землі всіх форм власності.

**Мета землеустрою** визначається відповідними напрямками його проведення, а саме: забезпечення раціонального використання земель; охорона земель; створення сприятливого екологічного середовища; поліпшення природних ландшафтів.

**Суб’єктами землеустрою** є органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування, юридичні та фізичні особи, які здійснюють



землеустрій, землевласники та землекористувачі, а **об'єктами** – територія України, території адміністративно-територіальних утворень або їх частин, території землеволодінь та землекористування чи окремі земельні ділянки.

Землеустрій, як сукупність соціально-економічних заходів, виконуються найрізноманітніші завдання, пов'язані з забезпеченням раціонального використання та охорони земель незалежно від їх цільового призначення (промисловості, лісового та водного господарства, містобудування тощо).

**Землеустрій забезпечує:**

- 1) реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо;
- 2) надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях шляхом встановлення особливого режиму та умов використання й охорони земель;
- 3) встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;
- 4) прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;
- 5) організацію території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни;
- 6) розробку і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь,

захисту земель від ерозії, підтоплення, висушування, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам;

- 7) організацію території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення;
- 8) отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

**Система землеустрою включає:**

- 1) законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою;
- 2) органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою;
- 3) організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою;
- 4) здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях (загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях);
- 5) державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;
- 6) наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;
- 7) суб'єкти та об'єкти землеустрою.

Землеустрій здійснюють за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб. Формою землеустрою є землевпорядний процес.

Землевпорядний процес – це загальний порядок виконання окремих землевпорядних дій. Він складається з таких взаємопов'язаних стадій, що послідовно виконуються: порушення клопотання про проведення землевпорядної дії; підготовчі роботи щодо складання проекту землеустрою; складання проекту землеустрою; розгляд проекту, проектної документації; затвердження проекту; перенесення проекту в натуру (на місцевість); оформлення та видача землевпорядних матеріалів і документів; здійснення авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою.

## **7. Контроль за використанням та охороною земель**

Контроль за використанням та охороною земель являє собою одну з важливих функцій державного управління у зазначеній сфері суспільних відносин. Його завдання полягають у забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами вимог земельного законодавства України. Контроль здійснюється: а) за усіма без винятку суб'єктами земельних відносин, а не тільки за юридичними і фізичними особами; б) стосується всіх земель, незалежно від форм власності.

Конкретні завдання, функції контролю за використанням та охороною земель, а також форми і методи його здійснення визначені в Законі України “Про державний контроль за використанням та охороною земель” № 963-IV, від 19 червня 2003 р. зі змінами та доповненнями.

Метою контролю за використанням та охороною земель, що збігається з метою усієї екологічної діяльності, є задоволення справедливих соціальних, економічних, екологічних потреб нинішнього і майбутнього поколінь у сфері розвитку й охорони навколишнього природного середовища.

Його конкретні цілі визначаються основними формами діяльності у сфері використання й охорони земель, якими є: організація раціонального землекористування; охорона земель; забезпечення екологічної безпеки людини.

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

Державний контроль за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

Моніторинг родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення проводить центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин при проведенні моніторингу родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення належать:

- 1) організація розроблення та впровадження загальнодержавних і регіональних програм із збереження, відтворення та охорони родючості ґрунтів;
- 2) розроблення та впровадження ґрунтозахисних та екологічнобезпечних технологій виробництва сільськогосподарської продукції;
- 3) забезпечення спостереження за зміною показників якісного стану ґрунтів у результаті проведення господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення;
- 4) проведення моніторингу родючості ґрунтів та агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення;
- 5) забезпечення формування національного, регіонального та місцевих інформаційних банків даних про стан ґрунтів земель сільськогосподарського призначення;
- 6) забезпечення ведення балансу потреби і надходження пестицидів та агрохімікатів в Україну, погодження технічних умов та питань щодо їх ввезення;
- 7) розроблення і сприяння впровадженню механізму економічного стимулювання застосування ґрунтозахисних технологій та підвищення родючості ґрунтів;
- 8) ведення інформаційного банку даних про стан ґрунтів земель сільськогосподарського призначення;

Державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель мають право:

- 1) безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель;
- 2) давати обов'язкові для виконання вказівки (приписи) з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель відповідно до їх повноважень, а також про зобов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан у випадках, установлених законом, за рахунок особи, яка вчинила відповідне правопорушення, з відшкодуванням завданих власнику земельної ділянки збитків;
- 3) складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання

вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності;

- 4) у разі неможливості встановлення особи правопорушника земельного законодавства на місці вчинення правопорушення доставляти його до міліції чи до приміщення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради для встановлення особи порушника та складення протоколу про адміністративне правопорушення;
- 5) викликати громадян, у тому числі посадових осіб, для одержання від них усних або письмових пояснень з питань, пов'язаних з порушенням земельного законодавства України;
- 6) передавати до органів прокуратури, органів досудового розслідування акти перевірок та інші матеріали про діяння, в яких вбачаються ознаки злочину;
- 7) проводити у випадках, встановлених законом, фотографування, звукозапис, кіно- і відеозйомку як допоміжний засіб для запобігання порушенням земельного законодавства України;
- 8) звертатися до органів прокуратури з клопотанням про подання позову до суду щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також повернення самовільно чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився.

Державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства про охорону земель можуть мати й інші повноваження відповідно до закону.

## **8. Моніторинг земель**

**Моніторинг земель** – важлива функція управління у сфері використання та охорони земель. Його об'єктом є землі України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання. Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (зйомки, обстеження і вишукування), виявлення змін, а також оцінки: стану використання угідь, полів, ділянок; процесів, пов'язаних зі змінами родючості ґрунтів, збільшенням сільськогосподарських угідь, забрудненням земель токсичними речовинами; стану берегових ліній річок, морів, озер,

водосховищ, гідротехнічних споруд; процесів, пов'язаних з утворенням ярів, селевими потоками, землетрусами та іншими явищами; стану земель у межах населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, а також іншими промисловими об'єктами.

До завдань моніторингу земель належать: довгострокові систематичні спостереження за станом земель; аналіз екологічного стану земель; своєчасне виявлення змін стану земель, оцінка цих змін, прогноз і вироблення рекомендацій щодо запобігання негативним процесам та усунення їх наслідків; інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державного контролю за використанням та охороною земель, а також власників земельних ділянок.

Моніторинг земель здійснюється відповідно до загальнодержавних і регіональних (місцевих) програм. Інформація про стан земельних ресурсів та їх використання, яку отримано у процесі ведення моніторингу, нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи. На основі зібраної інформації і результатів оцінки стану земель складаються оперативні зведення, наукові прогнози і рекомендації, які направляються до місцевих органів державної виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та інших державних органів для вжиття заходів щодо запобігання негативним процесам і ліквідації їх наслідків. Отримані матеріали об'єктивно характеризують фізичні, хімічні, біологічні процеси у навколишньому середовищі, рівень забруднення ґрунтів, що дає можливість органам державного управління пред'являти до землекористувачів певні вимоги щодо усунення правопорушень у сфері використання та охорони земель.

Структуру, завдання та зміст моніторингу земель визначено у «Положенні про моніторинг земель», затверджене постановою Кабінету Міністрів України № 661, від 20 серпня 1993р. зі змінами та доповненнями.

Ведення моніторингу земель здійснює Держземагентство за участю Мінприроди, Мінагрополітики, Національної академії аграрних наук та ДКА. На локальному рівні моніторинг земель проводять районні, міські відділи, управління земельних ресурсів, на регіональному - Рескомзем Автономної Республіки Крим, обласні, Київське, Севастопольське міські головні управління земельних ресурсів

Інформація, одержана під час спостережень за станом земель, узагальнюється по районах, містах, областях, Автономній Республіці Крим, а також по окремих природних комплексах і передається в пункти збору автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського і

Севастопольського міських головних управлінь земельних ресурсів та Рескомзему Автономної Республіки Крим. Форма та порядок надання інформації з моніторингу земель затверджується Мінагрополітики.

Складовою моніторингу земель є моніторинг ґрунтів. Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться Мінагрополітики відповідно до затвердженого ним положення.

## **9. Державний земельний кадастр**

Термін “кадастр” означає систематизовану сукупність даних стосовно кількісної та якісної характеристик відповідних видів природних ресурсів чи явищ.

Державний земельний кадастр – один з різновидів кадастрів природних ресурсів.

Відповідно до п. 1 ч.1 ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-VI, від 07 липня 2011 року **Державний земельний кадастр** – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами

Оперативність і точність даних земельного кадастру забезпечується використанням аерокосмічних зйомок та застосуванням методів дистанційного зондування земної поверхні.

Ведення державного земельного кадастру – одна з функцій державного управління у сфері землекористування та охорони земель. Його значення полягає в тому, що він є державним інформаційним ресурсом. Призначення державного земельного кадастру полягає в забезпеченні необхідною інформацією органів державної влади й органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ та організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням та охороною земель, економічного й екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою (ст. 194 ЗК України).

Державний земельний кадастр складається з відповідних складових, кожна з яких має визначене законодавством цільове призначення.

Кадастровим зонуванням є встановлення меж кадастрових зон і кварталів. (ст. 197 ЗК України).

Кадастрові зйомки згідно зі ст. 198 ЗК України – це комплекс робіт, що виконуються для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Вони включають: геодезичне встановлення меж земельної ділянки; погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками і землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання земель; виготовлення кадастрового плану.

Бонітування ґрунтів відповідно до ст. 199 ЗК України становить порівняльну оцінку якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та істотно впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Воно проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

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 дохідність з одиниці площі. Вона повинна з достатньою точністю відобразити відмінності в якості земель з точки зору економічної родючості ґрунтів при досягнутому рівні інтенсивності землеробства.

Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення. Вона визначається в умовних кадастрових гектарах або грошовому виразі.

Грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при зміні суб'єктів права власності на земельні ділянки, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку тощо. Вона визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною.

Відповідно до ст. 125 ЗК України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах): найменування адміністративно-територіальної одиниці; опис



меж адміністративно-територіальної одиниці; площа земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці; повне найменування суміжних адміністративно-територіальних одиниць; інформація про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць; відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці: назва, код (номер), межі категорії земель; опис меж; площа; інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель; відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці: назва, код (номер); контури угідь; площа; інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя; інформація про якісні характеристики угідь; відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці; відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці. Обсяг інформації Державного земельного кадастру про якісні характеристики земельних угідь в межах території адміністративно-територіальної одиниці визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожен земельну ділянку за площею та складом угідь. При обліку кількості земель виділяють землі: у межах населених пунктів; за категоріями; за формами власності; зрошуванні й осушенні землі тощо (ст. 203 ЗК України).

Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів.

## **10. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель**

Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель являє собою механізм ціноутворення, кредитування, пільгового оподаткування, виділення бюджетних і позабюджетних коштів, компенсації зниження доходів тощо, за допомогою якого забезпечується раціональне використання земельних ресурсів, створюються сприятливі умови для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, збереження та відтворення родючості ґрунтів, захисту земель від негативних наслідків антропогенної діяльності людини.

Змістом зазначеного стимулювання є: надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти

заходи, передбачені загальнодержавними і регіональними програмами використання та охорони земель; виділення коштів з державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їхньої вини; звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами; компенсація з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їхньої вини.

Як зазначено в ст. 206 ЗК України, використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Плата за землю, як елемент механізму економічного стимулювання, запроваджується з метою формування джерел коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів.

#### **Тема № 4 «Правове регулювання ринкового обігу земельних ділянок»**

1. Інституційно-функціональне забезпечення ринкового обігу прав на земельні ділянки
2. Юридична природа ринкового обігу земельних ділянок
3. Продаж земельних ділянок державної або комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах)
4. Вилучення земельних ділянок для суспільних потреб

##### **1. Інституційно-функціональне забезпечення ринкового обігу прав на земельні ділянки**

Реалізацію державної політики у сфері регулювання земельних відносин та забезпечення обігу земельних ділянок здійснюють органи законодавчої, виконавчої, судової влади, а також органи місцевого самоврядування. Основні повноваження Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, центральних органів виконавчої влади, Верховної Ради АР Крим, Ради

міністрів АР Крим, обласних державних адміністрацій, Київської та Севастопольської міських рад, а також сільських, селищних, міських рад у цій сфері закріплені у ЗК України та інших законодавчих актах.

Державне регулювання обігу земельних ділянок передбачає виконання зазначеними органами державної влади та місцевого самоврядування комплексу організаційно-правових, фінансових, економічних, кадрових, інформаційних, науково-технічних та інших заходів, спрямованих на забезпечення вільного доступу до земельних ділянок усіх заінтересованих осіб, безперешкодного набуття прав на земельні ділянки, створення необхідної інфраструктури, забезпечення правового захисту не лише суб'єктів права на землю, а й усіх учасників ринку землі.

Зокрема, органи державної влади та місцевого самоврядування мають виконувати завдання щодо розробки та вдосконалення прозорого порядку відчуження земельних ділянок, надання фізичним і юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок, розробки механізмів набуття прав на земельні ділянки на конкурентних засадах. Крім того, ці органи зобов'язані формувати необхідну інфраструктуру ринку землі, забезпечувати її функціонування, створювати умови для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості і законності операцій із земельними ділянками. У цьому зв'язку неабияке значення для належного функціонування обігу земельних ділянок мають організація земельних бірж, земельних банків та інших фінансово-кредитних установ, створення дієвої і доступної для кожного державної реєстраційної системи прав на землю. Відповідно до вимог чинного земельного законодавства України перехід прав на земельні ділянки потребує обов'язкового проведення їх експертної грошової оцінки уповноваженими особами.

Відповідно до ст. 14 Конституції України громадяни, юридичні особи і держава набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону. Виходячи з цього, лише Верховна Рада України у законі визначає земельні ділянки, що можуть перебувати у вільному обігу без будь-яких законодавчих чи інших заборон, встановлювати обмежений обіг земельних ділянок для окремих категорій земель та окремих суб'єктів, визначати землі, що не можуть перебувати у цивільно-правовому обігу, або встановлювати мораторій на відчуження чи інший спосіб передачі земельних ділянок від однієї особи до іншої на певний термін.

## 2. Юридична природа ринкового обігу земельних ділянок

Здійснення земельної реформи змінює суть і характер земельних правовідносин, веде до появи нових інститутів земельного права, серед яких можна назвати інститут правового регулювання ринку землі.

З правової точки зору **ринок земель** – це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного і самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі.

Об'єктом таких правовідносин є земельні ділянки, які не заборонені законом для вільного відчуження від однієї особи до іншої. Суб'єктом ринкових земельних правовідносин виступають фізичні і юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, які можуть бути учасниками цивільно-правових відносин. Зміст цих правовідносин становлять права та обов'язки всіх учасників ринкових земельних відносин.

Щоб розкрити правову природу цього поняття, необхідно виходити з того, що об'єктом ринкових земельних правовідносин є земельна ділянка з характерними для неї фізичними та юридичними ознаками (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул, права та обов'язки особи). З урахуванням фізичних ознак земельні ділянки як об'єкт суб'єктивного права фізично не можуть передаватись з рук у руки від однієї особи до іншої. Тому вживання словосполучення «обіг земельних ділянок» характеризує економічний аспект ринку землі.

У юридичному значенні це поняття слід розглядати через призму врегульованих нормами чинного законодавства суспільних відносин, що виникають між особами з приводу набуття і реалізації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, права оренди земельних ділянок. Тому обіг земельних ділянок має означати перехід прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої. При цьому підстави, способи, правові форми і порядок передачі прав на земельні ділянки мають визначатися у чинному законодавстві. Так, чинним ЗК України встановлено, що перехід прав на земельну ділянку може

здійснюватись відповідно до закону шляхом прийняття адміністративного рішення, укладення цивільно-правової угоди, рішення суду.

З урахуванням викладеного обіг земельних ділянок (перехід прав на земельні ділянки) – це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбаченому законом, договором, рішенням суду.

До правових засад обігу земельних ділянок слід віднести: а) рівність суб'єктів права власності і господарювання перед законом; б) законність; в) гарантованість і непорушність права власності на землю; г) додержання цільового призначення земельних ділянок; г) врахування сервітутів та інших існуючих обмежень на земельні ділянки; д) обов'язковість відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) у передбачених законом випадках; є) обов'язковість проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод; є) обов'язковість нотаріальної форми цивільно-правових угод із земельними ділянками; ж) обов'язковість державної реєстрації прав на земельні ділянки.

### **3. Продаж земельних ділянок державної або комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах)**

Питання продажу земельних ділянок державної або комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах) регулюються ст. ст. 134-135 Земельного кодексу України.

Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах)

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

На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

Продаж земельних ділянок державної власності разом з розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації, на земельних торгах

здійснюється державними органами приватизації у порядку, встановленому ЗК України, з урахуванням вимог законодавства з питань приватизації.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями ЗК України, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Звернення стягнення на земельні ділянки або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється державним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України "Про виконавче провадження", з урахуванням особливостей підготовки до проведення та проведення земельних торгів, визначених ЗК України.

Організатором земельних торгів є фізична або юридична особа - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, або державний виконавець у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, передбаченому Законом України "Про виконавче провадження", які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.

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

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

Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:

- 1) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;
- 2) стартова ціна лота;
- 3) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;

4) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються організатором як винагорода виконавцю, та реєстраційних внесків учасників торгів.

Після опублікування оголошення про проведення земельних торгів виконавець може відмовитися від договору лише у випадках, якщо проведення земельних торгів стало неможливим з незалежних від нього причин.

Винагорода виконавцю земельних торгів, яку встановлює організатор земельних торгів, складається з видатків на організацію та проведення земельних торгів і прибутку виконавця.

Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.

Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем і не може перевищувати 50 відсотків розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

Розмір гарантійного внеску за лотом становить 5 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку.

Сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають, крім випадку, визначеного ч. 3 ст. 138 ЗК України

Сплачені суми гарантійних внесків повертаються виконавцем земельних торгів усім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів.

Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

Організатор земельних торгів визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на

земельні торги окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення.

У переліку зазначаються місце розташування (адреса) земельної ділянки, її цільове призначення (функціональне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу.

Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної чи комунальної власності, які або права на які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.

Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

- 1) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості);
- 2) державну реєстрацію земельної ділянки;
- 3) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- 4) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель" у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- 5) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;
- 6) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;



- 7) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;
- 8) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- 9) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів у разі звернення стягнення на земельну ділянку включає проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України "Про оцінку земель", встановлення стартової ціни лота, яка дорівнює ліквідаційній вартості земельної ділянки, що визначена за результатами експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів.

Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель, а у разі, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, - на конкурентних засадах у порядку, що визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Організатор земельних торгів не пізніше десяти робочих днів після підписання договору про проведення торгів передає, а виконавець земельних торгів приймає документи та матеріали на лот, зазначені у ч. 4 ст. 136 ЗК України.

Документація щодо кожного лота оформляється виконавцем земельних торгів в окрему справу і після закінчення торгів передається покупцеві.

Із зазначених документації та матеріалів виконавець земельних торгів формує інформаційну картку на лот.

Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот публікує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також, за бажанням організатора земельних торгів, у друкованих засобах масової інформації оголошення із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів.

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення.

Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, не пізніше ніж за три робочі дні до їх проведення подає виконавцю земельних торгів:

1) заяву про участь у земельних торгах;

2) інформацію про найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу; або прізвище, ім'я, по батькові та реєстраційний номер облікової картки платника податків або номер та серію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган доходів і зборів і мають відмітку у паспорті) фізичної особи - підприємця. Фізичні особи, які не є підприємцями, подають копію довідки про присвоєння їм реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи - платника податків) або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган доходів і зборів і мають відмітку у паспорті). Для іноземних громадян та осіб без громадянства - прізвище, ім'я та по батькові, громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в країні, громадянином (підданим) якої є особа; для іноземних юридичних осіб - найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована юридична особа.

Копії засвідчуються підписом особи, яка бажає взяти участь у торгах;

3) документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

Представник фізичної чи юридичної особи подає також документи, що підтверджують право діяти від імені учасника торгів.

Виконавець земельних торгів приймає документи в учасників - фізичних осіб та представників учасників - юридичних осіб і видає довідку про отримання документів із зазначенням їх переліку.

Виконавець земельних торгів після отримання документів заносить до книги реєстрації учасників торгів порядковий номер учасника і номер лота, який він виявив бажання придбати.

