

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»

# **ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО**

**ПІДРУЧНИК**

**ЛЬВІВ**  
**2021**

**УДК 349.41(477)(075.8)**  
**ББК 67.9(УКР)407я73**  
**3-51**

*Рекомендовано до друку  
Науково-методичною радою  
Національного університету «Львівська політехніка»  
(протокол № 56 від 13 травня 2021 року)*

**Рецензенти:**

**О. І. Остапенко**, доктор юридичних наук, професор (Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка»)

**Ю. М. Юркевич**, доктор юридичних наук, доцент (Інститут права Львівського державного університету внутрішніх справ)

**В. Г. Яворська**, кандидат юридичних наук, доцент (Львівський інститут ПрАТ «ВНЗ «МАУП»)

**3-51** Земельне право : підручник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с.

**Авторський колектив:**

**Баїк О. І.** – доктор юридичних наук

**Бобко У. П.** – кандидат юридичних наук

**Долинська М. С.** – доктор юридичних наук, професор

**Дутко А. О.** – кандидат юридичних наук, доцент

**Павлюк Н. М.** – кандидат юридичних наук

**ISBN ; 9: /839/9; 92/69/8**

*Підручник містить актуальні і практично значимі положення земельного права, які ґрунтуються на чинному законодавстві України та викладені у десяти розділах. Крім того, у підручнику подано тестові питання, теми рефератів та термінологічний словник.*

*Рекомендовано для студентів, аспірантів, докторантів і викладачів закладів вищої освіти, наукових працівників, працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування у сфері земельних правовідносин.*

**УДК 349.41(477)(075.8)**  
**ББК 67.9(УКР)407я73**

**ISBN ; 9: /839/9; 92/69/8**

© Баїк О. І., Бобко У. П. та ін., 2021  
© ІППО Національного університету  
«Львівська політехніка», 2021

# ЗМІСТ

<b>ПЕРЕДМОВА</b> .....	7
<b>РОЗДІЛ 1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО В ПРАВОВІЙ СИСТЕМІ УКРАЇНИ</b> .....	9
1.1. Поняття та предмет земельного права.....	9
1.2. Система земельного права.....	13
1.3. Методи земельного права.....	17
1.4. Принципи земельного права.....	23
1.5. Функції земельного права.....	34
<b>РОЗДІЛ 2. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА УКРАЇНИ</b> .....	40
2.1. Поняття та особливості джерел земельного права.....	40
2.2. Класифікація джерел земельного права.....	41
2.3. Конституція України в системі джерел земельного права України.....	44
2.4. Закони як джерела земельного права України.....	46
2.5. Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права України.....	47
<b>РОЗДІЛ 3. СИСТЕМА ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМ ФОНДОМ УКРАЇНИ</b> .....	51
3.1. Поняття та система органів управління у сфері земельних ресурсів.....	51
3.2. Планування використання та охорони земель.....	67
3.3. Зонування земель.....	73
3.4. Землеустрій і землевпорядний процес.....	75
3.5. Моніторинг земель.....	92
3.6. Державний земельний кадастр.....	96

<b>РОЗДІЛ 4. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ .....</b>	<b>104</b>
4.1. Поняття та особливості земельних правовідносин....	104
4.2. Класифікація земельних правовідносин.....	105
4.3. Суб'єкти земельних правовідносин.....	107
4.4. Об'єкти земельних правовідносин.....	109
4.5. Зміст земельних правовідносин.....	110
4.6. Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин.....	110
<b>РОЗДІЛ 5. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ .....</b>	<b>114</b>
5.1. Поняття та особливості права власності на землю....	114
5.2. Правові форми власності на землю.....	116
5.3. Суб'єкти права власності на землю.....	118
5.4. Права власників земельних ділянок.....	120
5.5. Обов'язки власників земельних ділянок.....	123
5.6. Виникнення, зміна та припинення права власності на землю.....	125
<b>РОЗДІЛ 6. ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ .....</b>	<b>129</b>
6.1. Поняття і зміст права землекористування.....	129
6.2. Суб'єкти і об'єкти права землекористування.....	134
6.3. Види права землекористування.....	139
6.4. Право постійного і тимчасового користування земельною ділянкою.....	143
6.5. Правове регулювання оренди землі.....	148
6.6. Особливості концесійного землекористування.....	151
6.7. Право земельного сервітуту.....	157
6.8. Добросусідство та його зміст.....	169

<b>РОЗДІЛ 7. ПРАВОВІ ФОРМИ НАБУТТЯ ТА ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ .....</b>	<b>178</b>
7.1. Підстави набуття права на землю.....	178
7.2. Порядок безоплатної передачі (приватизації) земельних ділянок громадянам.....	185
7.3. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність).....	209
7.4. Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду.....	211
7.5. Придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод.....	213
7.6. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах.....	226
<b>РОЗДІЛ 8. ОБМЕЖЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ .....</b>	<b>232</b>
8.1. Поняття обмеження прав на земельну ділянку.....	232
8.2. Види обмежень прав на земельну ділянку.....	235
8.3. Правовий режим зон з особливими умовами використання земель.....	240
8.4. Підстави припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою.....	242
8.5. Добровільна відмова від права власності або права постійного користування земельною ділянкою.....	246
8.6. Примусове припинення прав на земельну ділянку...	249