Крім того, у книзі зазначаються:

1) для фізичних осіб - прізвище, ім'я та по батькові, зареєстроване місце проживання (за наявності) та реєстраційний номер облікової картки платника податків (ідентифікаційний номер) у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків;

2) для юридичних осіб, створених відповідно до законодавства України, - найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, для юридичних осіб, у статутному (складеному) капіталі яких є частка іноземного капіталу, - також інформація про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання іноземні засновники (учасники);

3) для іноземних громадян та осіб без громадянства - громадянство (підданство) іншої держави, прізвище, ім'я та по батькові, постійне місце проживання в країні, громадянином (підданим) якої є особа; для іноземних юридичних осіб - найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована така юридична особа.

Після реєстрації учаснику земельних торгів видаються вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів).

Інформація про особу учасника (його представника), що міститься в поданих ним документах, не підлягає розголошенню, крім випадків, установлених Законом.

У день проведення торгів виконавець реєструє присутніх учасників. Учасник (його представник) зобов'язаний пред'явити паспорт (довіреність на вчинення дій під час торгів, зокрема на участь у торгах та підписання протоколу про результати торгів, і паспорт).

Після цього виконавець видає учаснику табличку з номером.

Реєстрація починається за три години та закінчується за 20 хвилин до початку торгів.

Незареєстровані особи до участі у торгах не допускаються.

Форми заяви про участь у торгах, довідки про отримання документів виконавцем земельних торгів, книги реєстрації учасників торгів, вхідного квитка, інформаційної картки на лот та картки учасника торгів затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Під час проведення торгів мають право бути присутніми та здійснювати звукозапис і відеозйомку процесу проведення торгів представники засобів масової інформації та громадських об'єднань.

За рішенням ліцитатора під час торгів за певним лотом у залі можуть бути присутні учасники, які не беруть участі в торгах за цим лотом, а також особи, які не є учасниками, за запрошенням організатора земельних торгів.

Особам, які не є учасниками торгів за конкретним лотом, забороняється втручатися у торги в будь-який спосіб, вчиняти дії, спрямовані на умисне створення перешкод для проведення торгів (пересуватися по залу та голосно розмовляти без дозволу ліцитатора, відвертати увагу учасників).

Ліцитатор для усунення порушень та відновлення порядку має право:

- 1) усно попередити учасника чи запрошену особу про необхідність припинення порушень, але не більше одного разу за кожний вид порушення;
- 2) вимагати від учасника чи запрошеної особи залишити зал торгів за неодноразове порушення порядку проведення торгів;
- 3) тимчасово припинити проведення торгів та оголосити перерву в разі порушення учасниками правил проведення торгів.

Земельні торги починаються з оголошення ліцитатором порядку їх проведення.

Лот виставляється на торги за наявності не менш як двох учасників.

Ліцитатор оголошує номер лота, зазначений в інформаційній картці, місце розташування, розмір, цільове призначення земельної ділянки та можливі види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, а також стартову ціну лота.

Торги починаються з оголошення ліцитатором стартової ціни одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга), якщо один або більше учасників сповістили про готовність придбати лот.

Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни ніхто з учасників не висловив бажання придбати лот за ціною, оголошеною ліцитатором, лот знімається з продажу на цих торгах.

У разі якщо про готовність придбати лот за стартовою ціною сповістили не менш як два учасники, ліцитатор збільшує стартову ціну на крок торгів з подальшим послідовним збільшенням ціни.

Значення кроку торгів встановлюється організатором у розмірі до 5 відсотків стартової ціни земельної ділянки, або до 0,5 відсотка стартової плати за користування земельною ділянкою (оренди, суперфіцію, емфітевзису) у разі продажу права на неї.

У ході торгів учасники повідомляють про намір придбати лот за оголошеною ліцитатором ціною у два способи: підняттям таблички з номером, повернутим до ліцитатора, що засвідчує прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу), або підняттям таблички з одночасним оголошенням своєї пропозиції стосовно ціни лота, яка має бути більшою, ніж названа ліцитатором ціна, щонайменше на один крок торгів і обов'язково кратною кроку торгів (пропозиція ціни з голосу).

Якщо запропонована учасником ціна перевищує оголошену ліцитатором ціну, ліцитатор називає номер учасника і повідомляє про його пропозицію.

У разі якщо ціна, запропонована з голосу одним із учасників, більша за ціну, оголошену ліцитатором, але не кратно кроку торгів, ліцитатор трактує таку пропозицію як згоду учасника збільшити ціну на відповідну кількість кроків торгів, називає номер цього учасника і запропоновану ним ціну, кратно кроку торгів.

Якщо учасник підняв табличку та оголосив ціну, меншу за оголошену ліцитатором або попереднім учасником, ліцитатор повторює свою ціну або ціну попереднього учасника, вважаючи підняття таблички учасником, який запропонував меншу ціну, за згоду прийняти ціну, яку назвав ліцитатор або попередній учасник. Після цього ліцитатор оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

Мовчання учасника, який першим підняв табличку з номером після оголошення ліцитатором ціни, трактується як згода учасника на запропоновану ліцитатором ціну. Після цього ліцитатор називає номер учасника, який першим підняв табличку, і оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо після оголошення запропонованої ліцитатором ціни одночасно декілька учасників піднімають свої таблички з номером (прийняття пропозиції ціни без голосу), ліцитатор називає нову ціну, збільшену на крок

торгів, не оголошуючи номерів учасників до того моменту, коли будь-який з них не оголосить свою ціну або ліцитатор не визначить, який з учасників підняв табличку першим під час чергового збільшення оголошеної ліцитатором ціни.

Якщо під час послідовного збільшення ціни ліцитатором одночасно декілька учасників залишають свої таблички піднятими, ліцитатор у будь-який момент на свій розсуд може запропонувати їм оголосити свою ціну і після першого оголошення одним з учасників своєї пропозиції назвати номер учасника, який оголосив пропозицію, а також ціну, запропоновану таким учасником, а потім оголосити наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо два або більше учасників одночасно погодилися з оголошеною ціною, але не погодилися з наступною ціною, збільшеною на крок торгів, ліцитатор може оголосити про зменшення кроку торгів і назвати наступну ціну, збільшену на новий крок торгів. Якщо після цього ніхто з учасників не висловить бажання придбати лот за оголошеною ліцитатором останньою ціною, ліцитатор може запропонувати їм оголосити свою ціну. Після оголошення одним з учасників своєї пропозиції ліцитатор називає номер учасника, який оголосив пропозицію, а також запропоновану ним ціну. Інші учасники можуть запропонувати лише вищу за оголошену ціну, яку ліцитатор оголошує разом з номером учасника і збільшує на наступний крок.

У разі якщо протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не запропонована вища ціна, ліцитатор закінчує торги за лотом одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга) та проголошенням слова "Продано", називає ціну продажу лота за останньою найбільшою ціною, за якою виявлено намір придбати лот, номер переможця і викликає його для підписання протоколу, який ведеться під час торгів.

Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь у торгах з продажу цього лота. До протоколу вноситься запис про відмову переможця від його підписання. У такому разі протокол підписується ліцитатором та представником організатора земельних торгів у день проведення торгів.

За наявності інших учасників, які виявили бажання придбати зазначений лот, ліцитатор відновлює торги за цим об'єктом у день проведення торгів. За умови відсутності таких учасників лот виставляється на повторні торги.

Після закінчення торгів за кожним лотом ліцитатор має право оголосити перерву на 15 хвилин.

У процесі проведення торгів виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу лота, відомості про

переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може вноситися й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках.

Один примірник протоколу видається переможцю.

Ліцитатор оголошує про завершення земельних торгів після підписання протоколу торгів.

Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів.

У разі придбання переможцем кількох лотів договір укладається окремо на кожний з них.

Укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується.

Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки нотаріусу подається протокол торгів з інформацією про земельну ділянку, відповідальність за достовірність якої покладається на організатора земельних торгів.

Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному Законом.

Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку торгів, зараховується до купівельної ціни.

У разі продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності або права на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) виконавець земельних торгів протягом семи банківських днів після закінчення торгів перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні рахунки організатора земельних торгів, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них, та перераховує гарантійні внески учасників, що не повертаються, на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування інших надходжень, крім суми винагороди, що підлягає сплаті організатором земельних торгів

виконавцю земельних торгів відповідно до договору про проведення земельних торгів.

У разі визнання переможцями торгів осіб договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення укладається після отримання погодження Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України про продаж земельних ділянок цим особам у випадках і в порядку, встановлених Законом. У разі відмови Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України у такому погодженні торги за таким лотом вважаються такими, що не відбулися.

На торгах зобов'язаний бути присутній організатор земельних торгів або його представник, уповноважений укласти від імені організатора земельних торгів договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

Ціна продажу земельної ділянки, а також плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на торгах, підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору.

Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

Земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані.

Земельні торги до їх проведення скасовуються організатором земельних торгів у разі надходження до нього документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування.

Повідомлення про скасування торгів не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення підлягає оприлюдненню в тому самому порядку, що й оголошення про проведення торгів.

У разі скасування торгів організатор земельних торгів у десятиденний строк після прийняття рішення про скасування торгів відшкодовує виконавцю земельних торгів фактично здійснені витрати на підготовку до їх проведення, але не більше максимальної суми винагороди, що встановлена ч. 6 ст. 135 ЗК України, а виконавець земельних торгів повертає учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів з дати скасування.

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:



1) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів);

2) якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;

3) відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, приймається виконавцем земельних торгів у день їх проведення.

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, також у випадку, зазначеному в ч. 29 ст. 137 ЗК України.

Результати торгів анулюються організатором земельних торгів у разі відмови переможця від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, а також у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот.

Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання.

У разі прийняття рішення про анулювання торгів гарантійні внески не повертаються:

1) всім учасникам, якщо жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;

2) учаснику, який був відсторонений від участі в торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення торгів;

3) переможцю, який відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів;

4) переможцю у разі несплати ним в установлений строк належної суми за придбаний лот;

5) переможцю, який відмовився від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

У разі якщо торги не відбулися або їх результати анульовано, повторні торги можуть бути проведені не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів.

Повторні торги проводяться у порядку, встановленому для проведення торгів. До участі у повторних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які не сплатили в установлений строк належної суми за придбаний лот чи відмовилися від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника і для участі у повторних торгах зареєстрований лише той

самий учасник, він має право придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) нею за стартовою ціною, визначеною відповідно до ч. 4 ст. 136 ЗК України.

Організатор земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів розміщує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відеозапис торгів і повідомлення про їх результати за кожним лотом, а також, за бажанням організатора земельних торгів, публікує це повідомлення у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, із зазначенням:

- 1) місця розташування, розміру земельної ділянки та її кадастрового номера;
- 2) ціни продажу земельної ділянки або розміру річної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами торгів;
- 3) строку користування земельною ділянкою (у разі продажу права оренди, суперфіцію, емфітевзису);
- 4) цільового призначення земельної ділянки.

#### **4. Вилучення земельних ділянок для суспільних потреб**

Земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених Земельним кодексом України.

Вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

Сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог ст. 150 ЗК України.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради вилучають земельні ділянки спільної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб.

Районні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в

межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- 1) сільськогосподарського використання;
- 2) ведення водного господарства;
- 3) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо).

Обласні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб.

Київська, Севастопольська міські державні адміністрації вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах їх територій для всіх потреб.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, у межах сіл, селищ, міст та за їх межами для всіх потреб, а також погоджує вилучення таких земель районними державними адміністраціями на їх території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо).

Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, – рілля, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісогогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування", крім випадків, визначених частинами п'ятою – восьмою цієї статті, та у випадках, визначених ст. 150 ЗК України.

У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

Юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб

та з мотивів суспільної необхідності, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити з власниками землі, крім викупу земельних ділянок з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, і органами державної влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями, місце розташування об'єкта, розмір земельної ділянки та умови її викупу з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля.

Погодження матеріалів місць розташування об'єктів на особливо цінних землях, а також земельних ділянок для розміщення та обслуговування будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій провадиться Верховною Радою України.

Погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок провадиться відповідно Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, міськими, селищними, сільськими радами згідно з їх повноваженнями щодо викупу цих ділянок.

У разі викупу земельних ділянок під об'єкти містобудування, розміщення яких визначено містобудівною або землевпорядною документацією (генеральні плани населених пунктів, проекти детального планування, інша містобудівна документація, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів тощо), погодження місця розташування об'єкта не проводиться.

Юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, звертаються з клопотанням про погодження місця розташування об'єкта до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації. Клопотання щодо погодження місця розташування об'єкта за рахунок земель, викуп яких провадиться Кабінетом Міністрів України та Верховною Радою Автономної Республіки Крим, подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

До клопотання додаються:

- 1) обґрунтування необхідності викупу та/або відведення земельної ділянки;
- 2) зазначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування об'єкта з орієнтовними розмірами земельної ділянки;
- 3) нотаріально засвідчена письмова згода землевласника (землекористувача) на викуп земельної ділянки (її частини) (крім викупу земельної ділянки (її частини) з підстав, що допускають можливість її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності) із зазначенням розмірів передбаченої для викупу земельної ділянки та умов її викупу;
- 4) копія установчих документів.

Типова форма клопотання про погодження місця розташування об'єкта затверджується Кабінетом Міністрів України.

Відповідний орган виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у тижневий строк з дня реєстрації клопотання направляє:

оригінал клопотання з додатками до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за місцем розташування земельної ділянки;

копію клопотання та додатків до нього до структурного підрозділу районної державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, – до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, – до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

Ці органи протягом десяти днів з дня одержання клопотання надають відповідному органу виконавчої влади, Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування висновок про погодження місця розташування об'єкта або про відмову в такому погодженні.

Якщо викуп земельних ділянок провадиться за погодженням з Верховною Радою України, відповідні органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування готують свої висновки і подають матеріали погодження місця розташування об'єкта до Кабінету Міністрів України, який

розглядає ці матеріали і подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення.

Якщо викуп земельних ділянок здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, матеріали погодження місця розташування об'єкта подаються до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає ці матеріали і в місячний строк подає свої пропозиції до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

Після отримання висновків про погодження місця розташування об'єкта та рішення Верховної Ради України (у разі необхідності) відповідний орган державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у двотижневий строк розглядає матеріали погодження місця розташування об'єкта та надає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову.

## **Тема № 5 «Правова охорона земель»**

1. Поняття і зміст правової охорони земель
2. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель
3. Нормування і стандартизація у галузі охорони земель
4. Рекультивація земель
5. Консервація земель
6. Особливості правової охорони ґрунтів

### **1. Поняття і зміст правової охорони земель**

Згідно зі ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Це положення Конституції України відображено і деталізовано у Земельному кодексі України, Законі України “Про охорону земель” № 962-IV, від 19 червня 2003 року та інших актах земельного законодавства.

Правова охорона земель являє собою систему врегульованих нормами права організаційних, економічних та інших суспільних відносин щодо забезпечення раціонального використання земельного фонду країни, запобігання необґрунтованому вилученню земель із сільськогосподарського обороту, захисту земельних ресурсів від шкідливих антропогенних впливів, а

також щодо відтворення та підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого правового режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Її основне завдання полягає в забезпеченні збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. Охорона земель є надзвичайно важливим чинником забезпечення продовольчої та екологічної безпеки країни. Тому важливу роль у здійсненні завдань правової охорони земель відіграє держава шляхом виконання ряду своїх функцій.

У процесі здійснення правової охорони земель держава виконує чотири основні функції – регулюючу, стимулюючу, контрольну та каральну.

Регулююча функція правової охорони земель зводиться до встановлення правил раціонального використання земельних ресурсів. Такі правила можуть встановлюватися, наприклад, у формі обов'язків власників і користувачів земельних ділянок щодо їх раціонального використання, нормативів допустимої експлуатації земель, нормативів їх якісного стану та допустимого антропогенного навантаження на земельні ресурси.

Стимулююча функція правової охорони земель полягає в запровадженні економічних стимулів раціонального використання та охорони земельних ресурсів, які передбачені, зокрема, ст. 205 ЗК України.

Контрольна функція правової охорони земель зводиться до здійснення відповідними органами державної влади та місцевого самоврядування державного контролю за використанням та охороною земель.

Каральна функція правової охорони земель виявляється у встановленні санкцій за порушення правил раціонального використання і охорони земель та їх застосуванні до порушників земельного законодавства. Такі санкції застосовують суди, а також державні інспектори з контролю за використанням і охороною земель та деякі інші посадові особи.

Важливим напрямом державної політики щодо охорони земель є стандартизація і нормування у галузі використання земель, які здійснюються шляхом прийняття нормативів і стандартів. Вони визначають вимоги щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, а також щодо допустимого сільськогосподарського освоєння земельного фонду країни. В Україні застосовуються, зокрема, нормативи: оптимального співвідношення земельних угідь; якісного стану ґрунтів; гранично допустимого забруднення ґрунтів; деградації земель та ґрунтів.

Охорона земельних ресурсів здійснюється також шляхом рекультивації порушених земель, що включає комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

Згідно з Земельним кодексом України при здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок і землекористувачі повинні забезпечувати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий, або на іншу земельну ділянку для підвищення продуктивності та інших якостей. Нарешті деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, підлягають консервації, яка становить окремий напрям охорони земель.

Важливе значення у забезпеченні охорони земель має юридична відповідальність за порушення земельного законодавства. Особи, винні в недодержанні передбачених законодавством вимог щодо охорони земель, можуть бути притягнуті до адміністративної, цивільної, а в ряді випадків і до кримінальної відповідальності.

## **2. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель**

Надання землі на законодавчому рівні статусу основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави, покладає на органи державної влади, а також на органи місцевого самоврядування загальний обов'язок забезпечити раціональне використання та охорону земельних ресурсів країни. Виконання цього обов'язку забезпечується здійсненням названими органами низки функцій управління землями, які спрямовані на охорону земельних ресурсів.

Важливу роль у сфері правової охорони земель країни виконує Верховна Рада України, яка визначає засади державної політики в галузі використання та охорони земель, приймає закони у галузі регулювання земельних відносин та затверджує загальнодержавні програми щодо використання та охорони земель (ст. 6 ЗК України).

Закони України “Про охорону земель” № 962-IV, від 19.06.2003р. і “Про державний контроль за використанням та охороною земель” № 963-IV, від 19 червня 2003 р. та інші нормативні документи у сфері охорони земель реалізуються через діяльність органів державної виконавчої влади, яку очолює Кабінет Міністрів України. Згідно зі ст. 13 ЗК України з метою забезпечення охорони земель цей орган здійснює: 1) реалізацію державної політики у галузі



використання та охорони земель; 2) розробку і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель; 3) організацію ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою; 4) встановлення порядку проведення моніторингу земель та деякі інші функції.

Суб'єктами правової охорони земель є також місцеві державні адміністрації. Так, відповідно до ст. 17 ЗК України до їх повноважень належать: участь у розробці та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель; координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель; координація діяльності державних органів з питань земельних ресурсів та деякі інші.

До суб'єктів правової охорони земель належать і органи місцевого самоврядування. Так, обласні та районні ради здійснюють: забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель; погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, беруть участь у їх реалізації на відповідній території; затверджують та беруть участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель; координацію діяльності місцевих органів земельних ресурсів; організація землеустрою та затвердження землепорядних проектів; розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад тощо (статті 8 і 10 ЗК України).

До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі охорони земельних ресурсів на відповідній території належать: розпорядження землями територіальних громад; організація землеустрою; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства; викуп земельних ділянок для суспільних потреб, пов'язаних з охороною земель та інших природних ресурсів, з земель приватної власності у межах сіл, селищ, міст; обмеження (ст. 12 ЗК України).

Крім органів державної влади загальної компетенції та органів місцевого самоврядування, важливу роль у забезпеченні правової охорони земель відіграє Державне агентство земельних ресурсів України.

Обов'язок забезпечення охорони земель у процесі їх використання закон покладає і на власників та користувачів земельних ділянок. Тому суб'єктами правової охорони земель є і громадяни та юридичні особи, яким земельні ділянки належать на праві власності, праві постійного користування чи праві

оренди. Так, згідно зі статтями 91 і 96 ЗК України власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані: додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; додержуватися обмежень, пов'язаних із встановленням охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем; забезпечувати використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням тощо. Відповідно до ст. 14 Закону України “Про оренду землі” в договорах оренди земельних ділянок як їх обов'язкова умова мають визначатися цільове призначення орендованої земельної ділянки, умови її використання та збереження якості землі.