<b>РОЗДІЛ 9. ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>252</b>
9.1. Правова охорона земель як основного національного багатства: поняття, зміст, мета та завдання.....	252
9.2. Загальні засади та особливості охорони земель.....	260
9.3. Правові форми охорони земель.....	263
9.4. Об'єкти та суб'єкти правової охорони земель.....	266
9.5. Правова охорона ґрунтів.....	275
9.6. Правова охорона земель від забруднення і засмічення.....	278
<b>РОЗДІЛ 10. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ..</b>	<b>285</b>
10.1. Загальна характеристика юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.....	285
10.2. Поняття, склад та види земельних правопорушень як підстав юридичної відповідальності.....	289
10.3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.....	294
10.4. Дисциплінарна відповідальність за порушення земельного законодавства.....	297
10.5. Цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства.....	299
10.6. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства.....	302
10.7. Кримінальна відповідальність за порушення земельного законодавства.....	304
<b>ТЕМИ РЕФЕРАТИВ .....</b>	<b>307</b>
<b>ТЕСТОВІ ПИТАННЯ .....</b>	<b>313</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....</b>	<b>358</b>
<b>ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК .....</b>	<b>375</b>

# ПЕРЕДМОВА

В умовах сучасних змін земельне право України є однією з найважливіших галузей в системі вітчизняного права. Вивчення положень земельного права є невід'ємною частиною вищої юридичної освіти в Україні, важливою складовою професійної підготовки майбутніх фахівців земельної сфери.

Особливого значення набуває оволодіння знаннями у цій галузі в сучасний період – час реформування земельних правовідносин, оновлення земельного законодавства. Своєю чергою, саме навчальна дисципліна «Земельне право» сприяє становленню сучасного правника як фахівця, який може забезпечити режим законності сталого розвитку земельних прав та інтересів відповідних суб'єктів.

Підручник «Земельне право» підготовлено колективом кафедри цивільного права та процесу Навчально-наукового Інституту права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка» відповідно до програми курсу «Земельне право».

Мета його підготовки полягає в узагальненні положень чинного законодавства, наукових підходів, практики правозастосування у сфері охорони та раціонального використання земель, висвітленні особливостей окремих видів земельних правовідносин, зважаючи на належність, використання, відновлення, охорону й управління земельними ресурсами.

У підручнику систематизовано теоретико-правові положення, які дозволять сформулювати повне і об'єктивне уявлення про: поняття земельного права в правовій системі України, джерела земельного права України, систему органів управління земельним фондом України, земельні правовідносини та право землекористування, право власності та обмежені речові права

на землю, правові форми набуття, переходу та припинення права власності на землю, юридичну відповідальність за земельні правопорушення.

Підручник «Земельне право» підготовлено, з урахуванням положень Конституції України, законів України, нормативно-правових актів Президента України, Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, органів публічного управління у земельній сфері.

Авторський колектив щиро сподівається, що підручник «Земельне право» стане джерелом потрібної інформації для студентів, аспірантів, докторантів і викладачів закладів вищої освіти, наукових працівників, працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування у сфері земельних правовідносин.

Комплексне оволодіння матеріалом, який передбачено програмою курсу «Земельне право», досягається через опрацювання теоретичних питань, представлених в окремих розділах підручника, у поєднанні з роботою над вирішенням тестових питань, підготовкою рефератів, теми яких запропоновано у підручнику. Кращому засвоєнню дефініцій сприятиме термінологічний словник, наведений у кінці підручника. Такий комплексний підхід до засвоєння матеріалу допомагає сформувати глибокі знання щодо різних правових інститутів земельного права, питань раціонального землекористування, проблемних питань у сфері земельного права, навичок практичної роботи у цій сфері відносин. Підручник «Земельне право» є допоміжним джерелом інформації при вивченні навчальної дисципліни «Земельне право» та розрахований на студентів, аспірантів, докторантів і викладачів закладів вищої освіти, наукових працівників, працівників органів публічного управління.



# РОЗДІЛ 1

## ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО В ПРАВОВІЙ СИСТЕМІ УКРАЇНИ

*1.1. Поняття та предмет земельного права.*

*1.2. Система земельного права.*

*1.3. Методи земельного права.*

*1.4. Принципи земельного права.*

*1.5. Функції земельного права.*

### **1.1. Поняття та предмет земельного права**

Національна система права базується на поєднанні традицій і сучасного розвитку права, які відображають реалії політичних та економічних перетворень у суспільстві. Виходячи з цього, правова наука розглядає систему права як об'єктивну реальність. Система права формується з галузей права. Відмежування однієї галузі права від іншої, віднесення норм права і правових інститутів до певної галузі права здійснюється на підставі предмета правового регулювання. *Предметом* правового регулювання нормами земельного права є суспільні земельні відносини. Предмет земельного права впливає із завдань земельного законодавства. Згідно зі ст. 4 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) завданнями земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. Характерною особливістю предмета земельного права є те, що він охоплює собою як матеріально-правові, так і проце-

суальні норми, створюючи тим самим механізм (процедуру) реалізації земельно-правових норм, наприклад, порядок приватизації державних земель, вилучення земельних ділянок для державних і громадських потреб, надання земельних ділянок у приватну власність для ведення фермерського та особистого селянського господарства, землеустрій, порядок розгляду земельних спорів, облік тощо.