Згідно з законодавством України охороні підлягають усі землі в межах території держави. Отже, об'єктом правової охорони земель є всі землі, на які поширюється суверенітет України. Однак суб'єкти правової охорони земель мають різний правовий статус і, відповідно, різну компетенцію у сфері охорони земель. Крім того, землі України поділяються на дев'ять категорій, кожна з яких має особливий правовий режим і потребує вжиття різних за змістом заходів щодо їх охорони. Тому землі як об'єкт правової охорони за суб'єктами та специфікою їх охорони можна поділити на дві групи.

За суб'єктами правової охорони можна виділити землі, охорона яких є обов'язком того чи іншого суб'єкта. Так, власники та користувачі земельних ділянок охороняють ділянки, що перебувають у їх власності чи користуванні. Об'єктом охорони земель, яку здійснюють сільські, селищні та міські ради, є землі в межах відповідних населених пунктів. Об'єктом охорони земель, здійснення якої покладено на районні та обласні органи влади (районні ради, районні державні адміністрації, обласні ради, обласні державні адміністрації), є землі, відповідно, в межах району чи області. Нарешті, об'єктом охорони земель, яку здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, Міністерство екології та природних ресурсів України, Державне агентство земельних ресурсів України є всі землі держави.

За специфікою об'єкта охорони землі класифікують за їх категорійною належністю та цільовим призначенням. Використання та охорона кожної з них регулюються як загальними, так і спеціальними нормами земельного права, які враховують соціально-економічну та екологічну специфіку земель кожної категорії. Окремими об'єктами охорони земель слід вважати землі, віднесені до кожної з передбачених Земельним кодексом України категорій земель.

### **3. Нормування і стандартизація у галузі охорони земель**

Стандартизація – це діяльність, що полягає у встановленні положень для загального і багаторазового застосування щодо наявних чи можливих завдань з метою досягнення оптимального ступеня впорядкування у певній сфері, результатом якої є підвищення ступеня відповідності продукції, процесів та послуг їх функціональному призначенню, усунення бар'єрів у торгівлі і сприяння науково-технічному співробітництву. Мета стандартизації і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів полягає в забезпеченні екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом прийняття відповідних нормативів і стандартів, які визначають вимоги щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого сільськогосподарського освоєння земель тощо.

Відповідно до ст. 165 ЗК України, поряд зі стандартизацією, в сучасних умовах застосовується ще один напрям забезпечення впорядкованості суспільних відносин у галузі охорони земель – нормування. Воно полягає у прийнятті нормативів, перелік яких встановлений ЗК України: а) оптимального співвідношення земельних угідь; б) якісного стану ґрунтів; в) граничнодопустимого забруднення ґрунтів; г) показники деградації земель та ґрунтів.

Нормативи оптимального співвідношення земельних угідь встановлюються для запобігання надмірному антропогенному, в тому числі сільськогосподарському, освоєнню території та надмірній розораності земельних угідь сільськогосподарського призначення.

Нормативи якісного стану ґрунтів встановлюються для здійснення ефективного контролю за якісним станом ґрунтів сільськогосподарських угідь, які використовуються у сільськогосподарському виробництві, та запобігання їх виснаженню.

Нормативи гранично допустимого забруднення ґрунтів запроваджуються з метою встановлення критеріїв придатності земель за їх основним цільовим призначенням (сільськогосподарським, оздоровчим, рекреаційним тощо). До нормативів граничнодопустимого забруднення ґрунтів належать: граничнодопустимі концентрації у ґрунтах хімічних речовин, залишкових кількостей пестицидів і агрохімікатів, важких металів тощо; максимально допустимі рівні забруднення ґрунтів радіоактивними речовинами.

Нормативи рівня деградації земель та ґрунтів встановлюються для кожної категорії земель з метою здійснення ефективного контролю за земельними ресурсами та запобігання погіршенню їхнього стану.

Слід зазначити, що застосування стандартів та нормативів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів може здійснюватися шляхом укладення та реалізації договорів. Наприклад, у договорі оренди земельної ділянки можуть бути визначені обов'язки орендаря щодо додержання у процесі використання орендованої ділянки певних параметрів (стандартів, нормативів) її використання. Стандарти та нормативи можуть також реалізовуватися через укладення та виконання договорів на рекультивацію земель, їх консервацію, виконання землевпорядних робіт тощо.

#### **4. Рекультивація земель**

**Рекультивація земель** – це комплекс організаційних, технічних, біотехнологічних та правових заходів, здійснюваних з метою відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель. Земельний кодекс України визначає ґрунти земельних ділянок, незалежно від їх власницького статусу чи цільового призначення, об'єктом особливої охорони. Це означає, що, по-перше, права власників земельних ділянок і землекористувачів щодо ґрунтового покриву на їх ділянках обмежуються законом. Зокрема, вони не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель. По-друге, у разі отримання дозволу на проведення діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані забезпечити зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та його нанесення на ділянку, з якої він був знятий (рекультивація), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей. Громадяни та юридичні особи, які не виконують вимог законодавства щодо рекультивації земельних ділянок, притягуються до юридичної відповідальності.

По-третє, згідно зі ст. 166 ЗК України землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають рекультивації.

Технологічні питання здійснення рекультивації земель регулюються державними стандартами, до яких належать ГОСТ 17.4.2.01-81 “Охорона природи. Ґрунти. Номенклатура показників придатності порушеного шару ґрунтів”; ГОСТ 17.5.3.04-83 “Охорона природи. Землі. Загальні вимоги до рекультивації земель”; ГОСТ 17.5.1.02-85 “Охорона природи. Землі.

Класифікація порушених земель для рекультивації”; ГОСТ 17.5.3.06-85 “Охорона природи. Землі. Вимоги до визначення норм зняття родючого шару ґрунту при здійсненні земляних робіт”.

Згідно із зазначеними державними стандартами, рекультивація земельної ділянки складається з двох частин: технічної рекультивації та біологічної рекультивації. Технічна рекультивація є першим етапом відновлення ґрунтового покриву земельних ділянок. Вона передбачає здійснення таких робіт, як засипання деформованої поверхні материнськими породами, планування, очищення, вирівнювання поверхні порушеної ділянки та інших. Біологічна рекультивація є завершальним етапом відновлення ґрунтового покриву земельної ділянки. В рамках біологічної рекультивації проводяться роботи щодо нанесення знятого раніше шару родючого ґрунту на порушену земельну ділянку в певній послідовності, визначеній проектом рекультивації земельної ділянки. Кінцевим результатом рекультивації порушеної земельної ділянки має бути приведення її в стан, придатний для використання в сільському, лісовому господарстві або інших галузях економіки.

## **5. Консервація земель**

Важливим напрямом охорони земель сільськогосподарського призначення України є консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно-забруднених угідь. Відповідно до ст. 171 ЗК України до деградованих земель належать: а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо; б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими ґрунтами, ґрунтами з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та ін. Малопродуктивними землями вважаються сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

Техногенно-забрудненими є землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та негативного впливу на довкілля і здоров'я людей. До таких земель відносять і землі радіаційно-небезпечні та радіоактивно забруднені, землі забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо (ст. 169 ЗК України).

Консервація земель являє собою тимчасове виведення деградованих, малопродуктивних і техногенно-забруднених сільськогосподарських угідь із сільськогосподарського використання, проведення на таких угіддях комплексу

робіт з відновлення їхньої родючості (головним чином, залуження або заліснення) та повернення їх у сферу сільськогосподарського виробництва. Консервація земель здійснюється лише щодо земель, відновити продуктивні та екологічні властивості яких у процесі їх сільськогосподарського використання неможливо. Що стосується техногенно-забруднених земельних ділянок, то консервації підлягають лише землі, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я (ст. 172 ЗК України).

З метою конкретизації норм Земельного кодексу України щодо консервації земель Міністерство аграрної політики та продовольства України затвердило Порядок консервації земель наказом № 283, від 24 травня 2013р.

Цей Порядок визначає організаційні засади щодо консервації деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, а також техногенно-забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

Порядок поширюється на органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність або користування відповідно до повноважень, а також на власників земельних ділянок та землекористувачів.

Порядок є обов'язковим для виконання органами виконавчої влади, власниками земельних ділянок та землекористувачами і має рекомендаційний характер для органів місцевого самоврядування.

Консервація земель здійснюється шляхом припинення їх господарського використання на визначений строк та залуження або заліснення.

Консервація земель здійснюється за наявності:

- 1) порушення поверхні земельних ділянок внаслідок землетрусів, зсувів, карстоутворення, повеней;
- 2) еродованих земель, перезволожених земель з підвищеною кислотністю або засоленістю та ґрунтів, забруднених хімічними речовинами й іншими видами забруднень, небезпечних для здоров'я людей;
- 3) малопродуктивних земель, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю;
- 4) радіаційно-небезпечних, радіоактивно-забруднених земель або забруднених важкими металами та іншими хімічними елементами.

При віднесенні земель до деградованих, малопродуктивних і техногенно-забруднених враховуються орієнтовні показники, що характеризують ґрунтові властивості і зумовлюють необхідність консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами.

Консервація земель, які перебувають у власності чи користуванні юридичних або фізичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок і землекористувачів.

Якщо на земельні ділянки, які підлягають консервації, не оформлено право власності або користування, подання про їх консервацію здійснюється за ініціативою уповноваженого органу.

Територіальні органи Держсільгоспінспекції України та/або територіальні органи Держекоінспекції України видають власнику земельної ділянки чи землекористувачу припис (розпорядження) про припинення їх господарського використання.

У разі якщо на земельні ділянки, які підлягають консервації, не оформлено право власності або користування, територіальні органи Держсільгоспінспекції України та/або Держекоінспекції України вносять до уповноважених органів за місцем розташування земельної ділянки клопотання щодо ініціювання уповноваженими органами проведення робіт з консервації земель.

Після отримання клопотання, припису (розпорядження) уповноважені органи, власники земельних ділянок або землекористувачі зобов'язані протягом 30 днів ініціювати проведення робіт з консервації земель.

Власник земельної ділянки або землекористувач з метою проведення консервації земель подає заяву до уповноваженого органу за місцем розташування земельної ділянки із зазначенням причин необхідності проведення консервації земель.

До заяви додаються:

- 1) копія документа, що посвідчує право на земельну ділянку;
- 2) агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки (у разі консервації сільськогосподарських угідь);
- 3) матеріали власних спостережень.

На підставі заяви власника земельної ділянки або землекористувача, клопотання територіальних органів Держсільгоспінспекції України та/або Держекоінспекції України чи з власної ініціативи (якщо на земельні ділянки, які підлягають консервації, не оформлено право власності або користування) уповноважений орган у місячний строк видає розпорядження (рішення) про

створення комісії з обстеження земель у натурі (на місцевості) та підготовки висновків про доцільність їх консервації.

До складу комісії залучаються власник земельної ділянки, землекористувач, представники уповноважених органів, у тому числі територіальних органів Держземагентства України, Держсільгоспінспекції України та/або Держекоінспекції України, які внесли клопотання про ініціювання проведення робіт з консервації земель, а також представники Кримського республіканського або обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції.

Комісія після обстеження земель у натурі (на місцевості) готує звіт та висновок про доцільність консервації земель і подає їх до уповноваженого органу.

Уповноважений орган у місячний строк розглядає подані матеріали та висновок і видає розпорядження (рішення) про консервацію земель.

Згідно з виданим розпорядженням (рішенням) розробляється робочий проект землеустрою щодо консервації земель, яким визначаються види, способи консервації земель, строк проведення консервації, напрями використання земель.

Замовником проекту консервації земель можуть бути органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі.

Проект консервації земель розробляється суб'єктом господарювання, що є виконавцем робіт із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій", згідно з договором про розроблення проекту консервації земель, укладеним між замовником та розробником.

Проект консервації земель розробляється відповідно до завдання на розроблення проекту консервації земель, затвердженого замовником.

Проект консервації земель не підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації.

Проект консервації земель затверджується замовником.

Проект консервації земель передається розробником до територіального органу Держземагентства України для забезпечення його зберігання в місцевому фонді документації із землеустрою.

При впровадженні (реалізації) проекту консервації земель у випадках, передбачених законодавством, встановлюються (відновлюються) межі земельних ділянок у порядку, встановленому наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року № 376 "Про



затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межевими знаками”, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686, та відомості про них вносяться до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України “Про Державний земельний кадастр” та постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 “Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру”.

Після закінчення строку консервації земель, визначеного проектом консервації, на підставі заяви власника земельної ділянки або землекористувача чи з власної ініціативи уповноважений орган в місячний строк створює комісію з обстеження законсервованих земель в натурі (на місцевості).

До складу комісії входять власник земельної ділянки, землекористувач, представники уповноважених органів, у тому числі територіальних органів Держземагентства України, Держсільгоспінспекції України та/або Держекоінспекції України, які внесли клопотання про ініціювання проведення робіт з консервації земель, а також представники Кримського республіканського або обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції.

Комісія проводить обстеження законсервованих земель у натурі (на місцевості) і вносить до уповноважених органів пропозицію щодо повернення земель до попереднього використання, продовження строків консервації або інші пропозиції, направлені на їх раціональне та екологічно безпечне використання.

Власник земельної ділянки має право звернутися із клопотанням до уповноваженого органу про виділення рівноцінної земельної ділянки взамін земель, які стали екологічно небезпечними, економічно неефективними, техногенно-забрудненими не з його вини.

На час проведення консервації земель забороняється зміна цільового призначення земельної ділянки та ведення будь-якої діяльності, крім передбаченої проектами консервації земель.

## **6. Особливості правової охорони ґрунтів**

Охорона земель передбачає здійснення заходів щодо охорони найважливішого їх компонента – ґрунтів. Серед великої кількості наявних у нашій країні типів ґрунтів найпоширенішими є чорноземи. Їм властива висока природна родючість через високий вміст гумусу.

Правова охорона ґрунтів – складова правової охорони земель. Усі передбачені земельним законодавством вимоги щодо раціонального використання та охорони земель повною мірою стосуються і ґрунтів. Однак охорона ґрунтів має ряд особливостей, які відображені у правовому регулюванні їх охорони та використання. Ці особливості виявляються, по-перше, у забезпеченні підвищеної правової охорони земель, вкритих цінними в екологічному, економічному, сільськогосподарському та соціальному відношеннях видами ґрунтів, та, по-друге, у правовій регламентації використання земель, пов'язаного з відокремленням ґрунтового покриву від материнської основи та його перенесенням на інші землі.

Перша особливість правової охорони ґрунтів виявилася у запровадженні в земельне законодавство категорії “особливо цінні землі”. Згідно зі ст. 150 ЗК України до особливо цінних земель відносяться:

1) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття;

2) торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини;

3) землі, надані в постійне користування НВАО "Масандра" та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;

4) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

Підвищений рівень правової охорони особливо цінних земель виявляється у встановленні законодавством загальної заборони на використання таких земель не за їх основним цільовим призначенням. На землях природоохоронного та історико-культурного призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Друга особливість правової охорони ґрунтів зумовлена тим, що ґрунти як природну субстанцію можна відокремити від основи, що може негативно позначитися на їх природних властивостях, зокрема на виконанні грантами екологічної, сільськогосподарської та інших функцій. В зв'язку з цим у

ст. 168 ЗК України ґрунти визначено об'єктом особливої охорони та встановлений спеціальний порядок проведення діяльності, пов'язаної з порушенням ґрунтового покриву земель. Так, власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

## **Тема № 6 «Загальна характеристика права власності на землю»**

1. Визначення права власності на землю
2. Суб'єкти та об'єкти права власності на землю
3. Підстави та порядок виникнення права власності на землю
4. Права та обов'язки власників земельних ділянок
5. Підстави та порядок припинення права власності на землю

### **1. Визначення права власності на землю**

**Поняття власності на землю** слід розглядати в економічному та юридичному аспектах. **Земельна власність** в економічному аспекті являє собою систему суспільних економічних відносин з приводу присвоєння землі, перетворення її на благо конкретної особи.

**Право власності на землю** – це інститут земельного права, норми якого регулюють правовідносини з приводу володіння, користування та розпорядження землею певними суб'єктами земельних правовідносин. Розрізняють право власності на землю в об'єктивному і суб'єктивному розуміннях. **В об'єктивному розумінні право власності на землю** являє собою сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею. **У суб'єктивному розумінні право власності на землю** – це сукупність правомочностей власника з володіння, користування та розпорядження землею. Правовідносини земельної власності є абсолютними. Це означає, що в межах таких правовідносин суб'єкту права власності на землю кореспондує необмежене коло осіб, зобов'язаних утримуватися від вчинення дій, які порушують права власника чи перешкоджають йому здійснювати правомочності з володіння, користування чи розпорядження землею.

## **2. Суб'єкти та об'єкти права власності на землю**

Відповідно до закріплених Конституцією України форм земельної власності суб'єктами права власності на землю є держава, територіальні громади сіл, селищ і міст, юридичні особи та громадяни. Крім того, суб'єктами права власності на землю в Україні можуть бути іноземні держави та міжнародні організації. Правовий статус кожного виду суб'єктів права власності на землю має певні особливості. Ці особливості пов'язані з належністю суб'єктів до публічної чи приватної сфери суспільних відносин, видами земель як об'єктами права власності та порядком реалізації правомочностей власника землі.

Суб'єкти та об'єкти права державної власності на землю. Суб'єктом права державної власності на землю виступає держава. Вона характеризується наявністю системи органів, які здійснюють ті чи інші функції держави. Здійснення правомочностей власника земель, які перебувають у державній власності, покладено на органи державної виконавчої влади. Згідно зі ст. 84 Земельного кодексу України право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади.

Слід підкреслити, що зазначені органи становлять єдину систему органів державної виконавчої влади, які перебувають в ієрархічному підпорядкуванні. Тому Земельний кодекс України розмежував компетенцію цих органів щодо здійснення правомочностей суб'єкта права державної власності на землю. Так, згідно зі статтями п. 3 ч. 1 ст. 122 Земельного кодексу України районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для: ведення водного господарства; будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо); індивідуального дачного будівництва. Обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

Що стосується об'єктів права державної власності на землю, то Земельний кодекс України містить презумпцію перебування земель у державній власності. Відповідно до ст. 84 Земельного кодексу України у державній

власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

За ч. 4 ст. 84 Земельного кодексу України визначено перелік земель, які не підлягають передачі в комунальну та приватну власність.

Суб'єкти та об'єкти права комунальної власності на землю. Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади сіл, селищ та міст. Відповідно до Конституції (ст. 140) місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі комітети. Здійснення повноважень суб'єкта права комунальної власності на землю Земельним кодексом України покладено на органи місцевого самоврядування – сільські, селищні та міські ради. Вони розпоряджаються землею шляхом відчуження на підставі цивільно-правових договорів.

Відповідно до ст. 83 Земельного кодексу України у комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Суб'єктами права приватної власності на землю є громадяни та юридичні особи. Передбачена Законом здатність громадян або юридичних осіб виступати як самостійні суб'єкти права власності на землю являє собою земельну правосуб'єктність.

Земельний кодекс України за обсягом наданих прав на землю поділяє фізичних осіб на громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства. Повним обсягом прав щодо набуття землі у власність наділені громадяни України. Вони можуть мати у власності будь-які землі, які Земельний кодекс України дозволяє передавати у власність громадян.

Відповідно до ч. 2 ст. 81 Земельного кодексу України іноземці 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.

Іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті ними у спадщину, протягом року підлягають відчуженню.

Юридичні особи як суб'єкти права приватної власності на землю мають право набувати земельні ділянки у власність для здійснення статутної діяльності. Суб'єктами права приватної власності на землю є юридичні особи приватного права. Юридичні особи публічного права можуть володіти землею на праві постійного користування та оренди.

Крім того, юридичні особи як суб'єкти права власності на землю поділяються на юридичних осіб України та іноземних юридичних осіб. За загальним правилом, юридичними особами України вважаються юридичні особи, створені (zareєстровані) в Україні відповідно до її законодавства.

Поділ юридичних осіб як суб'єктів права власності на вітчизняних та іноземних має важливе значення. Юридичні особи України мають право набувати у власність усі види земель, які можуть перебувати у приватній власності.

Земельна правосуб'єктність іноземних юридичних осіб є значно вужчою. Так, відповідно до ст. 82 Земельного кодексу України набуття ними у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення не допускається, за винятком отримання їх у спадщину. Проте, землі сільськогосподарського призначення, отримані іноземними юридичними особами у спадщину, підлягають відчуженню протягом одного року. Суб'єкти права спільної власності на землю. Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність). Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади.