В попередні історичні періоди земля як об'єкт права належала до речового права, земельні відносини регулювалися нормами цивільного (приватного) права, а щодо казенних земель – нормами публічного права. До предмета цивільного права належали власне земельні ділянки, а також земельні ділянки разом із побудованими на них будинками, будівлями і спорудами. Такі будівлі з земельними ділянками називалися нерухомістю і розглядалися як єдиний об'єкт суспільних відносин, їх правового регулювання.

Різне економічне, екологічне, географічне і соціальне призначення землі як об'єкта земельних відносин виділяє землю серед усіх інших об'єктів матеріального світу і вимагає від людей і від держави особливого ставлення до неї. Якщо розглядати землю з цих позицій, то вона є надбанням всього людства. У ст. 13 Конституції України закріплено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. Статтею 14 Конституції України проголошено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виклю-

чно відповідно до закону. Незважаючи на те, що земля належить усьому Українському народу, Конституція допускає право приватної власності на землю і гарантує це право. Питання права власності на землю досить ґрунтовно врегульовані ЗК України, прийнятим 25 жовтня 2001 р. та введеним у дію з 1 січня 2002 р. Наведене свідчить, що земельні відносини, зокрема і відносини власності на землю – це відносини особливого роду, регулювання яких не охоплюється нормами цивільного та інших галузей права. Саме тому дуже важливо, що в Цивільному кодексі України (далі – ЦК України), прийнятому 16 січня 2003 р. та введеному в дію з 1 січня 2004 р., у загальних рисах врегульовані лише відносини власності на землю (земельну ділянку). Згідно зі ст. 9 ЦК України положення цього Кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сфері використання природних ресурсів, а, отже, і землі, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства.

З правової та економічної точки зору цінність землі визначається особливостями, специфікою властивостей та ознак, які відрізняють її від інших майнових об'єктів. Цивільне право не має правового інструментарію для врахування різноманітності і специфіки землі як об'єкта земельних відносин. Воно визначає єдині уніфіковані правила цивільного обігу і власності на землю без урахування її унікальних особливостей. Ряд земельних відносин мають такі особливості і таку специфіку, завдяки яким їх регулювання здійснюється нормами земельного права.

Так, земельним законодавством визначається склад земель України, віднесення їх до категорії відповідно до цільового призначення і порядок переведення з однієї категорії до ін-

шої; визначаються функції і компетенція органів виконавчої влади і місцевого самоврядування у питаннях розпорядження землею і регулювання земельних відносин, виникнення, припинення і переходу прав на землю; права та обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів; порядок та умови використання земель сільськогосподарського та іншого призначення; організація раціонального використання та охорони земель; встановлюється порядок та умови ведення державного земельного кадастру і землеустрою, вирішення земельних спорів і відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, втрат сільськогосподарського виробництва.

Загалом наведене вище підтверджує, що суспільні земельні відносини виникають між органами державної влади всіх рівнів та органами місцевого самоврядування, юридичними особами і громадянами щодо права власності на землю та її використання за цільовим призначенням, які з урахуванням особливих властивостей землі як об'єкта суспільних відносин регулюються переважно земельно-правовими і частково цивільно-правовими нормами у тій частині, в якій вони не врегульовані нормами земельного права. Це означає, що *предметом земельного права* є суспільні земельні відносини, які обумовлені особливими специфічними властивостями землі як об'єкта суспільних відносин у тій частині, в якій вони регулюються нормами земельного права.

Наявність у земельному законодавстві окремих норм щодо регулювання земельних відносин, які за змістом можна розцінювати як цивільно-правові (купівля-продаж, дарування, спадщина, відшкодування збитків тощо) свідчить про те, що земельне законодавство має комплексний характер, але від

цього норми земельного права, якими регулюються специфічні земельні відносини, не втрачають притаманні їм галузеві ознаки, не зменшують ролі земельного права як самостійної галузі права, основною функцією якого є регулювання суто земельних відносин, за предметом регулювання відмінних від правових норм інших галузей права.

*Земельне право* можна визначити як сукупність земельно-правових норм, спрямованих на регулювання земельних відносин в Україні, які стосуються права власності на землю, використання земельних ділянок за цільовим призначенням, зокрема для виробництва сільськогосподарської продукції з дотриманням екологічних правил, встановлення правового режиму земельних ділянок з урахуванням категорії земель, до якої вони належать, створення умов для раціонального використання та охорони земель, збереження її природних властивостей, захисту земельних прав громадян, юридичних осіб, держави та Українського народу.

Земельне право як галузь у системі правової науки розглядається як система ідей, теорій, національних правових традицій та інших ціннісних категорій про землю; земельно-правових принципів; правових норм, якими регулюються земельні відносини, а також правових способів задоволення і захисту земельних інтересів фізичних і юридичних осіб за допомогою державних і земельно-правових інститутів.