Особливими суб'єктами права власності на землю в Україні є іноземні держави. Вони можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів (ст. 85 Земельного кодексу України).

### **3. Підстави та порядок виникнення права власності на землю**

Відповідно до ст. 14 Конституції України право власності на землю набувається та реалізується його суб'єктами виключно відповідно до Закону. Отже, суб'єктивне право власності на землю виникає на підставах та у порядку, визначеному Земельним кодексом та іншими законами України, що регулюють земельні відносини.

Підстави та порядок виникнення права власності на землю обумовлені формою власності на землю. Тому їх доцільно класифікувати на дві основні групи – підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю і порядок та підстави виникнення права суспільної (публічної) власності на землю. Крім того, підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю можна поділити ще на дві самотійні підгрупи, а саме – підстави та порядок виникнення права приватної власності громадян на землю і підстави та порядок виникнення права власності юридичних осіб на землю. Що стосується виникнення права суспільної (публічної) власності на землю, то його підстави також можна поділити на дві підгрупи – підстави та порядок виникнення права державної власності на землю і підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.

Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю. Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким закон пов'язує виникнення такого права. Згідно з Земельним кодексом України до юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать: 1) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянинові у приватну власність; 2) цивільно-правова угода; 3) успадкування земельної ділянки. Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що за змістом вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають право власності на землю. Ці дії є складними за змістом. їх вчинення регулюється правовими нормами, які в сукупності становлять порядок набуття права приватної власності на землю.

Однак, порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим для всіх його суб'єктів і залежить від підстав набуття землі у власність. Так, земельне законодавство визначає порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом: а) приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації; б) приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю); в) приватизації земельної ділянки за плату; г) придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність); г) придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору; д) успадкування земельної ділянки.

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності із зазначеною метою, мають подати заяву до відповідного органу влади за місцем розташування земельної ділянки, у якій зазначаються бажані розміри ділянки та мета її використання.

Процедура набуття права власності шляхом приватизації земельної ділянки встановлена земельним законодавством.

У разі відмови уповноваженого органу у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду громадянин має право звернутися до суду з заявою про зобов'язання відповідного органу влади до вчинення дій, необхідних для безоплатної приватизації земельної ділянки.

Громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України. У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Громадяни – працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України.

Відповідний орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади в місячний термін розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту приватизації земель.

Передача земельних ділянок у власність громадянам – працівникам державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа провадиться після затвердження проекту приватизації земель у порядку, встановленому земельним законодавством.

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства,



ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства). У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені вказаною статтею.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, не надав дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

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

У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або

надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених ЗК України.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

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

Іноземці 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.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті у разі:

- 1) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- 2) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- 3) прийняття спадщини.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

- 1) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- 2) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;
- 3) прийняття спадщини;
- 4) виникнення інших підстав.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

- 1) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;

2) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

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

У комунальній власності перебувають:

1) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

2) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

1) передачі їм земель державної власності;

2) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;

3) прийняття спадщини;

4) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

5) виникнення інших підстав, передбачених Законом.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до Закону.

Розмежування земель державної і комунальної власності – це одноразовий захід, який здійснюється з метою масової передачі протягом встановленого періоду частини земель державної власності у межах населених пунктів та за їх межами у власність територіальних громад сіл, селищ і міст, а також у їх спільну власність.

Передача земель державної власності у комунальну власність як окрема підстава виникнення права комунальної власності на землю полягає у передачі окремих земельних ділянок державної власності у власність територіальних громад за ініціативою (клопотанням) останніх. Така передача може мати місце

лише після завершення розмежування земель державної та комунальної власності. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність здійснюється в тому самому порядку, в якому земельні ділянки надаються юридичним особам у постійне користування.

Порядок набуття права комунальної власності на земельну ділянку в разі добровільної відмови власника ділянки від прав на неї на користь відповідної територіальної громади визначений у ст. 142 ЗК України. Добровільна відмова від прав на земельну ділянку та передача її у власність територіальної громади здійснюється безоплатно. Для передачі земельної ділянки приватної власності у комунальну власність її власник повинен подати до відповідного органу місцевого самоврядування заяву про добровільну відмову від прав на земельну ділянку. На підставі цієї заяви власник ділянки та відповідна рада укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Така угода підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, за результатами якої вноситься запис до Державного реєстру земель.

Підстави та порядок виникнення права державної власності на землю. Підставами виникнення права державної власності на землю є: 1) передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність (ст. 117 ЗК України); 2) викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб (ст. 146 ЗК України); 3) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності (ст. 140 ЗК України); 4) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь держави (ст. 140 ЗК України); 5) смерть власника земельної ділянки за відсутністю спадкоємця (ст. 140 ЗК України); 6) конфіскація земельної ділянки за рішенням суду.

Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених ЗК України.

У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї.

До земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватися у державну власність, належать земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність.

Порядок викупу земельних ділянок для суспільних потреб визначений ЗК України (ст. 146 ЗК України).

Виникнення права державної власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника ділянки від прав на неї на користь держави здійснюється у порядку, визначеному у ст. 142 ЗК України.

Земельна ділянка, що належить на праві власності громадянинові, переходить у власність держави, якщо такий громадянин вчинив злочин, за вчинення якого суд призначив засудженому покарання у вигляді конфіскації майна (ст. 148 ЗК).

Нарешті, у разі смерті громадянина-власника земельної ділянки та відсутності у нього спадкоємця земельна ділянка переходить у власність держави.

#### **4. Права та обов'язки власників земельних ділянок**

Важливим напрямом забезпечення реалізації права власності на землю є здійснення його суб'єктами наданих їм прав та виконання покладених на них обов'язків. Перелік і обсяг прав та обов'язків власників земельних ділянок визначено чинним законодавством. Права власника земельної ділянки – це

сукупність наданих йому законом суб'єктивних правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Перелік прав власників земельних ділянок викладено у ст. 90 ЗК України.

Право власника земельної ділянки щодо володіння нею являє собою юридично забезпечену можливість утримувати земельну ділянку як свою власну, позначити її межі не тільки межевими знаками встановленого зразка, а й природними (дерева, кущі) чи рукотворними (тин, рів тощо) об'єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу на земельну ділянку інших осіб.

Право користування земельною ділянкою – це юридично надана власникові можливість господарського та іншого використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ від корисних властивостей землі. Згідно зі ст. 90 ЗК України власник земельної ділянки, реалізуючи надане йому законом суб'єктивне право користування нею, має право:

1) самостійно господарювати на землі, вирощуючи сільськогосподарські та інші культури, переробляючи вирощену продукцію чи здійснюючи несільськогосподарську діяльність. Виключним правом власника земельної ділянки є вибір способу її використання відповідно до цільового призначення земельної ділянки;

2) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Однак, спорудження власником земельної ділянки будівель і споруд може здійснюватися лише з дозволу органів державного архітектурно-будівельного контролю. В іншому разі таке спорудження вважатиметься незаконним;

3) вважати своєю власністю посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур та вироблену сільськогосподарську продукцію, зведені на земельній ділянці відповідно до чинного законодавства будівлі та споруди. В земельному праві України діє презумпція належності власникові земельної ділянки розташованих на ній посівів, насаджень, будівель та споруд, якщо інше не передбачено виданим власником земельної ділянки актом чи угодою за його участю;

4) 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. Право розпорядження земельною ділянкою – законодавчо закріплена можливість власника земельної ділянки вирішувати її юридичну долю шляхом вчинення дій, які не суперечать нормам чинного законодавства. Так, згідно зі ст. 90 ЗК України власник земельної ділянки має право: 1) відчужувати земельну ділянку

на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування та інших цивільно-правових угод; 2) передавати її в оренду тощо.

Слід також зазначити, що порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню у порядку, встановленому законом. При цьому власники ділянок мають право на відшкодування збитків, завданих порушенням права власності на земельну ділянку.

Об'єктом права власності на землю є земельна ділянка. Відповідно до ст. 79 ЗК України земельна ділянка являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Отже, земельна ділянка – це така частина земної поверхні, яка: 1) по всьому периметру відмежована від решти земної поверхні лінією, що закріплюється межовими знаками встановленого зразка; 2) розміщена за певною поштовою адресою (в населеному пункті) або має інше юридично значиме позначення місця свого розташування на земній поверхні (за межами населених пунктів); 3) віднесена до певної категорії земель, має встановлене відповідно до законодавства цільове призначення та є об'єктом, земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад чи держави.

Визначення земельної ділянки як частини земної поверхні не означає, що права власника ділянки поширюються лише на вертикальну площину земної поверхні. За ЗК України (ст. 79) право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

Здійснення прав власника землі передбачає додержання власником ділянки низки обов'язків, пов'язаних з володінням земельною ділянкою. Обов'язки власників земельних ділянок передбачені в ряді статей ЗК України та в деяких інших законодавчих актах. За своїм змістом обов'язки власника земельної ділянки можна поділити на три основні групи. До першої з них належать обов'язки власників земельних ділянок, об'єктом яких є власна земельна ділянка. Так, згідно зі ст. 91 ЗК України власник земельної ділянки зобов'язаний: 1) забезпечувати її використання за цільовим призначенням. Навіть якщо власник ділянки самостійно не використовує її, а передав ділянку в оренду, він не звільняється від виконання обов'язку забезпечити цільове використання земельної ділянки. Укладаючи, наприклад, договір оренди землі, її власник повинен здійснювати контроль за цільовим використанням земельної ділянки орендарем; 2) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; 3) своєчасно сплачувати земельний податок; 4) своєчасно



надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; 5) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах; 6) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

До другої групи обов'язків власника земельної ділянки належать його обов'язки перед власниками та користувачами суміжних і сусідніх земельних ділянок. Так, ст. 91 ЗК України зобов'язує власника земельної ділянки не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів і додержуватися правил добросусідства. Зміст цього обов'язку конкретизовано у статтях 103-109 ЗК України.

Третю групу обов'язків власників земельних ділянок становлять обов'язки щодо охорони не тільки земельної ділянки та розташованих на ній інших природних ресурсів, а й навколишнього природного середовища в цілому. Відповідно до ЗК України власники земельних ділянок у процесі володіння та користування ними зобов'язані додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, зокрема, додержуватися обмежень, пов'язаних з встановленням охоронних зон (ст. 112), зон санітарної охорони (ст. 113), санітарно-захисних зон (ст. 114), зон особливого режиму використання земель (ст. 115), прибережних захисних смуг (статті 60-62). Крім вищезазначених обов'язків, закон може встановлювати інші обов'язки власників земельних ділянок.

## **5. Підстави та порядок припинення права власності на землю**

Підставами припинення права власності на землю є юридичні факти, з якими закон пов'язує припинення правовідносин земельної власності. Земельний кодекс України визначає юридичні факти, які ведуть до припинення права державної, комунальної та приватної власності на землю.

Підставами припинення права державної власності на землю є: 1) приватизація земель, які перебувають у власності держави; 2) розмежування земель державної та комунальної власності; 3) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність.

Підставами припинення права комунальної власності визнаються: 1) приватизація земель, які перебувають у комунальній власності та 2) передача земельної ділянки комунальної власності у власність держави.

Загальною підставою припинення права державної та комунальної власності на землю виступає укладення уповноваженими органами цивільно-правових угод про перехід права власності на земельну ділянку, в тому числі і відповідно до міжнародних договорів.

Слід підкреслити, що припинення права державної та комунальної власності може мати місце за наявності згоди власників таких земель – держави в особі відповідних органів державної виконавчої влади та територіальних громад в особі відповідних органів місцевого самоврядування. Примусове припинення права державної та права комунальної власності на землю може мати місце за рішенням суду.

Щодо підстав припинення права приватної власності на землю, то вони визначені у статтях 140 і 143 ЗК України. Підставами припинення права приватної власності на земельну ділянку є: 1) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; 2) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; 3) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; 4) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; 5) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; 6) конфіскація за рішенням суду; 7) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк.

Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі:

а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

б) неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені вказівками (приписами) центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі;

- в) конфіскації земельної ділянки;
- г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- г) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;
- д) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Слід зазначити, що земельне законодавство України не визнає безхазяйних земельних ділянок, які не мають власників. Якщо право власності на земельну ділянку, яка належить одному суб'єктові, припиняється, то це означає, що воно виникає у іншого суб'єкта цього права. Іншими словами, порядок набуття права власності на землю одним суб'єктом нерозривно пов'язаний з порядком припинення цього права у іншого суб'єкта.

## **Тема № 7 «Право землекористування»**

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

### **1. Загальна характеристика права землекористування**

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

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

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

ресурсів. Право землекористування як суб'єктивне право становить забезпечену і гарантовану державою правову можливість конкретної особи добувати у встановленому порядку корисні властивості землі. **Сутність права землекористування** як правовідносин, які виникають у процесі використання земельних ресурсів, полягає в тому, що вони включають сукупність прав та обов'язків, пов'язаних зі здійсненням права землекористування.

**Право землекористування як правовий інститут в оновленому вигляді** закріплено Земельним кодексом. Цей інститут є похідним від інституту права власності на землю.

Крім того, сам характер використання землі значною мірою визначається правом власності на землю.

Як відомо, власник земельної ділянки має право визначати її юридичну долю чи організувати її використання згідно з цільовим призначенням та отримувати доходи. З урахуванням принципу обов'язкового використання всіх земельних ділянок, крім тих, що перебувають, наприклад, у стані рекультивації чи консервації, власник сам безпосередньо використовує земельну ділянку або передає її у користування (у тому числі і на умовах оренди) іншій особі - землекористувачеві. В останньому випадку до землекористувача переходять дві правомочності власника земельної ділянки - право володіння та право користування цією ділянкою.

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

Поряд з постійним землекористуванням, законодавство регламентує **використання землі на умовах оренди** - строкове платне володіння і користування землею на підставі договору. **Постійним** вважається землекористування без заздалегідь установленого строку. Окремі категорії постійних землекористувачів можуть здійснювати не тільки постійне, а водночас і орендне землекористування.

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

## **2. Суб'єкти та об'єкти права землекористування**

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

Відповідно до ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою можуть здійснювати лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності. До складу виключного кола суб'єктів, які можуть набувати права постійного користування земельною ділянкою, закон відносить лише деякі види юридичних осіб, які належать до юридичних осіб публічного права.

Серед юридичних осіб залежно від порядку їх створення закон розрізняє юридичних осіб приватного права та юридичних осіб публічного права. Останні можуть набувати статусу постійних землекористувачів. Вони створюються розпорядчими актами Президента України, органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування. Створені розпорядчим способом юридичні особи, як постійні землекористувачі, функціонують для здійснення завдань публічного характеру. Порядок створення та правовий статус юридичних осіб публічного права встановлюють Конституція України та закон. При цьому держава, створюючи конкретну юридичну особу (державне підприємство), закріплює за нею майно на праві повного господарського відання, а за державною установою (організацією) – на праві оперативного управління. Передбачена законом можливість підприємств, установ та організацій виступати як самостійний суб'єкт постійного землекористування являє собою їх земельну правоздатність. Така правоздатність завжди відповідає цілям та завданням діяльності юридичної особи, які закріплені в статутних документах. Деякі юридичні особи виступають носіями прав та обов'язків щодо постійного використання землі. Можливе функціонування й інших державних чи комунальних юридичних осіб, діяльність яких не пов'язана з використанням земель, тобто вони не наділяються земельною правоздатністю.

Поняття земельної правоздатності застосовується лише до суб'єктів, які здійснюють землекористування. Правомочності різних державних органів та органів місцевого самоврядування щодо розпорядження, управління землею, регулювання земельних відносин впливають з компетенції цих органів, якою вони наділені державою. Разом з тим, не виключається ситуація, коли в одній особі уособлюються і органи, які здійснюють управління землею, і постійні землекористувачі. Юридичні особи, які володіють земельною правоздатністю,

завжди дієздатні, тобто вони здатні своїми діями набувати і здійснювати права та обов'язки у галузі землекористування. Земельна правосуб'єктність може бути притаманна лише самостійно оформленим як єдине ціле юридичним особам, а не їх структурним підрозділам. Юридичні особи, що володіють земельною правосуб'єктністю, набувають статусу суб'єктів постійного землекористування з моменту надання їм земельної ділянки. Серед суб'єктів постійного землекористування розрізняють права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування".

Об'єктом права постійного землекористування є певна індивідуально визначена і юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній або комунальній власності, що закріплена за конкретним державним або комунальним підприємством, установою чи організацією для використання згідно з її цільовим призначенням. Саме з приводу цієї ділянки виникають і здійснюються відповідні земельні правовідносини як форма реалізації суб'єктивного права, а також відповідні повноваження постійного землекористувача: право володіння та право користування земельною ділянкою, а іноді й внутрішньогосподарського управління нею. Отже, таким об'єктом є земельна ділянка із земель державної або колективної власності, місцезнаходження і межі якої визначаються на місцевості з урахуванням її розміру.

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

Об'єкти права постійного землекористування класифікують з урахуванням, наприклад, того, за рахунок яких земель вони надані (державної чи комунальної власності). Класифікація цих об'єктів можлива і за іншими

ознаками. Так, якщо підставою класифікації вважати основне цільове призначення земельних ділянок, то можна розрізняти об'єкти сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення тощо.

### **3. Підстави та порядок виникнення права землекористування**

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

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

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

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

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

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

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу, наданого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у

користування, набуває право замовити розроблення такої документації без надання такого дозволу.

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

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

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

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

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



У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

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

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

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

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

Якщо земельна ділянка надається у користування за погодженням з Верховною Радою України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які із своїми пропозиціями та позитивним висновком державної експертизи

землевпорядної документації подають зазначений проект до Кабінету Міністрів України, який розглядає ці матеріали та подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення.

Якщо земельна ділянка надається у користування за рішенням Кабінету Міністрів України або за погодженням з Кабінетом Міністрів України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають зазначений проект із своїми пропозиціями та позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації до Кабінету Міністрів України для прийняття відповідного рішення.

Якщо земельна ділянка надається у користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а у разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку державної експертизи) подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає його і в місячний строк подає зазначений проект із своїми пропозиціями до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

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

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

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

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

На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна комунальної власності у державну власність, також передається у державну власність земельна ділянка, на якій розміщений об'єкт передачі.

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

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

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

Відведена юридичній особі земельна ділянка закріплюється у натурі межовими знаками встановленого зразка.

Державний акт, одержаний постійним землекористувачем, повинен реєструватися в установленому порядку. Така реєстрація надає документу легітимності.

#### **4. Права та обов'язки землекористувачів**

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

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

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

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

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

Право на безпосередню експлуатацію земельної ділянки передбачає наявність у постійного землекористувача ряду конкретних суб'єктивних прав. Перелік останніх зумовлений цільовим призначенням земельної ділянки. Згідно зі ст. 95 ЗК України землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право: самостійно господарювати на землі; власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

В одних випадках зазначені права зумовлені основною метою землекористування, в інших – сприяють тією чи іншою мірою її досягненню. Крім того, слід мати на увазі, що по-перше, не кожному землекористувачеві належать всі без винятку права; по-друге, право на використання, наприклад, торфу, лісу, водних об'єктів та ін., які розташовані у межах земельної ділянки, не входить до змісту власне права землекористування, оскільки воно існує щодо інших об'єктів природи, а не землі.

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

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

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

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

Планування та реалізацію такої діяльності землекористувачі здійснюють самостійно.

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

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

Відповідно до цільового призначення та з урахуванням умов надання земельної ділянки землекористувач має право споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Спорудження будівель та споруд землекористувач має здійснювати у встановленому порядку, зокрема за наявності дозволу органів архітектури та ін. Слід зазначити, що земельне законодавство фактично виходить із презумпції належності постійному землекористувачеві будівель і споруд, зведених ним на земельній ділянці, отриманій у постійне користування, та посівів і насаджень сільськогосподарських та інших культур, а також виробленої продукції.

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

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

Обов'язки землекористувачів передбачені Земельним кодексом та нормами інших законів. Зокрема, перелік, закріплений ст. 96 ЗК України, включає обов'язки: 1) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки; 2) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; 3) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату; 4) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; 5) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; 6) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; 7) додержуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; 8) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

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

За змістом усі обов'язки постійних землекористувачів можна поділити на три групи: у сфері ефективного використання земельних ділянок (наприклад, забезпечувати використання землі за цільовим призначенням); у сфері відтворення і комплексної охорони земель (наприклад, додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля); у сфері реалізації інших майнових та немайнових обов'язків (наприклад, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів).