## **1.2. 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 є системою 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 співпідпорядкованості 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 від-

носин, – 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 підлегли 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 як *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 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* є системою 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.



### 1.3. Методи земельного права

В теорії права поряд із висвітленням питання предмета правового регулювання багато уваги приділяється вивченню методів правового регулювання. Під *методом* правового регулювання суспільних відносин розуміється сукупність способів, засобів, прийомів, за допомогою яких право впливає на суспільні відносини, на поведінку людей у процесі цих відносин. І якщо право розглядається як регулятор суспільних відносин, то їх регулювання здійснюється в нормативному порядку шляхом встановлення правил поведінки учасників суспільних відносин, з наданням громадянам, юридичним особам, а також органам державної влади і місцевого самоврядування певних прав і наділенням їх відповідними обов'язками.

В юридичній літературі висловлюється думка, що у правовому регулюванні застосовують два *методи*: *імперативний* і *диспозитивний*.

*Імперативний* метод застосовують шляхом: 1) встановлення обов'язків суб'єктів правовідносин; 2) заборон, які підлягають виконанню.

*Диспозитивний* метод означає такий спосіб правового впливу, за якого суб'єктам правовідносин надається свобода (власний розсуд) у реалізації ними своїх цілей і завдань. Існує три види диспозитивного методу правового регулювання: рекомендаційний, санкціонований, делегований. Рекомендаційний метод передбачає надання можливостей альтернативної поведінки суб'єктів правовідносин. Санкціонований метод полягає в тому, що рішення про реалізацію своїх правочинів суб'єкт правовідносин приймає самостійно, але це рішення на-

буває юридичної сили лише після затвердження відповідним компетентним органом. Метод делегування правового регулювання означає, що суб'єкт правовідносин наділяється низкою прав і свобод щодо певного кола правочинів.

Існує й інша класифікація методів правового регулювання, яка в принципі не суперечить згаданим вище. Так, окремі представники теорії і деяких інших галузей права вважають, що законодавець використовує для встановлення прав та обов'язків такі способи: у формі юридичної заборони здійснювати певні дії, юридичного припису (позитивного зобов'язання) учасникам відносин певної поведінки, а в багатьох випадках юридично дозволяє самим визначати характер взаємовідносин один з одним у певних межах. Водночас на відміну від норм моралі, додержання яких забезпечується громадською думкою, заходами громадського впливу, додержання правових норм забезпечується можливістю застосування до правопорушників заходів державного примусу.

Іноді громадяни, посадові особи і навіть державні діячі, освітлюючи той чи інший закон, поширюють думку, що закон не виконується, що він неефективний. Такі думки, хоч і мають певні підстави для існування, лежать у площині методів правового регулювання або ж методів правореалізації. Якщо закон не працює, то він не передбачає тих методів правового регулювання, які потрібні для певного виду суспільних відносин (такий закон називають декларативним чи таким, що не має механізму реалізації), або ж у державі немає політичної волі для реалізації законів. Юридична сила правової норми полягає в тому, що в структурі правової норми повинний бути закладений механізм її реалізації.

Ці властивості права як регулятора суспільних відносин притаманні більшості галузей права. Одночасно кожна галузь права має низку специфічних особливостей впливу на суспільні відносини. Вони мають важливе значення для побудови всієї системи права, враховуються при розмежуванні галузей права.

Для земельного права характерні всі три методи правового регулювання. Переважна більшість земельних відносин регулюються імперативними нормами права: імперативними приписами (зобов'язаннями) і заборонами.

Так, обов'язковими для всіх власників землі і землекористувачів будуть вимоги статей 91 і 96 ЗК України щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням, встановленим для відповідної категорії земель, додержання вимог законодавства про охорону довкілля тощо.

В імперативному порядку, тобто на умовах обов'язкових приписів, притаманних публічному праву, вирішується більшість питань, що регулюються земельно-правовими нормами. До прикладу, віднесення земель до відповідних категорій і переведення їх з однієї категорії до іншої провадиться органами, які приймають рішення про надання цих земель у власність або в користування, а в інших випадках – органами, які затверджують проекти землеустрою і приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення.

Згідно зі ст. 120 ЗК України при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину переходить на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди.

Статтями 90 і 95 ЗК України встановлені права власників земельних ділянок і землекористувачів. Водночас статтями 91 і 96 ЗК України в порядку імперативного припису на них покладається низка обов'язків щодо використання землі.

Чітко простежується можливість регулювання земельних відносин шляхом заборони. Так, у статтях 83, 84 ЗК України подано вичерпний перелік земель комунальної і державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність.