Можлива класифікація обов'язків землекористувачів і за іншими підставами. Так, можна виділити групу обов'язків, об'єктом яких є надана в користування земельна ділянка (забезпечувати використання землі за цільовим призначенням; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; своєчасно сплачувати земельний податок; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем). Самостійну групу обов'язків землекористувача становлять його обов'язки перед власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок (додержуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон). До третьої групи

обов'язків землекористувачів належать обов'язки щодо додержання вимог законодавства про охорону довкілля.

Серед обов'язків землекористувачів особливо акцентується увага на забезпеченні використання землі за цільовим призначенням та додержання вимог законодавства про охорону довкілля. Нецільова експлуатація землі заборонена і тягне за собою для землекористувача негативні наслідки. Так, відповідно до ст. 141 ЗК України використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є однією з підстав припинення права користування цією ділянкою. Особи, винні у невиконанні вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, притягуються до адміністративної відповідальності.

Своєчасна сплата земельного податку постійними землекористувачами – це їх самостійний обов'язок, оскільки згідно ст. 206 ЗК України використання землі в Україні є платним. Своєчасність сплати земельного податку означає, що він має бути сплачений у встановлені законодавством строки.

Обов'язок землекористувачів додержуватися правил добросусідства впливає з вимог, закріплених статтями 103- 109 ЗК України.

Обов'язок підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі стосується перш за все землекористувачів, які використовують землі сільськогосподарського призначення.

Обов'язок землекористувачів своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів пов'язаний з тим, що вони щорічно у встановлені строки повинні подавати уповноваженим органам звіти про зміни, що відбулися у складі земель, які перебувають у користуванні. Особи, винні у перекрученні даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок, відповідно до ст. 211 ЗК України притягуються до відповідальності.

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

## **5. Порядок та підстави припинення права землекористування**

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

Підстави припинення права користування земельною ділянкою передбачені в ст. 141 ЗК України. Так, за бажанням землекористувача його

право на використання земельної ділянки припиняється в результаті добровільної відмови від цього права та припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій. У всіх інших випадках право землекористування припиняється у примусовому порядку за наявності таких підстав: вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку.

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

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

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

Добровільна відмова від права постійного користування земельною ділянкою – це результат самостійного волевиявлення землекористувача, пов'язаного з відпаданням потреби в земельній ділянці. Волевиявлення юридичної особи має бути оформлено у відповідній формі – письмовій заяві, яка адресується власникові земельної ділянки. Добровільна відмова може бути реалізована і мати правове значення у разі, якщо її прийняв власник земельної ділянки, який на підставі прийнятого рішення повідомить про це органи державної реєстрації.

Припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій – самостійна підстава припинення права постійного землекористування. Юридична особа може припиняти свою діяльність у результаті передачі всього свого майна, прав та обов'язків іншим юридичним особам – правонаступникам або внаслідок ліквідації у порядку, передбаченому цивільним законодавством. Припинення її



діяльності пов'язується з внесенням до Єдиного державного реєстру відповідного запису. Обставини, що зумовлюють припинення діяльності юридичної особи, можуть бути різні (наприклад, досягнення поставлених цілей). Не розглядається як припинення юридичної особи її перетворення.

У всіх інших випадках припинення діяльності зазначених юридичних осіб безумовно припиняє і їх право землекористування.

Згідно зі ст. 24 ЗК України у разі ліквідації релігійних організацій, державного чи комунального підприємства, установи, організації землі, які перебувають у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та юридичним особам для використання за їх цільовим призначенням.

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

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

## **6. Правове регулювання оренди землі**

Стаття 3 Закону України “Про оренду землі” № 161-XIV, від 06 жовтня 1998 року зі змінами та доповненнями визначає оренду землі як “засноване на

договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності”.

Із такого визначення можна виділити такі юридичні ознаки поняття оренди земель: це виключно договірна форма використання земель. Договірний характер відносин передбачає виключну добровільність укладення договору; оренда земель оформляється договором оренди земельної ділянки; договір оренди земельної ділянки укладається між орендодавцем і орендарем; зміст оренди земель становлять правомочності володіння і користування орендаря. Однак слід зазначити, що у деяких випадках, передбачених законом, орендар може здійснювати у певних межах і розпорядження наданою йому індивідуально визначеною земельною ділянкою або її частиною. Але це розпорядження є дуже обмеженим і стосується, скажімо, суборенди; це користування та володіння є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у розмірах, визначених договором; оренда передбачає передачу земельної ділянки обов’язково у строкове (тимчасове) користування. Строки дії оренди визначають сторони у договорі оренди земельної ділянки; об’єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, яка може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності, тобто такої, що здійснюється за власною ініціативою, систематично і на власний ризик з метою одержання прибутку, а також і для іншої діяльності (наприклад, для ведення особистого селянського господарства); повна господарська самостійність орендаря.

Крім основних ознак поняття оренди земель існують і додаткові ознаки цього правового інституту. По-перше, оренда – це окрема форма землекористування. По-друге, орендодавцями земельних ділянок є держава, територіальні громади, громадяни та юридичні особи України. У той же час згідно зі ст. 81 ЗК України власниками земель можуть бути й іноземні громадяни та особи без громадянства. Отже, вони теж можуть виступати орендодавцями земельних ділянок. Відповідно до ст. 93 ЗК України орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи. По-третє, орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель продукцію і доходи. По-четверте, оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки.

Підсумовуючи основні й додаткові юридичні ознаки поняття оренди земель, можна його визначити так; оренда земель – це окрема організаційно-правова договірна форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем (державою, територіальною громадою,

громадянином чи юридичною особою) у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів.

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

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

За своєю правовою природою договір оренди земельної ділянки є земельно-правовим. Його земельно-правовий характер визначається сутністю та особливостями землі як об'єкта договору.

Істотною умовою договору, яка також впливає на його юридичну природу, є умова про раціональність землекористування та охорону земель. Ця умова виступає обов'язком орендаря не лише перед орендодавцем, а й перед державою, її включення до договору оренди земельної ділянки зумовлено особливостями його об'єкта.

Серед договірних умов різної юридичної значимості прийнято виділяти: істотні, звичайні та випадкові (факультативні). Це повною мірою стосується і договору оренди земельної ділянки.

Згідно із Законом “Про оренду землі” (ст. 15) до істотних умов, необхідних для укладення договору, належать: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); термін договору оренди (ст. 19); орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, терміни та порядок внесення і перегляду); цільове призначення, умови використання і збереження якості земельної ділянки; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки; сторона (орендодавець чи орендар), яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта чи його частини; відповідальність сторін.

Звичайні умови договору оренди земельної ділянки відрізняються від істотних тим, що їх наявність або відсутність не впливає на факт укладення договору. Вони сформульовані в законі або інших нормативних актах

(наприклад, право власності орендодавця на здану в оренду земельну ділянку і на повернення її по закінченні строку договору оренди).

Випадкові умови набирають юридичної сили лише при включенні їх до змісту договору. Як правило, за допомогою випадкових умов вирішуються ті питання, які не передбачені законом. Разом з тим, договір не може містити положення, які суперечать чинному законодавству.

Договір оренди земельної ділянки – це угода, у якій сторони визначають взаємні зобов'язання. Для його законності необхідне дотримання всіх правових вимог і порядку укладення, передбаченого законодавством України.

Правові умови укладення договору являють собою систему визначених законодавством заходів, дотримання і виконання яких є обов'язковими для породження договором юридично значимих наслідків.

Загальними умовами укладення договору оренди земельної ділянки є: укладення його сторонами на добровільних засадах; коло орендодавців земель чітко визначено законом; наявність проекту відведення земельної ділянки, який є невід'ємним додатком до договору, якщо це пов'язано зі зміною цільового призначення земельної ділянки чи наданням ділянки із земель запасу під забудову; земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду за згодою заставодержателя; у разі надходження двох або більше клопотань на оренду однієї і тієї самої земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності, відповідні орендодавці проводять конкурс щодо набуття права оренди земельної ділянки. При цьому підставою для укладення договору оренди є результати конкурсу чи аукціону.

Процес укладення договору оренди земельної ділянки можна, умовно поділити на такі основні етапи: організаційний (підготовчий); нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки; державна реєстрація договору.

Спочатку особа, яка бажає одержати земельну ділянку в оренду, подає власникові або уповноваженій ним особі заяву (клопотання), яка розглядається у встановлений термін, розробляється проект відведення земельної ділянки, якщо вона передається в оренду зі зміною цільового призначення або із земель запасу під забудову.

Після аналізу висновку державного органу з питань земельних ресурсів про обмеження та права третіх осіб на використання земельної ділянки та звірки плану земельної ділянки з фактичним розташуванням усіх її меж на місцевості здійснюється підготовка проекту договору.

Досягнення сторонами домовленості з усіх істотних умов ще не достатнє для набрання договором чинності. Статтею 14 Закону «Про оренду землі»

передбачена письмова форма договору оренди земельної ділянки, договір підлягає нотаріальному посвідченню за бажанням однієї зі сторін. Окрім цього, договір оренди землі підлягає державній реєстрації.

Законодавство надає можливість оскаржити у судовому порядку непроведення державної реєстрації у встановлені строки, а також відмову у державній реєстрації.

Державна реєстрація договору оренди створює важливі юридичні наслідки: по-перше, договір набирає чинності після державної реєстрації, оскільки його державна реєстрація є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту виникнення права оренди земельної ділянки у конкретної особи; по-друге, згідно з законодавством орендар має право приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації договору оренди. Порухення цієї вимоги тягне за собою правові наслідки, передбачені статтями 211-212 ЗК України.

Припинення договору оренди земельної ділянки здійснюється за наявності передбачених законом підстав: закінчення терміну, на який було укладено договір; розірвання договору оренди згідно зі ст. ст. 31-32 Закону «Про оренду землі»; одержання орендарем земельної ділянки у власність у порядку, передбаченому Земельним кодексом України; примусовий викуп (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності у порядку, встановленому законами України; смерть громадянина-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова сторін від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідація юридичної особи-орендаря.

Наслідком припинення договору оренди земельної ділянки є обов'язок орендаря повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором оренди. Законом закріплено важливу гарантію прав орендодавця, яка зумовлена особливостями об'єкта цих відносин, зокрема: орендар не має права утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця. Таке утримування земельної ділянки унеможлиблює її використання за цільовим призначенням.

У разі припинення договору у зв'язку із невиконанням чи неналежним виконанням орендарем обов'язків за договором, пов'язаних із недбалим ставленням його до земельної ділянки, або іншими його діями чи бездіяльністю, що призвели до її деградації, виснаження, зниження родючості, забруднення, орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцеві збитки.

## **Тема № 8 «Обмеження та гарантії прав на землю»**

1. Поняття та класифікація обмеження прав на землю
2. Обмеження прав на землю, які впливають із права добросусідства
3. Право земельного сервітуту
4. Емфітевзис та суперфіцій
5. Поняття гарантій прав на землю
6. Способи захисту прав на землю
7. Відшкодування збитків у разі порушення земельного законодавства
8. Вирішення земельних спорів
9. Механізм реалізації прав на землю

### **1. Поняття та класифікація обмеження прав на землю**

Право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним. В більшості країн світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Необхідність обмеження права власності на землю в Україні впливає і з Конституції України, якою передбачено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Межі здійснення права власності на землю визначаються колом покладених законодавством на власників земельних ділянок обов'язків щодо раціонального використання та охорони земель. Важливе значення для визначення меж здійснення прав на землю мають обмеження цих прав.

Обмеженням права на землю слід вважати встановлену відповідно до чинного законодавства заборону або покладення на суб'єктів такого права Додаткового обов'язку щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок.

Залежно від способу встановлення, характеру обмеження права на землю, дією в часі тощо обмеження прав на землю поділяються на кілька видів. Згідно зі ст. 110 Земельного кодексу України на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження, право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Крім того, в окремих випадках Земельний кодекс України передбачає можливість встановлення обмеження прав на землю за рішенням суду. Отже, за способом встановлення обмеження прав на землю поділяються на обмеження, які встановлені: 1) законом; 2) договором; 3) судом. Прикладом встановленого законом обмеження прав на землю є заборона набуття іноземцями у власність

земельних ділянок сільськогосподарського призначення (статті 81-82 ЗК України). Що стосується договору, то, наприклад, договором оренди землі може бути встановлена заборона на передачу земельної ділянки в суборенду. Нарешті, за позовом власника чи користувача однієї земельної ділянки суд може заборонити певну діяльність власника сусідньої земельної ділянки, якою завдається неприпустимий вплив (ст. 103 ЗК України). Така заборона являтиме собою обмеження прав на використання земельної ділянки.

Крім способу встановлення, обмеження прав на землю розрізняються за об'єктом обмеження. За цим критерієм обмеження прав на землю поділяються на обмеження щодо певних суб'єктів та обмеження щодо певних земель. Так, Земельний кодекс України, закріпивши безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами України, одночасно заборонив безоплатну передачу у власність земельних ділянок іноземним громадянам та особам без громадянства. Однак, частіше дія обмежень прав на землю поширюється не на суб'єктів земельних прав, а на їх об'єкти, тобто на певні види земель, наданих громадянам у власність чи користування. Так, згідно зі ст. 114 ЗК України, навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, створюються санітарно-захисні зони з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. В зв'язку з цим у межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Особливим видом обмеження прав на землю, дія якого “прив'язана” до землі, є обтяження земельної ділянки. Обтяження земельної ділянки являє собою таку різновидність обмеження земельних прав, при якій обмежуються права конкретних власника чи користувача конкретної земельної ділянки. Одним із випадків встановлення обтяження земельної ділянки є використання її в якості об'єкта застави (іпотеки), при якій встановлюються обмеження щодо розпорядження земельною ділянкою її власником на період до виконання іпотекодавцем свого іпотечного боргового зобов'язання. Обтяження земельної ділянки має місце і в випадках встановлення земельного сервітуту, а також накладення за рішенням суду заборони щодо відчуження земельної ділянки з метою забезпечення позову тощо.

Важливе значення має термін дії встановленого відповідно до чинного законодавства обмеження прав на землю. За цим критерієм вони класифікуються на постійні та тимчасові. До постійних обмежень прав на

землю належать ті з них, термін дії яких не визначений. Прикладом постійно діючого обмеження прав на землю можна назвати заборону для громадян та юридичних осіб самостійно змінювати цільове призначення наданих їм у власність або в користування земельних ділянок (ст. 20 ЗК України). Така зміна може здійснюватися лише на підставі рішення відповідного органу влади. Тимчасовими вважаються ті обмеження прав на землю, термін дії (закінчення) яких чітко визначений законом, договором або судом.

Встановлене відповідно до чинного законодавства обмеження прав на землю може мати правову форму заборони чи додаткового обов'язку. Заборона на вчинення дій щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками – найбільш поширений вид обмежень прав на землю. Забороняючи певні дії щодо землі, законодавець чітко визначає межі дозволеної поведінки суб'єктів, земельних відносин. Власники земельних ділянок та землекористувачі, володіючи та користуючись ними, не мають права самовільно здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок. Такі дії без отримання спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі заборонені (ст. 168 ЗК України). Однак, з точки зору нормотворчої техніки, в ряді випадків встановлення певного обмеження прав на землю доцільніше здійснювати не шляхом введення заборони на вчинення певних дій, а шляхом покладення на суб'єкта земельних відносин певних обов'язків щодо володіння, користування чи розпорядження земельними ділянками. Причому, мова йде не про загальні обов'язки, дотримання яких є обов'язковим для всіх власників землі та землекористувачів. Зазначені обов'язки є елементом правового режиму земель в Україні, а не обмеженнями прав власників землі та землекористувачів. Обмеженням прав на землі можна вважати лише додаткові обмеження прав власників та користувачів земельних ділянок, які введені саме з метою обмеження прав на землю певної категорії суб'єктів земельних прав. Так, обмеженням прав на землю іноземних громадян та іноземних юридичних осіб слід вважати покладення на них обов'язку відчуження протягом року земельних ділянок сільськогосподарського призначення, набутих ними у спадщину шляхом спадкування (статті 81 і 82 ЗК України).

## **2. Обмеження прав на землю, які впливають із права добросусідства**

**Право добросусідства** являє собою сукупність правових норм, які регулюють відносини, що виникають між власниками та користувачами



сусідніх (в т.ч. суміжних) земельних ділянок. Земельне законодавство надає власникам та користувачам земельних ділянок свободу вибору способів та видів їх використання в межах цільового призначення цих ділянок. Однак, обраний власником чи користувачем земельної ділянки відповідно до чинного законодавства спосіб та вид її використання може по-різному впливати на осіб, які використовують сусідні (суміжні) земельні ділянки. Трапляються випадки, коли останні зазнають негативного впливу від діяльності (або бездіяльності), яку правомірно здійснює (або утримується від здійснення) власник чи користувач сусідньої ділянки. Основне положення права добросусідства якраз і полягає в тому, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані обирати 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).

Більше того, згідно зі ст. 103 ЗК України власники та користувачі земельних ділянок не мають права здійснювати на сусідні земельні ділянки неприпустимий вплив. Іншими словами, вони не можуть використовувати земельні ділянки способами, які унеможливляють використання сусідніх земельних ділянок їх власниками та користувачами за цільовим призначенням ділянок. У цьому полягає основне обмеження прав на землю, яке випливає з права добросусідства. Крім цього, правом добросусідства вводяться й деякі обмеження прав на землю, які мають правову форму додаткового обов'язку. Так, ст. 106 ЗК України встановлено, що 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. При цьому витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними.

### **3. Право земельного сервіту**

**Право земельного сервіту** – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

Встановлення земельного сервіту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервіт, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервіт здійснюється

способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Відповідно до ст. 99 ЗК України власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- 1) право проходу та проїзду на велосипеді;
- 2) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- 3) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- 4) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- 5) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- 6) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- 7) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- 8) право прогону худоби по наявному шляху;
- 9) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- 10) інші земельні сервітуту.

За ст. 100 ЗК України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки.

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

- 1) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- 2) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- 3) рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- 4) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
- 5) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;
- 6) порушення власником сервітуту умов користування сервітutom.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

- 1) припинення підстав його встановлення;
- 2) коли встановлення земельного сервітуту унеможливилює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

#### **4. Емфітевзис та суперфіцій**

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років.

Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням Земельного кодексу України.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються в разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

2) спливу строку, на який було надано право користування;

3) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

4) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;

5) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;

6) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства).

Припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки державної чи комунальної власності з підстав, визначених у п. 3-1 ч. 6 ст.102-1 ЗК України, здійснюється за правилами, встановленими статтею 32-1 Закону України "Про оренду землі".

## **5. Поняття гарантій прав на землю**

У земельному законодавстві термін “гарантія” застосовується щодо забезпечення прав на володіння, користування та розпорядження землею всіх без винятку суб’єктів, які є учасниками земельних правовідносин. Гарантії прав на землю умовно можна поділити на три різновиди:

1) гарантії захисту прав на землю;

2) гарантії, пов’язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам;

3) гарантії, пов'язані з розв'язанням земельних спорів. Гарантії захисту прав на землю мають безпосередньо конституційну основу. Так, ст. 3 Конституції України проголошує, що права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, яка відповідає перед людиною за свою діяльність. В Основному Законі закріплено положення, згідно з яким держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання (ст. 13). Особливе значення має ст. 14 Конституції, яка передбачає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. При цьому право власності на землю гарантується. Воно набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Зазначені положення Конституції України безпосередньо втілені у земельному законодавстві.

Серед гарантій захисту прав на землю важливими є **гарантії права власності на земельну ділянку**. Земельний кодекс України передбачає, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених ЗК України або іншими законами України. До таких випадків Земельний кодекс України відносить:

конфіскацію земельної ділянки (ст. 148);

невідчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними юридичними особами, якщо вона була отримана ними у спадщину та не відчужена протягом року (ст. 145);

використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (ст. 143) та деякі інші.

Гарантії, пов'язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам передбачені ст. 156 ЗК України. Зазначеним суб'єктам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок: вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок; погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Важливого значення набувають гарантії, пов'язані з вирішенням земельних спорів. Звернення до суду для захисту земельних прав сторонам у земельних спорах гарантується Конституцією України (ст. 8).

Звернення до суду за вирішенням земельних спорів можливе за такими підставами: претензії суб'єкта земельних правовідносин щодо набуття або припинення права власності на землю чи права землекористування; порушення земельних сервітутів та правил добросусідства; порушення зобов'язань, що виникають внаслідок заподіяння шкоди власникам землі та землекористувачам, та деякими іншими.