Право на одержання земельних ділянок у власність передбачено для громадян і юридичних осіб України та іноземних держав (статті 81, 82 ЗК України). Закон забороняє надання у власність громадянам та юридичним особам іноземних держав або ж особам без громадянства земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, особами без громадянства, а також іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року. Статтею 121 ЗК України встановлено, що для ведення особистого селянського господарства можуть безоплатно передаватися у приватну власність із земель державної або комунальної власності земельні ділянки, розмір яких не повинен перевищувати 2,0 гектари земель. Цей розмір для ведення особистого селянського господарства може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Земельні відносини регулюються і диспозитивними методами (методи дозволу). Водночас ряд диспозитивних (дозвільних) правових норм належать до галузі земельного права, які регулюють суто земельні відносини, які не є предметом регулювання цивільним правом.

Можливість застосування дозволів як методу правового регулювання земельних відносин можна підтвердити низкою прикладів із земельного законодавства. Вище зазначалося, що до дозволів (диспозитивного методу) належать три таких види: рекомендаційний, санкціонований, делегований.

Рекомендаційний метод правового регулювання передбачає можливість альтернативної поведінки суб'єктів земельних правовідносин, коли учаснику надається можливість, скориставшись дозволом, самому вибрати спосіб вирішення земельного питання. Так, право користування земельною ділянкою або право власності на земельну ділянку припиняється у разі добровільної відмови від земельної ділянки та з інших підстав, передбачених статтями 140,141 ЗК України. Отже, за землекористувачем чи власником земельної ділянки є вибір: він має право зберегти за собою право землекористування чи право власності на землю або ж добровільно відмовитися від земельної ділянки. Згідно зі ст. 142 ЗК України припинення права власності на землю або права користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови власника землі або землекористувача провадиться за його заявою на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Згода власників землі і землекористувачів потрібна і для вирішення компетентними органами питання про вилучення (викуп) земельних ділянок з метою передачі їх у власність або надання у користування громадянам, підприємствам, установам і організаціям. Згода на вилучення (викуп) є не що інше, як альтернативний підхід до вирішення питання.

Окремі земельні відносини регулюються правовими нормами методом санкціонування, який означає, що відповідний

учасник земельного правовідношення своє рішення щодо реалізації земельних повноважень приймає самостійно, але це рішення набуває чинності лише після затвердження його компетентним органом. Так, органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади можуть надавати громадянам і юридичним особам безоплатно у власність земельні ділянки господарського призначення за погодженням із державними органами лісового господарства загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Делегований метод правового регулювання полягає в наданні прав і свобод суб'єктам земельних відносин щодо то го чи іншого кола правомочностей. Прикладом делегованого методу регулювання земельних відносин може бути ст. 11 ЗК України, згідно з якою повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин визначаються міськими радами.

Правовому регулюванню земельних відносин притаманний весь вищенаведений перелік методів, які проявляються в обов'язковій вимозі цільового використання земельних ділянок; у забороні порушення ґрунтової родючості та погіршення екологічної ситуації; у використанні заходів економічного стимулювання охорони земель; в обмеженні розпорядницьких прав власників землі в інтересах усього суспільства з урахуванням соціальної функції землі – її соціального значення та об'єктивної обмеженості. Водночас особливості методів регулювання земельних відносин визначаються характером цих відносин і виявляються у специфічному сполученні імперативного і диспозитивного методів.

Таким чином, у сучасному земельному праві спостерігається поєднання диспозитивного та імперативного методів.

Визначити перевагу того чи іншого методу досить складно. Все залежить від змісту врегульованих відносин та інтересів суспільства і держави, які превалюють у конкретний період часу.

#### **1.4. Принципи земельного права**

Термін «принцип» тлумачиться як наукові чи моральні засади, правило, основа, від якої не відступають. Принцип розглядається також як щось ґрунтовне, постійне, ідея, що має силу незалежно від часу та обставин; узагальнення, яке виведено зі спостереження численних фактів і підтверджене практикою.

Принципи права виводяться як його основні засади, вихідні ідеї, що характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю і відображають суттєві положення права.

*Принципи земельного права* реалізуються шляхом відтворення основоположних засад у земельному законодавстві, пролизують його систему і вдосконалюються разом з їх розвитком. Виходячи з цього, принципи земельного права можна класифікувати на: *конституційні принципи, загально-правові принципи, спеціальні принципи.*

*Конституційні принципи* притаманні всім галузям права. Це принцип означає, що:

- а) Конституція України має найвищу юридичну силу;
- б) закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй;
- в) норми Конституції України є нормами прямої дії;

г) можливість звернення до суду для захисту конституційних прав і свобод людини і громадянина безпосередньо на підставі Конституції України гарантується;

г) людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю (ст. 3 Конституції України);

д) права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Держава відповідає перед людиною за свою діяльність;

е) утвердження і забезпечення прав і свобод людини є обов'язком держави;

є) у Конституції України закріплено, що земля є об'єктом права власності Українського народу (ст. 13) та основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, що кожний громадянин має право користуватися землею як природним об'єктом відповідно до закону, що право власності на землю гарантується, набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (статті 13, 14 Конституції України).

Будучи відтвореними у ст. 5 ЗК України, в інших нормативно-правових актах про землю, конституційні принципи трансформуються в загально-правові.

До *загально-правових* належать такі принципи земельного права:

а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису природного ресурсу й основного засобу виробництва;

б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;



в) невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;

г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;

г) пріоритет екологічної безпеки.