Вирішення земельних спорів поновлює порушені права та законні інтереси власників земельних ділянок і землекористувачів, встановлює зміст і межі повноважень сторін спору, а також їх обов'язкову поведінку однієї сторони щодо іншої.

Тим самим земельні спори гарантують реалізацію прав суб'єктів земельних правовідносин на землю.

## **6. Способи захисту прав на землю**

Одним з елементів змісту суб'єктивного земельного права є можливість його захисту у встановленому Законом порядку.

Захист суб'єктивного права на землю являє собою захист правомочностей (окремих або взятих разом) та інтересів власника земельної ділянки чи землекористувача. Право на захист – це надана уповноваженій особі можливість застосування заходів правоохоронного характеру для відновлення її порушеного чи оспорюваного права. Сутність права на захист полягає у можливості його володаря самому вчиняти юридично значущі активні дії. Воно має конституційну природу та існує у межах відносин держави і суб'єкта.

Конституція України (ст. 13) передбачає, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання. Вона також закріплює рівність перед законом усіх без винятку суб'єктів права власності і гарантує кожному захист його прав і свобод. Ці принципові положення мають визначальне значення і для суб'єктів земельних правовідносин.

Земельний кодекс України гарантує і забезпечує фізичним і юридичним особам рівні умови і способи захисту права власності і права користування на конкретні земельні ділянки.

Власник земельної ділянки чи землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не

пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав на землю здійснюється в адміністративному та судовому порядку.

Слід мати на увазі, що згідно з Конституцією України права і свободи людини і громадянина захищаються виключно судом. Основний Закон кожному гарантує право на оскарження до суду рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, а також посадових та службових осіб, у тому числі й при порушенні земельних прав.

Земельний кодекс України (ст. 152) визначає перелік способів захисту земельних прав, який не є вичерпним. До цього переліку включено відомі цивільному законодавству основні способи захисту суб'єктивних прав. Крім того, аналіз земельно-правових норм свідчить, що закріплення дістали й деякі інші способи захисту прав на землю. Йдеться, зокрема, про витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння, повернення власникові земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди, тощо.

Способи захисту прав на землю досить неоднорідні за своїм змістом та умовами застосування. Одні з них безпосередньо спрямовані на захист права власності на земельну ділянку чи права землекористування, інші – опосередковано. Всі зазначені способи захисту прав на землю можна класифікувати на окремі відносно самостійні групи. Зокрема, виділяють речово-правові, зобов'язально-правові та спеціальні способи захисту земельних прав.

Речово-правові способи захисту прав на землю безпосередньо спрямовані на захист суб'єктивного права власності на землю чи права землекористування осіб, які на момент порушення права не перебувають у зобов'язальних відносинах з порушником.

Зобов'язально-правові способи захисту мають на меті захист прав суб'єкта як учасника зобов'язальних відносин.

Спеціальні способи захисту земельних прав стосуються особливих випадків порушення прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Вони зумовлені особливим колом уповноважених чи зобов'язаних осіб та надзвичайними обставинами.

До речово-правових способів захисту земельних прав належать: визнання прав на земельну ділянку; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; витребування земельної ділянки з

чужого незаконного володіння (віндикаційний позов); вимога власника земельної ділянки або землекористувача усунути порушення у здійсненні їх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою (негаторний позов) та ін.

До зобов'язально-правових способів захисту відносять: відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежними виконанням умов договорів (відчуження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки та ін.); повернення власникові земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди, та деякі інші.

Спеціальними способами захисту є: визнання договору щодо земельної ділянки недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які порушують права власників земельних ділянок і землекористувачів, тощо.

Земельним законодавством передбачена можливість застосування й інших способів захисту прав на землю.

Визнання прав як спосіб захисту цього права з урахуванням його сутності може бути реалізоване лише в юрисдикційному порядку (наприклад, за рішенням суду).

Згідно із законом самостійним способом захисту прав на землю вважається відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав.

Цей спосіб захисту може бути пов'язаний з поверненням незаконно чи самовільно зайнятих земельних ділянок, щодо яких землевласники або землекористувачі фактично позбавлені володіння ними.

Специфічним способом відновлення стану земельної ділянки вважається рекультивация порушених земель, яка здійснюється відповідно до вимог ст. 166 ЗК України.

Захист земельних прав громадян та юридичних осіб здійснюється також шляхом визнання договору недійсним, якщо він порушує права цих осіб.

Статтею 210 ЗК України встановлено, що угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Вони не можуть забезпечити правомірний перехід земельної ділянки від однієї особи до іншої, оскільки не відповідають вимогам закону.

Самостійним способом захисту земельних прав є припинення дій, які порушують право. У цих випадках правопорушник своїми діями порушує



суб'єктивне земельне право, яке належить іншій особі. Задовольняючи заяву носія земельних прав, уповноважений орган зобов'язує правопорушника припинити неправомірні дії, які порушують суб'єктивне земельне право іншої особи.

Припинення або зміна правовідносин як спосіб захисту застосовується лише в зобов'язальних правовідносинах.

Відшкодування заподіяних збитків – специфічний спосіб захисту прав на землю.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється також шляхом визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Серед інших, передбачених законом способів захисту прав на землю, можна назвати захист інтересів власників землі і землекористувачів у надзвичайних ситуаціях, захист права спільної власності на землю, захист права власності чи користування землею осіб, які оголошені безвісно відсутніми або померлими, тощо.

## **7. Відшкодування збитків у разі порушення земельного законодавства**

Самостійним способом захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки, які перебувають у їх власності чи користуванні, відповідно до ст. 152 ЗК України є відшкодування заподіяних збитків. Воно здійснюється за підстав, передбачених ст. 156, та у порядку, визначеному ст. 157 ЗК України. Обов'язковість відшкодування збитків прямо закріплена нормами Земельного кодексу України (статті 97, 101, 152 та 155).

Відшкодування збитків власникам земельних ділянок та землекористувачам здійснюється тими особами, які їх заподіяли, добровільно або в судовому порядку.

Заподіяні збитки можуть бути результатом правомірних чи неправомірних (протиправних) дій органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, інших органів, а також громадян та юридичних осіб, їх відшкодування – важливий захід правової відповідальності особи за вчинені нею земельні правопорушення, тобто за її неправомірні дії. При заподіянні земельно-правових збитків правомірними діями особи їх відшкодування виступає самостійною гарантією реалізації земельних прав суб'єктів.

Загальний перелік підстав відшкодування завданих збитків закріплений у ст. 156 ЗК України. Він є невичерпним і не підлягає обмеженому тлумаченню.

До його складу входять різні за своїм характером підстави. Серед них можна виділити групу тих, які належать до правомірних дій, і самотійну групу підстав, які є результатом земельних правопорушень, тобто дій неправомірних. Першу групу підстав становлять: вилучення (викуп) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісogосподарським виробництвом; тимчасове зайняття вказаних угідь, земель та чагарників для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок. До другої групи входять: погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан тощо. Що стосується неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки як самотійної підстави відшкодування збитків, то вона може бути результатом як правомірних, так і протиправних дій.

Коло суб'єктів, на яких закон покладає обов'язок відшкодовувати збитки власникам землі та землекористувачам, визначає ст. 157 ЗК України. Згідно з цією нормою, відшкодування земельно-правових збитків здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи у разі використання відповідних земельних ділянок або коли їх діяльність обмежує права власників земельних ділянок і землекористувачів чи погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Особливість відшкодування земельно-правових збитків полягає в тому, що такі збитки можуть відшкодовувати не самі заподіювачі шкоди, а той суб'єкт, в інтересах якого діяв заподіювач шкоди. Так, при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісogосподарським виробництвом за рішенням уповноважених органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування збитки землевласників і землекористувачів, заподіяні таким вилученням (викупом), відшкодовують не названі органи, а особи, в інтересах яких було вилучено (викуплено) відповідні земельні ділянки.

Відшкодування збитків – цивільно-правова категорія. Збитками вважаються втрати, яких особа зазнала у зв'язку з пошкодженням або знищенням речі, а також витрати, які були чи будуть здійснені особою для відновлення свого порушеного права. Крім того, до збитків відносять і доходи,

які особа могла б одержати, якби її право не було порушено. В останньому випадку йдеться про неодержані доходи, тобто упущену вигоду. Розміри збитків встановлюють у повному обсязі за реальною вартістю майна на момент заподіяння збитків, проведеними витратами на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості). Відновну вартість визначають на основі нормативів та індексів відновної вартості.

Відшкодування збитків, заподіяних власникам землі і землекористувачам тимчасовим зайняттям сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання, здійснюється у випадках передачі їх на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем юридичними особами - підприємствами, установами та організаціями, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи відповідно до ст. 97 ЗК України.

Збитки, заподіяні внаслідок самовільного тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, відшкодовуються з урахуванням вимог ст. 212 ЗК України.

До неправомірних обмежень прав власників землі і землекористувачів відносять дії, пов'язані з втручанням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у здійснення цими суб'єктами повноважень щодо володіння, користування належними їм земельними ділянками, самовільним зайняттям земельних ділянок, погіршенням якості ґрунтового покриття та інших властивостей земель.

Право на відшкодування збитків, зумовлених забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, гарантується законом і державі.

Збитки відшкодовуються у повному розмірі, їх розмір визначається з урахуванням витрат на відновлення родючості землі, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати від земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення землі до стану, придатного до її використання за призначенням, або до повернення самовільно зайнятої ділянки.

Не виключається відшкодування заподіяних збитків винною особою в натурі шляхом відновлення попереднього стану (якості) земельних ділянок або шляхом надання (передачі) земельної ділянки, рівноцінної за розміром і якістю.

## **8. Вирішення земельних спорів**

Важливим способом забезпечення земельних прав суб'єктів є вирішення земельних спорів, яке здійснюється компетентними органами у встановленому

порядку. Правові приписи, які регулюють це питання, зосереджені у розділі V кодексу “Гарантії прав на землю” Земельного кодексу України. Це свідчить про те, що інститут земельних спорів є одним з різновидів гарантій прав на землю.

Земельні спори – це особливий вид правових відносин щодо розв’язання конфлікту, який виникає у зв’язку з порушенням прав та законних інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб’єктів земельних правовідносин.

Земельний спір виникає з приводу дійсного або можливого порушення конкретних земельних прав суб’єкта, причому в останньому випадку розгляд спору триває до фактичного з’ясування обставин, що підтверджують відсутність дійсного порушення земельного права.

Дії, які можуть певною мірою впливати на права та інтереси суб’єктів і виступати причиною спору, можливі як з боку самих носіїв земельних прав, державних та інших органів, так і з боку сторонніх осіб. Вони можуть бути пов’язані із самовільним зайняттям земельної ділянки, створенням перешкод при її використанні, порушенням меж земельних ділянок тощо. Такі дії порушують суб’єктивні земельні права: право власності, право землекористування та ін. Порушуватися водночас можуть одне або кілька земельних прав суб’єкта. Але ці права мають бути чітко визначені та індивідуалізовані.

Сутність вирішення земельного спору компетентним органом полягає у з’ясуванні змісту і меж повноважень сторін спору та встановлення їх обов’язків щодо певних правовідносин.

Предметом земельного спору є заявлена вимога суб’єкта цих правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації належних йому суб’єктивних прав, а в деяких випадках – щодо зобов’язання інших суб’єктів спору додержуватися обов’язків, визначених законодавством.

Земельні спори неоднорідні за своїм складом. Серед сукупності земельних спорів самостійне місце посідають спори: з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності; щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей; що виникають внаслідок незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів державної влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування; що виникають з приводу оренди земельних ділянок.

Враховуючи зміст, суб’єктів спору та інші підстави, їх можна класифікувати на окремі групи. Так, земельні спори можна класифікувати за їх суб’єктним складом. З урахуванням цього критерію земельні спори можуть

виникати: між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами та юридичними особами, спори за участю державних та інших органів, які наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів.

Якщо за основу класифікації взяти особливості змісту спорів, то можна виділити такі спори: пов'язані з приватизацією земель державної і комунальної власності, майнові спори, які пов'язані із земельними відносинами.

Слід також враховувати, що земля є не тільки територіальним базисом і основним засобом виробництва, а й складовою єдиної екологічної системи. Тому земельний спір можна вважати різновидом еколого-правового спору. На цій підставі всю сукупність земельних спорів за своєю спрямованістю можна поділити на дві групи – суто земельні спори та земельні спори екологічного спрямування.

До першої групи належать спори щодо порушення вимог раціонального використання земель, прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, у тому числі й орендарів. Виникнення спорів другої групи пов'язане з негативним впливом на стан земель як елемент довкілля. Це спори з приводу псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами, стічними водами та ін.

Класифікація земельних спорів можлива й за іншими ознаками.

Ці спори вирішують уповноважені органи у порядку, який встановленому законом. До таких органів ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України відносить: суди, органи місцевого самоврядування, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Беручи до уваги конституційне положення про те, що юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини (ч. 2 ст. 124 Конституції), слід зазначити, що питома вага земельних спорів, які вирішують суди, зростає. Разом з тим, ч. 2 ст. 158 Земельного кодексу України передбачає, що окрему категорію земельних спорів мають розглядати виключно суди. Так, судовому вирішенню підлягають 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. Цей перелік є вичерпним.

Судовий захист забезпечує максимум гарантій носіям земельних прав. Практика свідчить, що відновлення порушених земельних прав суб'єктів у судовому порядку є більш ефективним і кваліфікованим.

Земельний кодекс України не виключає вирішення земельних спорів і в адміністративному порядку, тобто уповноваженими органами місцевого самоврядування та органами державної влади з питань земельних ресурсів.

Стаття 12 Земельного кодексу України відносить вирішення земельних спорів до повноважень сільських, селищних, міських рад. Ці органи місцевого самоврядування вирішують лише ті спори у межах відповідних населених пунктів, які ввійшли до переліку ч. 3 ст. 158 Земельного кодексу України. Цей перелік включає спори 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.

Відповідно до ч. 4 ст. 158 Земельного кодексу України центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

Порядок розгляду земельних спорів встановлений ст. 159 Земельного кодексу України. Земельні спори розглядаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, та органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін у тиждневий строк з дня подання заяви.

Земельні спори розглядаються 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 розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин.

Відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення.

У рішенні органу місцевого самоврядування або центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, визначається порядок його виконання.

Рішення передається сторонам у триденний строк з дня його прийняття.

Сторони спору згідно зі ст. 160 Земельного кодексу України мають право знайомитися з матеріалами справи, особисто брати участь у розгляді спору, за власною ініціативою чи на вимогу компетентного органу надавати інформацію, яка має значення для вирішення спору, одержувати копію рішення щодо земельного спору тощо.

Повторна неявка без поважних причин сторони не може бути підставою для відкладення розгляду справи.

Рішення, що виносяться компетентним органом на основі розгляду земельного спору, має відповідати загальним вимогам, встановленим Законом.

Рішення центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, органів місцевого самоврядування вступає в силу з моменту його прийняття. Оскарження зазначених рішень у суді призупиняє їх виконання.

Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який прийняв це рішення.

Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства.

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

## **9. Механізм реалізації прав на землю**

Реалізацію прав на землю необхідно розглядати як здійснення приписів правових норм земельного законодавства щодо власності та користування земельними ділянками (об'єктивне право), в практичну діяльність його суб'єктів (суб'єктивне право).

**Застосування права** – це правова форма діяльності уповноважених на те органів держави і посадових осіб з реалізації приписів норм матеріального права стосовно конкретних життєвих випадків шляхом винесення індивідуально-конкретних рішень.

Застосування земельно-правових норм завжди передбачає участь державних органів або інших суб'єктів земельних правовідносин, які організують реалізацію прав на землю. Таким чином, особливість застосування, на відміну від інших засобів реалізації земельно-правових норм (виконання, додержання, використання), полягає в здійсненні юридично значимих дій, спрямованих на реалізацію покладених на учасників земельних правовідносин суб'єктивних прав та юридичних обов'язків.

Процедура реалізації прав на землю потребує від органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, інших суб'єктів виконання певних функцій із застосування таких норм. У свою чергу, виконання відповідних функцій можливо лише при додержанні визначеної земельно-процесуальними нормами процедури управлінської діяльності. Отже, реалізація

прав на землю безпосередньо пов'язана з механізмом правового регулювання, забезпеченого процесуальними приписами. Якщо такого механізму немає, права на землю залишаються лише загальною декларацією, абстрактним положенням, яке не можна здійснити.

Значний комплекс матеріальних земельно-правових норм, що регламентує суспільні відносини у галузі прав на землю, може бути реалізований лише за допомогою юридично значимої правозастосовчої діяльності органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Процедура їх діяльності врегульована процесуальними нормами земельного та інших галузей законодавства.

До першої групи матеріальних земельно-правових норм слід віднести норми, що стосуються виникнення та припинення суб'єктивного права власності на землю або права землекористування, їх реалізація потребує виконання відповідними органами та іншими суб'єктами земельного права певних послідовних дій. До них належать: подання зацікавленою особою клопотання до місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування про надання (вилучення – у разі добровільної відмови від прав на землю) земельної ділянки; розгляд відповідним органом клопотань та прийняття стосовно них рішень; складання проектів відведення земельних ділянок; встановлення меж земельної ділянки у натурі (на місцевості); одержання документа, що засвідчує право власності на землю або право землекористування, та його державна реєстрація. Зазначені дії органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування мають певну процесуальну форму і відбуваються у рамках приписів, врегульованих процесуальними нормами.

Другу групу матеріальних земельно-правових норм, які потребують своєї реалізації, становлять норми, що визначають ведення державного земельного кадастру (глава 34 Земельного кодексу України).

Процедура ведення державного земельного кадастру передбачає виконання комплексу послідовних дій, врегульованих процесуальними нормами.

Потребують своєї реалізації земельно-правові норми, що забезпечують просторово-територіальне впорядкування (індивідуалізацію) земельних ділянок. Воно, зокрема, передбачає: встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань; складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових; складання проектів відведення



земельних ділянок; встановлення у натурі (на місцевості) меж земельних ділянок; підготовку документів, що посвідчують право власності на землю або право землекористування; розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель. Реалізація зазначених заходів потребує здійснення органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до визначеної земельно-процесуальними нормами процедури дій, спрямованих на їх забезпечення.

## **Тема № 9 «Особливості правового регулювання різних категорій земель»**

1. Загальна характеристика складу та цільового призначення земель
2. Правове регулювання земель сільськогосподарського призначення
3. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови
4. Правове регулювання земель лісгосподарського призначення
5. Правове регулювання земель водного фонду
6. Загальна характеристика земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

### **1. Загальна характеристика складу та цільового призначення земель**

До земель України, тобто **складу земель**, відносяться за ч. 1 ст. 18 Земельного кодексу України усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Категорії земель України мають особливий правовий режим.

Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються за ч. 1 ст. 19 Земельного кодексу України на такі **категорії**:

- 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 лісогосподарського призначення;
- 8) землі водного фонду;
- 9) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 Земельного кодексу України.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться:

щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, – сільською, селищною, міською радою;

щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, – районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена, – Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється в порядку, встановленому законом.

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

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленому ст. 186-1 Земельного кодексу України, приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну її цільового призначення.

Відмова Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у зміні цільового призначення земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених ст. ст. 31, 33-37 Земельного кодексу України.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України "Про використання земель оборони".

Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у п. а і п. б ч. 1 ст. 150 Земельного кодексу України, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення.

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у п. а і п. б ч. 1 ст. 150 Земельного кодексу України, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України в порядку, визначеному ст. 151 Земельного кодексу України.

Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

1) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;

2) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;

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

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

## **2. Правове регулювання земель сільськогосподарського призначення**

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

1) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

2) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і

дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

- 1) громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 2) сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 3) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- 4) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства;
- 5) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції – для розміщення власної інфраструктури.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівоzmіни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватись насамперед для сільськогосподарського використання.

Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру.

Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо.

Державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи і організації можуть орендувати земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

У разі ліквідації державного чи комунального підприємства, установи, організації землі, які перебувають у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та юридичним особам для використання за їх цільовим призначенням, а договори оренди земельних ділянок припиняються.

При приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Землі у приватну власність особам передаються безоплатно.

Площа земель, що передаються у приватну власність, становить різницю між загальною площею земель, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісогосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд).

Особи мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).

При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які перебували у постійному користуванні державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та

організацій, за винятком земель, що залишаються у державній та комунальній власності. Загальний розмір обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь поділяється на загальну кількість осіб.

Вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників відповідних підприємств, установ і організацій та пенсіонерів з їх числа є рівними.

Розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

Внутрігосподарські шляхи, господарські двори, полезахисні лісосмуги та інші захисні насадження, гідротехнічні споруди, водойми тощо можуть бути відповідно до Земельного кодексу України передані у власність громадян, сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що створені колишніми працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у процесі приватизації створюють резервний фонд земель за погодженням його місця розташування з особами, зазначеними в ч. 1 ст. 25 ЗК України у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій.

Резервний фонд земель перебуває у державній або комунальній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

Земельні ділянки, одержані громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди. У разі відсутності згоди щодо спільного використання зазначених земельних ділянок питання вирішується в судовому порядку.

Сільськогосподарські підприємства, установи та організації, особисті селянські і фермерські господарства, які об'єднуються в асоціації та інші організаційно-правові форми, зберігають право на свої земельні ділянки, якщо інше не передбачено договором.

Сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, крім державних і комунальних, землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві власності.

Право власності на землю цих підприємств може набуватися шляхом внесення до статутного капіталу земельних ділянок їх засновників та придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

Реалізація права власності на землю зазначеними сільськогосподарськими підприємствами здійснюється відповідно до закону.

При ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій переважне право на отримання земельних ділянок поруч з населеними пунктами мають власники земельних часток (паїв), які проживають у цих населених пунктах.

Місце розташування земельних ділянок визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування відповідно до землепорядних проектів, які затверджуються зборами власників земельних часток (паїв).

При ліквідації сільськогосподарських підприємств несільськогосподарські угіддя, що перебували у їх власності, розподіляються відповідно до установчих документів цих підприємств або за згодою власників земельних часток (паїв). У разі недосягнення згоди це питання вирішується в судовому порядку.

Земельні ділянки державної і комунальної власності, які перебували у користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що ліквідуються, включаються до земель запасу або передаються у власність чи користування відповідно до ЗК України.

Землі фермерського господарства можуть складатися із:

- 1) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- 2) земельних ділянок, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- 3) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Громадяни – члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).



Громадянам України – членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Таке положення не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).

Громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Іноземці та особи без громадянства можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства на умовах оренди.

Використання земель особистого селянського господарства здійснюється відповідно до закону.

Громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища.

Громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.

Іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи, можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.

Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування. Землі загального користування садівницького товариства безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право на земельну ділянку.

Приватизація земельної ділянки громадянином – членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

Використання земельних ділянок садівницьких товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва.

На земельних ділянках, наданих для городництва, закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається.

На земельних ділянках, наданих для городництва, можуть бути зведені тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від непогоди. Після закінчення строку оренди зазначеної земельної ділянки побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок.

Приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати у власність або оренду землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.

Державні та комунальні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати в оренду землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.

### **3. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови**

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Визначення поняття земель житлової та громадської забудови, наведене у ст. 38 ЗК України, є не зовсім повним. До цих земель мають належати не тільки земельні ділянки, що їх використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, а й ті, що забезпечують належну експлуатацію цих об'єктів та призначені для зазначених цілей відповідно до містобудівної документації.

Землі житлової та громадської забудови неоднорідні за своїм складом хоч і використовуються як просторово-територіальна основа. У їх межах розташовані земельні ділянки, які призначені та використовуються для розміщення та експлуатації різних за характером об'єктів (житлової забудови,

громадських будівель і споруд, а також інших об'єктів загального користування).

Здійснення житлової забудови – складне і комплексне явище, яке пов'язане з новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом і благоустроєм жилих будівель і споруд. Житловою забудовою як самостійним різновидом забудови конкретної території вважається земельний масив, у межах якого зосереджений житловий фонд (державний, комунальний, приватний, громадський). Самостійним і домінуючим елементом житлової забудови є жилі будинки, які характеризуються сукупністю певних ознак. Серед них, по-перше, відповідність архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним нормам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання у них громадян; по-друге, прийняття в експлуатацію приймальною комісією після будівництва чи реконструкції, по-третє, реєстрація в органах державної реєстрації як жилого будинку.

Зазначені об'єкти нерухомості нерозривно пов'язані із землею, розташовані на відповідних земельних ділянках, призначених для їх подальшого обслуговування.

На відміну від житлової, громадську забудову становлять об'єкти соціально-культурного та комунально-побутового призначення, які розташовані на відповідних земельних ділянках. До таких об'єктів відносять: заклади освіти, установи охорони здоров'я і соціального забезпечення, відпочинку, фізкультурно-спортивні споруди, культурно-освітні заклади, мистецькі установи, підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового і комунального обслуговування тощо. Не виключається, що деякі об'єкти соціально-культурного призначення можуть бути розташовані у межах житлової забудови. Так, підприємства торгівлі, громадського харчування, побутового та комунального обслуговування можуть здійснювати свою статутну діяльність, використовуючи нежилі приміщення у житловому фонді.

У межах земель житлової та громадської забудови можуть розміщуватися як капітальні, так і тимчасові будівлі та споруди, які займають відповідні земельні ділянки, характеризуються певним цільовим призначенням і належать до земель житлової чи громадської забудови.

Залежно від характеру об'єктів забудови земельні ділянки, на яких розташовані ці об'єкти і призначені для їх обслуговування, повинні вважатися відповідно землями житлової чи громадської забудови з урахуванням притаманних їм певних специфічних ознак.

Разом з тим, складовою земель житлової та громадської забудови є й деякі інші землі, у межах яких розташовані об'єкти загального користування. Вони теж відіграють важливу роль у забезпеченні життєдіяльності людей. До цих об'єктів належать: вулиці, провулки, дороги, площі, проїзди, майдани, набережні, пляжі, міські сади, парки, лісосквери, гідропарки, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо. Вони характеризуються особливою соціальною цінністю, що визначає суспільний інтерес. Він виражається у необхідності збереження їх цільового призначення та встановленні спеціального правового режиму використання. Тому регламентації відносин з приводу цих об'єктів притаманне публічно-правове регулювання. Завдання публічного права в даному разі полягає у встановленні певних обмежень, що стосуються використання зазначених об'єктів. Згідно з Земельним кодексом України землі, зайняті об'єктами загального користування, належать до земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність. Будучи складовою частиною земель житлової та громадської забудови, ці земельні ділянки, які використовуються як шляхи сполучення, для задоволення культурно-побутових та комунально-побутових потреб населення. Ці земельні ділянки, як правило, не закріплюються за окремими землекористувачами, використовуються необмеженим колом осіб і задовольняють потреби всіх жителів конкретного населеного пункту. Експлуатація цих земель здійснюється на безоплатній основі. Порядок їх використання визначається органами місцевого самоврядування.

До земель житлової та громадської забудови мають належати не лише земельні ділянки, зайняті житловими і громадськими будівлями, спорудами та об'єктами загального користування і призначені для їх обслуговування, а й ті, які відповідно до містобудівної документації підлягають забудові житловими, комунально-побутовими і соціально-культурними будівлями та спорудами, а також іншими об'єктами загального користування.

#### **4. Правове регулювання земель лісогосподарського призначення**

До земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

До земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті:

1) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;

2) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Громадяни і юридичні особи в установленому порядку можуть набувати у власність земельні ділянки деградованих і малопродуктивних угідь для заліснення.

Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.

Порядок використання земель лісогосподарського призначення визначається Лісовим кодексом України.

## **5. Правове регулювання земель водного фонду**

До земель водного фонду відповідно до ч. 1 ст. 58 Земельного кодексу України належать землі, зайняті:

- 1) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;
- 2) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;
- 3) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- 4) береговими смугами водних шляхів;
- 5) штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.

Землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Землі водного фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування:

1) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;

2) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;

3) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури.

Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватись на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту. Землі водного фонду можуть бути віднесені до земель морського і річкового транспорту в порядку, встановленому законом.

Використання земельних ділянок водного фонду для рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами.

Вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

1) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів;

2) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;

3) для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

- 1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- 2) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- 3) влаштування літніх таборів для худоби;
- 4) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- 5) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- 6) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах встановлюється законом.

У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється:

- 1) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;
- 2) влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод об'ємом понад 1 кубічний метр на добу;
- 3) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів;
- 4) застосування сильнодіючих пестицидів.

Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах встановлюється законом.

У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних.

Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель на берегах річок виділяються земельні ділянки смуг відведення з особливим режимом використання.

Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.

Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо.

На судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних з судноплавством, встановлюються берегові смуги.

Розміри берегових смуг водних шляхів визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.

Порядок встановлення та використання берегових смуг водних шляхів визначається Кабінетом Міністрів України.



## **6. Загальна характеристика земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**

Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення відповідно до ч. 1 ст. 65 Земельного кодексу України визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

До **земель промисловості** належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

Надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться після оформлення в установленому порядку прав користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим проектом рекультивації на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

Землі індустріальних парків належать до земель промисловості.

Індустріальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 15 гектарів і не більше 700 гектарів.

До **земель транспорту** за ч. 1 ст. 67 ЗК України належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

До **земель залізничного транспорту** за ч. 1 ст. 68 ЗК України належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під

захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

До земель морського транспорту за ч. 1 ст. 69 ЗК України належать землі під:

1) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

2) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

На підходах до портів (каналів), мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів відповідно до закону можуть встановлюватись обмеження у використанні земель.

До земель річкового транспорту за ч. 1 ст. 70 ЗК України належать землі під:

1) портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затоками з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт;

2) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами;

3) судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службово-технічними будівлями;

4) берегоукріплювальними спорудами й насадженнями;

5) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями;

6) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверфями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

До земель автомобільного транспорту за ч. 1 ст. 71 ЗК України належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для

перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

До **земель дорожнього господарства** належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

- 1) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;
- 2) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;
- 3) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;
- 4) захисні насадження.

До **земель авіаційного транспорту** за ч. 1 ст. 72 ЗК України належать землі під:

- 1) аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;
- 2) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами;
- 3) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден;
- 4) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

На приаеродромній території відповідно до закону запроваджується особливий режим використання земель.

До **земель трубопровідного транспорту** за ч. 1 ст. 73 ЗК України належать земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів.

Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюються охоронні зони.

До **земель міського електротранспорту** за ст. 74 ЗК України належать землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням,

метрополітені, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту.

До **земель зв'язку** за ч. 1 ст. 75 ЗК України належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.

Землі зв'язку можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони.

**Землями енергетичної системи** за ч. 1 ст. 76 ЗК України визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.

Землі енергетичної системи можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони.

**Землями оборони** за ч. 1 ст. 77 ЗК України визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

Землі оборони можуть перебувати лише в державній власності.

Навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі необхідності створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування.

Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, встановлюються законом.

## **Тема № 10 «Правове регулювання використання земель, що особливо охороняються»**

1. Поняття, склад та використання земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення
2. Правове регулювання земель оздоровчого призначення
3. Визначення, склад та використання земель рекреаційного призначення
4. Правове регулювання земель історико-культурного призначення

### **1. Поняття, склад та використання земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення**

Землі природно-заповідного фонду за ст. 43 Земельного кодексу України – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

Межі земель іншого природоохоронного призначення закріплюються на місцевості межовими або інформаційними знаками.

Землі природно-заповідного фонду за своїм цільовим призначенням складаються з двох видів: а) земель природних заповідників, національних природних парків, біосферних заповідників, регіональних ландшафтних парків, заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ; б) земель, на яких людиною штучно створені ботанічні сади, дендрологічні та зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва.

Загально-правовий режим усіх земель цього фонду передбачено у ст. 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» № 2456-XII, від 16.06.1992 р. зі змінами та доповненнями, згідно з якою на цих землях

забороняється будь-яка діяльність, що негативно впливає або може вплинути на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням. комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Завдання, науковий профіль, особливості природоохоронного і земельного режиму та характеру функціонування природних і біосферних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, заказників, ботанічних садів, дендрологічних та зоологічних парків визначаються у положеннях про них, які розробляються відповідно до цього Закону і затверджуються: Міністерством екології та природних ресурсів України – щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення; щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення - органами виконавчої влади цього центрального органу. Аналогічні параметри щодо пам'яток природи та заповідних урочищ визначаються безпосередньо в їх первинних облікових документах.

Рішення про створення та відведення земельних ділянок природним заповідникам, національним природним паркам, а також інших територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення приймаються Президентом України. Створення біосферних заповідників здійснюється з додержанням вимог міжнародних договорів та міжнародних програм, учасником яких є Україна.

Рішення про створення чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та встановлення охоронних зон земельних територій та об'єктів природно-заповідного фонду приймають обласні, Київська та Севастопольська міські ради.

Заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва й інші території та об'єкти природно-заповідного фонду, які створюються без вилучення земельних ділянок, що вони займають, передаються під охорону підприємствам, установам, організаціям та громадянам органами Міністерства екології та природних ресурсів України з оформленням охоронного зобов'язання.

Землі, на яких розташовані природні заповідники, заповідні зони біосферних заповідників та національні природні парки, перебувають у державній власності.

Землі та розташовані на них регіональні ландшафтні парки, зони – буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму

біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, що включені до складу, але не надані національним природним паркам, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні та зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть перебувати як у державній, так і в інших формах власності (комунальній або приватній).

Землі природно-заповідного фонду з додержанням вимог, встановлених Земельним кодексом, Законом України «Про природно-заповідний фонд» та іншими актами законодавства України, можуть використовуватися у природоохоронних, науково-дослідних, оздоровчих, рекреаційних, освітньо-виховних цілях, а також для потреб моніторингу навколишнього середовища. Ці основні види використання земель та об'єктів природно-заповідного фонду, а також використання їх для заготівлі деревини, лікарських та інших цінних рослин, їх плодів, сіна, випасання худоби, мисливства, рибальства та ін. можуть здійснюватися лише за умови, що таке використання не суперечить цільовому призначенню земель та об'єктів природно-заповідного фонду, встановленим вимогам щодо охорони земель, відтворення та використання природних комплексів, розташованих на цих землях.

Вимоги щодо використання земель природно-заповідного фонду встановлені законодавством залежно від їх виду та статусу, тобто стосовно конкретних територій та об'єктів природно-заповідного фонду відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

На землях природних заповідників забороняється будь-яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на його природні комплекси та об'єкти.

Землі природних заповідників згідно зі ст. 150 ЗК України віднесено до особливо цінних.

Землі біосферних заповідників. Біосферні заповідники створюються на базі природних заповідників, національних природних парків з включенням до їх складу територій та об'єктів природно-заповідного фонду інших категорій та інших земель і належать до всесвітньої глобальної мережі біосферних заповідників.

На території національних природних парків встановлюється диференційований режим щодо охорони, відтворення та використання природних комплексів згідно з функціональним зонуванням.

Землі регіональних ландшафтних парків. Регіональні ландшафтні парки організовуються, як правило, без вилучення земельних ділянок у їх власників

або користувачів. На землях цих парків запроваджується функціональне зонування у такому самому порядку, як і на землях національних природних парків.

Землі заказників. Найбільшу частину земель природно-заповідного фонду займають заказники. Оголошення заказників проводиться без вилучення земельних ділянок у їх власників або користувачів. На їх території обмежується або забороняється діяльність, що суперечить цілям і завданням, передбаченим Положенням про заказник. Господарська, наукова та інша діяльність, що суперечить цілям і завданням заказника, проводиться з додержанням загальних вимог щодо охорони довкілля. Власники або користувачі земельних ділянок, оголошених заказником, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Землі пам'яток природи та заповідних урочищ. Оголошення пам'яток природи та заповідних урочищ проводиться без вилучення земельних ділянок у їх власників або користувачів. На території цих об'єктів забороняється будь-яка діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни їх первісного стану, а також порушує природні процеси, які відбуваються у природних комплексах. Власники або користувачі земельних ділянок, оголошених пам'ятками природи чи заповідними урочищами, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Землі ботанічних садів. Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються ботанічним садам у порядку, встановленому Законом України «Про природно-заповідний фонд України».

Землі дендрологічних парків. Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються дендрологічним паркам у тому самому порядку, як і ботанічним садам. На їх землях забороняється діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню дендрологічних колекцій.

Землі зоологічних парків. Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються зоологічним паркам у тому самому порядку, як і для інших природно-заповідних територій. Правовий режим цих земель регулюється Законом України «Про природно-заповідний фонд України», Земельним кодексом України. На землях зоологічних парків забороняється діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню сприятливих умов для життя тварин парків.



Землі парків-пам'яток садово-паркового мистецтва. Оголошення їх проводиться з вилученням у встановленому порядку або без вилучення земельних ділянок у їх власників або користувачів, які беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження. На землях цих парків забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню. Разом з тим, забезпечується проведення екскурсій та масовий відпочинок населення, здійснюється догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки та рубки догляду з підсадкою дерев та чагарників і т. ін.

## **2. Правове регулювання земель оздоровчого призначення**

До земель оздоровчого призначення за ст. 47 Земельного кодексу України належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. Правовий режим земель оздоровчого призначення визначається Законом України "Про курорти" № 2026-III, від 05.10.2000р. зі змінами та доповненнями.

На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони. У межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.

Землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

## **3. Визначення, склад та використання земель рекреаційного призначення**

Землі рекреаційного призначення – одна з категорій, що входить до складу земель України. Вони можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

За ст. 50 Земельного кодексу України до земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

Юридичними ознаками земель рекреаційного призначення може бути:

- можливість використання їх для організації масового організованого відпочинку населення у зв'язку з наявною сукупністю на них природних, природно-соціальних умов та природно-антропогенних комплексів;
- підтвердження в порядку, передбаченому законодавством, якостей земельних ділянок суші та водного простору, які сприяють фізіологічному, психологічному, генетичному та духовному оздоровленню людей;
- встановлення порядку користування такими землями для масового довгострокового та короткострокового відпочинку населення, обліку, моніторингу;
- оголошення у встановленому порядку меж, розмірів земельних ділянок суші та водного простору рекреаційного призначення.

Наявність цих ознак дає підставу для визнання відповідних територій землями рекреаційного призначення. Вирішальним фактором віднесення ділянок суші та водного простору до зазначених земель є можливість їхнього цільового використання для організації масового відпочинку населення.

Порядок визнання територій рекреаційними зонами на землях рекреаційного призначення залежить від їх місцезнаходження та виду природних об'єктів на них.

Місця користування водами з рекреаційною та спортивною метою встановлюються відповідними радами у порядку, передбаченому водним законодавством (ст. 64 Водного кодексу України). Визначення земель рекреаційного призначення на землях лісового фонду регулюється відповідними нормами лісового законодавства (статті 37 Лісового кодексу України). Спеціальний порядок створення встановлено для рекреаційних зон у складі земель природно-заповідного фонду України (статті 18-24 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»). Режим використання цих земель визначається Верховною Радою Автономної Республіки Крим, а також місцевими органами влади та місцевого самоврядування.

До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових

туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва та спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

Землі рекреаційного призначення за своїм складом поділяються на: а) призначені для короткочасного та б) довгочасного відпочинку населення. Рекреаційні землі (зони) для короткочасного відпочинку визначаються на землях населених пунктів, приміських, міських лісів, населених зон, лісопарків, ботанічних, дендрологічних, зоологічних садів, національних природних парків, які є легкодоступними для населення. Рекреаційні землі (зони) для довгочасного відпочинку організовуються за межами населених пунктів на значній відстані. На цих землях дозволяється розміщувати соціально-культурні, туристичні, лікувально-оздоровчі та інші заклади та об'єкти рекреаційного призначення.

Залежно від розташування можна виділити три види земель рекреаційного призначення: а) землі, на яких розташовані зони оздоровчого відпочинку в межах населених пунктів; б) землі приміських та зелених зон; в) землі, на яких розташовані зони оздоровчого відпочинку населення за межами населених пунктів.

Для забезпечення раціонального використання і охорони земель рекреаційних зон на їх територіях визначають різні функціональні зони: а) особливо охоронювана; б) пізнавальна; в) короткочасного відпочинку; г) обслуговування відвідувачів; д) господарського призначення.

Основні права та обов'язки користувачів землями рекреаційного призначення передбачені Конституцією України (статті 13, 14, 22, 26, 41, 50, 66), Земельним кодексом України (статті 95-97) та іншим законодавством.