Система *спеціальних принципів* земельного права структурно побудована за схемою системи земельного права. Ряд спеціальних принципів земельного права є пріоритетними, які займають більш високе становище порівняно з рештою принципів («ієрархія принципів»). Виходячи з ієрархії спеціальних принципів, можна зробити таку наукову класифікацію спеціальних принципів земельного права:

*1. Пріоритет екологічного благополуччя навколишнього середовища в процесі використання земель.* Цей принцип проявляється в такому:

а) завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою створення умов для раціонального використання й охорони земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища;

б) система раціонального використання земель повинна мати природоохоронний, ресурсозберігаючий, відтворювальний характер і передбачати збереження ґрунтів, обмеження негативного впливу на них, а також на рослинний і тваринний світ, геологічні породи, водні джерела та інші компоненти навколишнього середовища;

в) розроблення прогнозів державної і регіональної програм використання та охорони земель, створення сприятливого

екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів є основним призначенням землеустрою. Одним із найбільш важливих завдань землеустрою є складання його схем, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земельних ресурсів, обґрунтування і встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

г) встановлення нормативів гранично допустимих концентрацій хімічних, радіоактивних та інших шкідливих речовин у ґрунті, а також екологічних і санітарно-технічних вимог щодо розміщення нових і реконструйованих об'єктів, будівель і споруд, впровадження нових технологій;

г) встановлення державних заходів щодо економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, спрямованих на підвищення заінтересованості власників і землекористувачів, зокрема орендарів, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, на захист від негативних наслідків виробничої діяльності;

д) встановлення юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства, зокрема за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами і стічними водами; за відхилення від умов розміщення проектування будівництва і введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; за невиконання вимог природоохоронного режиму використання земель тощо.

*2. Пріоритет інтересів Українського народу як суб'єкта права власності на землю закладено у статтях 13, 14 Конституції України. Цей принцип є не тільки конституційним і*

загальноправовим, а й спеціальним принципом земельного права як такий, що стосується основних конкретних засад права власності на землю і права землекористування в Україні. У ЗК України закріплено, що право на одержання у власність земельних ділянок мають громадяни України. Це правило поширюється і на землю, яка може належати громадянам на праві спільної власності. Іноземні громадяни, іноземні юридичні особи, спільні підприємства, міжнародні об'єднання й організації з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб, підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам, можуть бути суб'єктами права власності, постійного чи тимчасового користування відповідно до договору. Іноземні громадяни та іноземні юридичні особи не можуть бути суб'єктами права власності лише на землі сільськогосподарського призначення.

*3. Цільове і раціональне використання земель.* Земельне законодавство України визначає не лише право власності на землю і право землекористування, не лише категорії земель, але й забезпечує принцип цільового і раціонального їх використання. Питанням використання земель у ЗК України відведено спеціальну главу 4, яка охоплює чотири статті. В них закладені такі основні положення:

а) з метою цільового і раціонального використання всі землі в Україні розподілені на дев'ять категорій, зокрема землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі во-

дного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (ст. 19 ЗК України);

б) переведення земель з однієї категорії до іншої здійснюється у разі зміни цільового призначення за правилами, встановленими ЗК України. Віднесення земель до відповідних категорій і переведення їх з однієї категорії до іншої проводиться органами, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання їх у користування, а в інших випадках – органами, які затверджують проекти землеустрою і приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення;

в) для кожної категорії земель встановлено спеціальний правовий режим, спеціальне цільове призначення. З цією метою землі кожної з категорій розподіляються на угіддя, ділянки тощо. Так, землі сільськогосподарського призначення надаються у власність та у користування для: ведення товарного сільськогосподарського виробництва; ведення особистого селянського господарства; городництва, сінокосіння і випасання худоби; дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду у сільському господарстві; ведення підсобного сільського господарства несільськогосподарськими організаціями. Землі житлової та громадської забудови за цільовим призначенням надаються для забудови об'єктів, що визначається проектом забудови, зокрема для житлового, гаражного і дачного будівництва, для будівництва об'єктів промисловості, транспорту, зв'язку, адміністративних будинків тощо. До земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення належать землі заповідників, національних зоологічних і дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва,

ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи. Спеціальне цільове призначення мають землі лісогосподарського призначення і водного фонду, землі оздоровчого, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

4. *Державний контроль за використанням та охороною земель* як принцип впливає зі ст. 14 Конституції України: земля перебуває під особливою охороною держави. Він передбачає ряд організаційно-правових заходів, спрямованих на забезпечення конституційних прав громадян і юридичних осіб на землю, на використання та охорону земель з метою забезпечення додержання всіма державними і громадськими органами, а також підприємствами, установами організаціями і громадянами вимог земельного законодавства з питань ефективного використання та охорони земель.

Оснoву цього принципу становлять такі заходи:

а) створення спеціальних органів для здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і визначення їх функцій і компетенцій. До таких органів належать: виконавчі органи, органи місцевого самоврядування, Держгеокадастр, органи Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України, інші спеціально уповноважені на те державні органи;

б) встановлення змісту і порядку здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, а також функцій і компетенції органів, уповноважених здійснювати контроль, забезпечити їх охорону, зокрема у питаннях розпорядження землями усіх категорій, приватизації і надання зе-

мельних ділянок у приватну власність громадянам і юридичним особам України;

в) здійснення управління земельними ресурсами, моніторингу, тобто спостереження за станом земельного фонду з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів, ведення землеустрою, кадастру та державної реєстрації;

г) припинення права постійного користування земельною ділянкою в разі використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;

г) притягнення до юридичної (адміністративної, цивільної чи кримінальної) відповідальності осіб, винних у порушенні земельного законодавства.

*5. Нормативне встановлення правового режиму земель відповідних категорій як принцип, спрямований на правове забезпечення раціонального та ефективного використання всіх земель України, виходить з того, що землі – це найцінніше надбання Українського народу, які перебувають під особливою охороною держави. З цією метою ЗК України (ст. 19) усі землі України відповідно до їх цільового призначення поділяються на землі:*

- 1) сільськогосподарського призначення;
- 2) житлової та громадської забудови;
- 3) природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- 4) лісгосподарського призначення;
- 5) водного фонду;

б) промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Враховуючи, що правовий режим земель кожної категорії висвітлюється в спеціальних розділах, немає потреби розкривати його зміст у цьому розділі, оскільки законодавством особливо підкреслюється пріоритетність земель сільськогосподарського призначення, цей принцип доцільно виділити у спеціальний принцип земельного права.

*б. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення порівняно з іншими землями.* Землі сільськогосподарського призначення є основним засобом виробництва у сільському господарстві. Вони виділені в окрему категорію земель, для яких встановлено особливий правовий режим, спрямований на організаційно-правове забезпечення їх раціонального та ефективного використання, збереження та охорону. Принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення передбачає таке:

а) землі, придатні для потреб сільського господарства повинні надаватися насамперед для сільськогосподарських цілей, передаватися у власність чи в користування лише для ведення сільського господарства чи лісового господарства, зокрема для виробництва сільськогосподарської продукції, лісівництва, для ведення особистого селянського господарства, садівництва та огородництва;

б) для інших цілей надаються землі несільськогосподарського призначення, які не придатні для ведення сільського господарства або сільськогосподарські угіддя гіршої якості;

в) визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру;

г) встановлення особливого порядку вилучення ріллі, земельних ділянок, зайнятих багаторічними насадженнями, а також лісів першої групи та лісів з особливим режимом лісокористування. Вилучення таких земель для державних та громадських потреб допускається, як виняток, за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування під контролем спеціальних органів державної влади та громадськості;

г) недопустимість вилучення особливо цінних продуктивних земель;

д) законодавчого встановлення обов'язку власників земельних ділянок і землекористувачів забезпечувати використання землі відповідно до цільового призначення та умов її надання. ЗК України передбачено, що право користування землею припиняється за рішенням суду в разі використання її не за цільовим призначенням.

*7. Реальність і гарантування прав суб'єктів права на землю.* Реальні права власності громадян та юридичних осіб України на землю, право власності на земельні ділянки і користування земельними ділянками іноземних фізичних і юридичних осіб проголошені Конституцією України і земельним законодавством України, за винятком земель сільськогосподарського призначення щодо іноземних громадян і юридичних осіб. Але важливо не тільки проголосити, а й забезпечити їх гарантування і реальне здійснення.

Гарантії земельних та інших прав громадян України закріплені у Конституції України. Згідно з Конституцією України



права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, гарантується право звернення до суду для захисту конституційних прав і свобод людини і громадянина безпосередньо, право власності на землю. Право приватної власності є непорушним, а тому ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності, зокрема й на землю, може бути застосоване як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.

Реалізація гарантій земельних прав здійснюється відповідно до норм земельного, цивільного, адміністративного, кримінального та інших галузей права.

Земельним законодавством, зокрема, визначені органи, які здійснюють регулювання земельних відносин, передають земельні ділянки у приватну власність і надають у користування, встановлено порядок вирішення цих питань, а також порядок припинення права на землю, встановлено порядок, правовий механізм надання земельних ділянок у приватну власність, надання її у користування, зокрема на умовах оренди; припинення права власності чи користування земельною ділянкою; порядок проведення земельного кадастру, землеустрою, організації державного контролю за використанням та охороною земель; порядок відшкодування шкоди власникам землі і втрат сільськогосподарського виробництва; встановлено порядок розгляду земельних спорів і притягнення винних осіб до юридичної (цивільно-правової, адміністративної, кримінальної) відповідальності за порушення земельного законодавства.

## 1.5. Функції земельного права

Активна роль земельного права проявляється в його функціях. Під ними розуміють основні напрями правового впливу на суспільні земельні відносини. У функціях земельного права виражена службова роль та одне з основних завдань, призначення земельного права. Спеціальним же призначенням земельного права є регулювання земельних відносин з метою задоволення інтересів людини, суспільства і держави у землі як єдиному і нічим не замінному місці для проживання (просторового базису), найбільш важливого засобу сільськогосподарського виробництва, як території для розташування населених пунктів, регіонів і держави, а також як об'єкта природи, що підлягає особливій охороні.