Деякі особливості використання земель рекреаційного призначення передбачає Лісовий кодекс України. Рекреаційна функція лісу визначається як необхідна умова відновлення сил і здоров'я людини, підвищення трудового потенціалу суспільства. Самостійними видами є використання лісу та земельних ділянок лісового фонду з рекреаційною, культурно-оздоровчою, спортивною та туристичною метою.

Деякі особливості має використання земель рекреаційного призначення, розташованих на землях природно-заповідного фонду. Так, землі рекреаційних зон регіональних ландшафтних парків, ботанічних садів, дендрологічних і зоологічних парків можуть використовуватися як на праві користування (у тому

числі і оренди), так і на праві власності залежно від форми власності самих об'єктів природно-заповідного фонду.

#### **4. Правове регулювання земель історико-культурного призначення**

До земель історико-культурного призначення за ст. 53 Земельного кодексу України належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

Землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Навколо історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, музеїв просто неба, меморіальних музеїв-садиб, пам'яток культурної спадщини, їх комплексів (ансамблів) встановлюються зони охорони пам'яток із заборонаю діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель. Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається Законами України «Про природно-заповідний фонд» від 16 червня 1992 р. та «Про охорону культурної спадщини» від 8 червня 2000 р.

### **Тема № 11 «Відповідальність за порушення земельного законодавства»**

1. Загальна характеристика відповідальності за порушення земельного законодавства
2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності
3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення

#### **1. Загальна характеристика відповідальності за порушення земельного законодавства**

**Відповідальність за порушення земельного законодавства** – важлива складова правового забезпечення раціонального використання та охорони земель. Вона здійснюється у межах правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з однієї сторони, і державою в особі її органів – з іншої. Юридична відповідальність спрямована на стимулювання додержання земельно-правових норм, відновлення порушених

земельних прав, а також запобігання вчиненню земельних правопорушень. Юридичний зміст відповідальності полягає в безумовному обов'язку правопорушника зазнавати несприятливих наслідків особистого, майнового чи організаційного характеру. Вид і міра цих наслідків передбачені відповідними санкціями правових норм.

Відповідальність за порушення земельного законодавства завжди пов'язана з негативними правовими наслідками як результатом неправомірних дій винної особи. У тих випадках, коли, наприклад, при вилученні (викупі) земельних ділянок для державних або суспільних потреб власникам земельних ділянок або землекористувачам завдаються збитки, питання про відповідальність не виникає. Тут мають місце гарантії захисту порушених прав суб'єктів правомірними діями уповноважених державних органів.

Неправомірна поведінка можлива як з боку самих носіїв земельних прав, так і з боку сторонніх осіб. У зв'язку з цим серед негативних правових наслідків самотійне місце посідає примусове припинення земельних прав суб'єктів (право власності на земельну ділянку і право землекористування), яке іноді називають земельно-правовою відповідальністю. Крім того, до винних осіб, які вчинили земельне правопорушення, можуть бути застосовані заходи адміністративного, дисциплінарного чи кримінального впливу, а за наявності заподіяної шкоди – її відшкодування.

Відповідальність за порушення земельного законодавства виконує низку важливих функцій.

По-перше, вона виступає як засіб забезпечення виконання вимог земельного законодавства.

По-друге, відповідальність у зазначеній сфері є важливим елементом механізму гарантій земельних прав суб'єктів.

По-третє, норми цього інституту стимулюють додержання приписів земельного законодавства.

По-четверте, в умовах переходу економіки країни до ринкових відносин зростає роль компенсаційної функції юридичної відповідальності.

У сучасних умовах земельних перетворень важливого значення набувають охоронна, превентивна та виховна функції відповідальності за земельні правопорушення. Вони є засобом охорони та забезпечення встановленого в державі земельного правопорядку.

Нарешті, у деяких випадках юридична відповідальність за порушення земельного законодавства виконує каральну функцію, коли вона є наслідком вчинення кримінальних чи адміністративних правопорушень.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства залежно від застосовуваних санкцій поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову.

У правовій літературі іноді обґрунтовується необхідність виділення, поряд із традиційними видами відповідальності, ще й спеціальної відповідальності за порушення земельного законодавства. Спеціальною вважається відповідальність, яку становлять заходи правового впливу на порушників земельного законодавства, передбачені Земельним кодексом України та законодавством, що його доповнює. Так, до спеціальної земельно-правової відповідальності у зазначеній сфері пропонують віднести примусове припинення права користування земельною ділянкою, обов'язок знести власником земельної ділянки чи землекористувачем самовільно зведений об'єкт чи повернути самовільно зайняту земельну ділянку та ін. Така точка зору дискусійна. Заходи впливу на правопорушників, які самовільно зайняли земельну ділянку чи вчинили інше порушення, дійсно передбачені чинним земельним законодавством. Але за своєю сутністю вони є специфічними санкціями, які в адміністративному порядку застосовуються судовими та іншими органами до правопорушників. Санкції можуть стосуватися як носіїв земельних прав, так і інших осіб – правопорушників. Введення в обіг поряд з традиційними видами відповідальності, інших її видів навряд чи доцільне. Відповідальність за порушення земельного законодавства є міжгалузевим інститутом. Вона реалізується з використанням різних за характером заходів впливу на правопорушників. Специфіка їх застосування у кожному випадку залежить від характеру правопорушення та конкретних обставин.

## **2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності**

Відповідальність за порушення земельного законодавства настає лише за наявності відповідних підстав.

Підставою юридичної відповідальності у вузькому розумінні є склад правопорушення, тобто наявність усіх елементів складу правопорушення.

Юридичною підставою відповідальності у зазначеній сфері виступають відповідні нормативні приписи. Саме вони чітко фіксують елементи складу правопорушення і містять його юридичні ознаки. Крім того, необхідним є правозастосовний акт, в якому дається не лише об'єктивна і всебічна оцінка обставин та особи, що вчинила земельне правопорушення, а й міститься юридична кваліфікація її діяння та мотивоване юридичне рішення. Цей акт

конкретизує загальні приписи охоронюваної норми права та визначає вид і міру юридичної відповідальності.

Отже, необхідною підставою для застосування заходів примусового впливу та притягнення особи до юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства є вчинення нею земельного правопорушення.

**Земельне правопорушення** – це суспільно шкідлива дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права, за вчинення якої винна, деліктоздатна особа несе юридичну відповідальність.

Земельні правопорушення як негативні соціальні явища характеризуються такими загальними рисами. Вони завжди соціально шкідливі, оскільки спричиняють чи можуть спричинити шкоду суспільним земельним відносинам. Ця шкода залежно від наслідків протиправного діяння та його соціальної оцінки може бути різною (значною і незначною, матеріальною і моральною та ін.), але вона завжди стосуватиметься земельних прав та законних інтересів суб'єктів.

З точки зору психологічних ознак земельне правопорушення завжди здійснюється під контролем волі і свідомості суб'єкта. До земельних правопорушень належать лише ті діяння, які є не тільки результатом прояву усвідомленої волі особи, але й обов'язково вчиняються за наявності вини особи. Дія може бути об'єктивно протиправною, але за відсутності вини її не можна віднести до земельних правопорушень.

Юридична ознака земельного правопорушення полягає в його протиправності. Воно суперечить правовим приписам щодо раціонального використання та охорони земельних ресурсів, перешкоджає реалізації земельної реформи, здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління землями України як її національним багатством.

Об'єктивна характеристика земельного правопорушення полягає в тому, що воно завжди виступає як конкретне діяння деліктоздатної особи. Таке діяння суб'єкта, з юридичної точки зору, може бути виражене: 1) у невиконанні ним своїх обов'язків, які закріплені земельним законодавством чи випливають, наприклад, з договору оренди земельної ділянки; 2) в недодержанні заборон, встановлених земельно-правовими нормами; 3) у зловживанні суб'єкта своїми земельними правами та створенні перешкод у реалізації своїх прав іншими суб'єктами (наприклад, правомочностей власника земельної ділянки щодо володіння, користування та розпорядження нею) і т. ін.

Земельні правопорушення, за вчинення яких настає юридична відповідальність, характеризуються такими специфічними ознаками.

По-перше, земельні правопорушення завжди пов'язані з землею (наприклад, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель).

По-друге, такий зв'язок може виявлятися у різних формах. Йдеться, скажімо, про використання земель не за їх цільовим призначенням, псування та забруднення сільськогосподарських та інших земель, несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель та ін.

По-третє, до земельних правопорушень можна віднести лише ті, зв'язок з землею яких є безпосереднім.

До складу земельного правопорушення входять чотири основні елементи: об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт і суб'єктивна сторона правопорушення. Вони, у свою чергу, характеризуються складним змістом.

Загальним об'єктом земельного правопорушення виступають суспільні земельні відносини, що регулюються та охороняються правом. Безпосереднім об'єктом цього правопорушення є суспільні відносини у сфері використання та охорони земель, а також земельні права та законні інтереси власників земельних ділянок та землекористувачів, інших суб'єктів земельних правовідносин.

Об'єктивну сторону земельного правопорушення становлять конкретні діяння правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин.

Земельне правопорушення може бути вчинене як шляхом активних дій (наприклад, зайняття земельної ділянки), так і в результаті бездіяльності суб'єкта (наприклад, невиконання заходів щодо охорони земель). Водночас земельні правопорушення можуть виступати як результат неправомірної дії та бездіяльності.

Самостійним елементом земельного правопорушення є суб'єкт, тобто особа, яка його вчинила і повинна за це нести відповідальність. Порушниками земельного законодавств можуть бути як фізичні, так і юридичні особи.

Необхідна ознака суб'єкта земельного правопорушення його деліктоздатність, тобто можливість особи відповідати за свої діяння. Земельним правопорушенням визнається діяння особи, яка здатна усвідомлювати значення вчинку і керувати ним.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення характеризується обов'язковою наявністю вини.



Перелік видів порушень земельного законодавства закріплений у ст. 211 ЗК України. Він включає: укладення угод з порушенням земельного законодавства; самовільне зайняття земельних ділянок; псування сільськогосподарських угідь та земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловим, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування та будівництво, введення дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; знищення межових знаків; приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок; непроведення рекультивації порушених земель; знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту; відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою; використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них; порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок, порушення строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку.

Наведений перелік видів правопорушень не є вичерпним. У зв'язку з цим ч. 2 ст. 211 ЗК України передбачено, що може бути встановлено відповідальність і за інші порушення земельного законодавства.

До переліку видів порушень земельного законодавства включено різні за характером і змістом порушення. Сутність деяких з них визначена в спеціальних законах.

Самостійне місце серед порушень земельного законодавства посідає укладення угод щодо земельних ділянок з порушенням земельного законодавства.

Особливості суб'єктивних і об'єктивних ознак порушень земельного законодавства та їх юридичних характеристик дають можливість класифікувати їх за різними підставами.

Так, усі земельні правопорушення залежно від конкретного виду об'єктів прийнято умовно поділяти на дві групи: власне земельні правопорушення та земельні правопорушення екологічної спрямованості.

Правопорушення першої групи порушують вимоги раціонального використання та охорони земель, законних прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі й орендарів. До них відносять невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; самовільне зайняття земельних ділянок; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них та деякі інші.

Серед цих правопорушень можна виділити земельні правопорушення майнового характеру (наприклад, самовільне зайняття земельних ділянок) та земельні правопорушення у сфері управління (наприклад, приховування від обліку і реєстрації та перекидання даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок).

До земельних правопорушень екологічної спрямованості належать ті порушення земельного законодавства вчинення яких пов'язане з заподіянням шкоди землі. Їх об'єктом виступає земля як невід'ємний елемент екосистеми. Це такі земельні правопорушення: псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту та ін.

Наведена класифікація порушень земельного законодавства певною мірою є умовною, оскільки деякі правопорушення не тільки характеризуються екологічним забарвленням а й належать до правопорушень майнового характеру.

Поділ порушень земельного законодавства можливий і за іншими ознаками. Так, з урахуванням ступені суспільної шкоди серед земельних правопорушень можна розрізняти злочини і проступки. До злочинів у галузі земельного правопорядку відносять суспільно небезпечні діяння, за вчинення яких передбачено кримінальну відповідальність. Серед них: забруднення або псування земель (ст. 239 Кримінального кодексу); порушення правил екологічної безпеки (ст. 236 Кримінального кодексу) та деякі інші.

Усі інші неправомірні дії (крім злочинів), які порушують земельний правопорядок, належать до проступків які у свою чергу за галузевою належністю поділяються на адміністративні та цивільні.

Земельні правопорушення можуть бути класифіковані за суб'єктами –

вчинені фізичною особою і вчинені юридичною особою. Якщо взяти до уваги суб'єктивну сторону земельних правопорушень, то можна розрізняти умисне і необережне діяння порушника. За формою зовнішнього виразу земельні правопорушення можуть виступати як протиправні дії і протиправна бездіяльність. Можливий і інший поділ земельних правопорушень. Він залежатиме від того, що буде покладено в основу класифікації.

### **3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення**

Земельні правопорушення тягнуть за собою юридичну відповідальність винних суб'єктів. Згідно із ч. 1 ст. 211 ЗК України громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за вчинені земельні правопорушення.

В основу класифікації юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства покладено характер санкцій, які застосовуються за вчинення конкретного правопорушення. Відповідно до цього критерію відповідальність у зазначеній сфері поділяється на: кримінальну, адміністративну, цивільну. Санкції за земельні правопорушення і порядок їх застосування стосовно кожного з названих вище видів юридичної відповідальності характеризується своєю специфікою.

Певні особливості властиві цивільно-правовій відповідальності.

Серед порушень земельного законодавства, які зумовлюють настання цивільно-правової відповідальності, самостійну групу становлять угоди щодо земельних ділянок, які укладені із порушенням встановленого законом порядку, тобто не відповідають вимогам закону. Стаття 210 ЗК України передбачає, що угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Ця норма наводить вичерпний перелік таких цивільно-правових угод.

Загальні підстави і правові наслідки визнання угод щодо земельних ділянок недійсними встановлені цивільним законодавством, зокрема § 2 глави 16 розділу IV ЦК України. Так, угоди (правочини), що не відповідають вимогам закону, не породжують виникнення у сторін прав та обов'язків, будь-яких бажаних результатів, незалежно від волі цих сторін тощо. Правові наслідки укладення таких угод (правочинів) при визнанні їх недійсними за рішенням суду зводяться до двосторонньої реституції (поновлення сторін у попередньому стані).

Слід зазначити, що серед угод щодо земельних ділянок слід виділяти ті, які укладаються стосовно земельних ділянок, що не включені до ринкового

обігу і взагалі не можуть виступати предметом угод.

Чинне законодавство покладає обов'язок на підприємства, установи, організації і громадян відшкодовувати збитки, завдані ними внаслідок порушення земельного законодавства, у порядку і розмірах, визначених законодавством. Винні особи несуть цивільно-правову відповідальність незалежно від їх притягнення до кримінальної або адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства у випадках, встановлених законом.

Підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначені правовими приписами глави 24 ЗК України. Збитками, що завдані названим суб'єктам, слід вважати наявні, дійсні прямі збитки, до складу яких включаються: вартість будинків і споруд, плодоягідних, декоративних, лісових, деревно-чагарникових та інших багаторічних насаджень, вартість зрошувальних чи осушувальних систем, конкретні витрати на поліпшення якісного стану земель чи ґрунтів тощо. Відшкодуванню підлягають і неодержані доходи у всіх випадках, коли вони обґрунтовані.

За наявності підстав відшкодування збитків, закріплених ст. 156 ЗК України (погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки), якщо вони є результатом порушення земельного законодавства, відшкодуванню підлягають збитки, що включають не лише суму коштів на відшкодування пошкодження, погіршення самих земель або ґрунтів, а й витрати на відшкодування негативних наслідків, які спричинили винні особи внаслідок вчинення неправомірних дій, що унеможливають подальше цільове використання відповідних земельних ділянок.

Застосування цивільно-правової відповідальності за земельні правопорушення характеризується тим, що, крім збитків, які виражаються у грошовій формі, в результаті неправомірних дій можливе завдання екологічної шкоди. Сутність останньої зводиться головним чином до певного погіршення якісного стану довкілля. Така шкода може бути спричинена забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства.

Важливою особливістю застосування цивільно-правової відповідальності виступає закріплення законом гарантій прав осіб, яким завдана шкода в

результаті порушення земельного законодавства. Такі особи мають право на відшкодування неoderжаних доходів за час, необхідний для відновлення земельних ділянок до стану, придатного для використання за цільовим призначенням.

Правовою основою цивільно-правової відповідальності у галузі земельних відносин є вимоги ЗК України (статті 156, 157 і 211), статті інших законів, а також норми спеціальних нормативних актів. Але кодекс і зазначені закони безпосередньо не визначають засобів цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства. Вони містять лише посилання на спеціальні нормативно-правові акти. З урахуванням того, що загальні принципи цивільно-правової відповідальності закріплені земельним законодавством щодо відносин з використання та охорони земель, норми цивільного законодавства застосовуються додатково, якщо ці відносини не регулюються спеціальним законодавством.

В умовах розвитку ринкових відносин та включення певної частини земельних ресурсів до цивільно-правового обігу важливого значення набуває договірна цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства, які впливають з договірних відносин. Таку відповідальність виділяють з урахуванням підстав виникнення прав та обов'язків, за порушення яких її встановлено. Вона може наставати у сфері земельних відносин не тільки у формі відшкодування збитків, а й позбавлення, наприклад, суб'єктивного земельного права за невиконання або неналежне виконання конкретного зобов'язання, що виникло з договору.

Із засобами цивільно-правової відповідальності за земельні правопорушення пов'язані засоби адміністративної відповідальності. Ця відповідальність має самостійний характер.

Визначення складу земельних правопорушень і порядок притягнення до адміністративної відповідальності за їх вчинення встановлюється Кодексом України про адміністративні правопорушення (КпАП). Адміністративна відповідальність пов'язана із застосуванням уповноваженими органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у вчиненні адміністративного проступку в галузі земельних відносин. Вона є оперативним засобом впливу на правопорушників і застосовується в адміністративному, іноді – в судовому порядку.

Така відповідальність покладається на винних осіб лише за ті проступки, які не є суспільно небезпечними і передбачені чинним адміністративним законодавством. Адміністративні заходи впливу на правопорушників

стимулюють додержання ними вимог і правил, закріплених земельним законодавством.

Найпоширенішим адміністративним стягненням за вчинені земельні правопорушення є штраф. Правовою підставою притягнення до адміністративної відповідальності є норми земельного і спеціального адміністративного законодавства.

Земельні правопорушення, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, з урахуванням суб'єктного складу поділяють на три групи - вчинені посадовими особами, посадовими особами і громадянами, тільки громадянами. Так, відповідно до ст. 53-2 КпАП тільки посадові особи притягуються до адміністративної відповідальності за перекручення або приховування даних державного земельного кадастру. Окрім цього, посадові особи також притягуються до адміністративної відповідальності за порушення строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою (ст. 53-5 КпАП), державні кадастрові реєстратори притягуються до адміністративної відповідальності за порушення законодавства про Державний земельний кадастр (ст. 53-6 КпАП).

Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст. 52 КпАП), порушення правил використання земель (ст. 53 КпАП), самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 53-1 КпАП), зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу (ст. 53-3 КпАП), незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель (ст. 53-4 КпАП), порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КпАП), порушення правил землеустрою (ст. 55 КпАП) – це самостійні земельні правопорушення, при вчиненні яких до адміністративної відповідальності притягуються як громадяни, так і посадові особи. Нарешті, знищення межових знаків (ст. 56 КпАП) тягне за собою накладення штрафу лише на громадян.

За порушення земельного законодавства можлива і кримінальна відповідальність. Вона передбачена ст. 239 КК України за забруднення або псування земель та ст. 254 КК України за безгосподарське використання земель.

Порушення одних і тих самих правил використання та охорони земель або вчинення аналогічних протиправних дій тягнуть за собою з урахуванням усіх фактичних обставин в одних випадках кримінальну, в інших – адміністративну відповідальність.

*Навчальне видання*

**КИЛИМНИК** Інна Ігорівна

**МІХНО** Ольга Іванівна

## **ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ**

Навчальний посібник

*(для студентів усіх спеціальностей всіх форм навчання)*

*За авторською редакцією*

Відповідальний за випуск *І. І. Килимник*

Комп'ютерне верстання *Є. Г. Панова*

Підп. до друку 17.06. 2015

Друк на ризографі

Зам. №

Формат 60x84/16

Ум. друк. арк. 9,5

Тираж 300 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: [rectorat@kname.edu.ua](mailto:rectorat@kname.edu.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4705 від 28.03.2014р.