Функції земельного права разом із властивими йому методами правового регулювання земельних відносин і галузевими принципами визначають соціальне призначення цієї галузі права і демонструють, яка предметна діяльність, які земельні відносини виникають, організуються, здійснюються і регулюються земельним правом. У теорії права найбільш поширеним є поділ функцій права на *регулятивні* (статистична і динамічна) та *охоронні*. В окремих витоках охоронні функції доповнюються запобіжно-виховними і запобіжно-стимулюючими.

За допомогою *регулятивної функції* земельного права досягається реалізація конституційних норм: земля є об'єктом права власності Українського народу (ст. 13 Конституції України) та основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14). За допомогою статичних регулятивних функцій земельного права визначаються фо-

рми власності на землю: приватна, комунальна і державна, встановлюються категорії земель, функції і повноваження державних органів та органів місцевого самоврядування у питаннях регулювання земельних відносин, управління земельним фондом, розпорядження землею та ін.

Динамічна регулятивна функція проявляється у створенні умов для активних дій учасників земельних відносин. До динамічних належать, наприклад, функції приватизації землі, надання земельних ділянок у приватну власність, розмежування земель державної та комунальної власності, оренди землі, припинення права власності на земельну ділянку і землекористування, використання землі за цільовим призначенням, плата за землю, проведення земельного кадастру і землеустрою, реалізації інших прав та обов'язків суб'єктів земельних правовідносин, що здійснюються відповідно до земельного законодавства.

*Охоронні функції* характеризуються як способи правового впливу на охорону земельних відносин, забезпечення права власності на землю і виконання землевласниками і землекористувачами їх обов'язків щодо цільового і раціонального використання землі, додержання екологічних правил і вимог щодо охорони земель і підвищення родючості ґрунтів. Вони впливають із конституційної норми про перебування землі як національного багатства під особливою охороною держави. Поряд із регулятивними функціями вони дозволяють конкретизовано і більш детально розкрити соціальне призначення землі як об'єкта земельних відносин, що охороняються державою з використанням для цього всіх форм державного апарату і правового впливу.

Про наявність у земельному праві охоронних функцій свідчить низка правових норм земельного законодавства, спрямованих на захист земельних відносин і правову охорону землі.

У ст. 1 ЗК України його завданням визнано створення умов для раціонального використання й охорони земель, прав громадян, підприємств, установ і організацій на землі. Охоронні функції передбачені у статтях 91, 96 ЗК України – обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів, ст. 152 – захист прав власників земельних ділянок і землекористувачів, ст. 153 – гарантії їхніх прав. Охороні земель присвячено спеціальний розділ VI ЗК України, а питанням відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам і втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва – глави 24 і 36 ЗК України. Розділ VIII ЗК України встановлює відповідальність за порушення земельного законодавства. ЗК України встановлює відповідальність власників землі і землекористувачів за нераціональне використання землі, а також за використання землі не за цільовим призначенням. Згідно зі ст. 162 Кодексу охорона земель включає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на їх раціональне використання, запобігання необґрунтованому вилученню земель із сільськогосподарського обігу, захист від шкідливих антропогенних впливів, а також на відтворення і підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісгосподарського призначення, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Запобіжно-виховна функція земельного права за своїм призначенням і змістом тісно пов'язана з охоронною функцією,

доповнює її. Основна її мета – запобігати земельним правопорушенням. У разі їх вчинення власники землі, землекористувачі чи компетентні державні органи або органи місцевого самоврядування повинні вживати заходів про притягнення правопорушників до встановленої законодавством відповідальності (матеріальної, адміністративної, кримінальної, дисциплінарної). Так, згідно зі ст. 66 ЗК України підприємства, інші власники землі і землекористувачі, які розробляють родовища корисних копалин та торфу, а також проводять інші роботи, зобов'язані передбачати і здійснювати заходи щодо запобігання негативному впливу на сільськогосподарські, лісові та інші угіддя за межами переданих їм у власність або наданих у користування земельних ділянок. Запобіжне значення для охорони земель оздоровчого призначення має правова норма ст. 48 ЗК України, за якою на таких землях забороняється діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню або може негативно впливати на природні лікувальні фактори цих земель.

Запобіжно-виховна функція передбачає попереджувальні норми земельного права. Так, згідно зі статтями 143, 144 ЗК України землекористувачі і суб'єкти права приватної власності на землю попереджуються, що право користування на землю припиняється у разі використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки; використання землі не за цільовим призначенням. Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому по-

ряду. Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку (ст. 143 ЗК України).

Суть запобіжно-стимулюючої функції земельного права полягає у стимулюванні правовими засобами бажаної для суспільства і держави правомірної поведінки власників землі, землекористувачів, а також інших фізичних і юридичних осіб (глава 35 ЗК України). Не тільки попереджувальне, а й стимулююче значення мають згадані вище статті 143, 144 ЗК України.

Стимулюючі норми містяться у статтях 205, 206 ЗК України, якими встановлені податкові і кредитні пільги, а також пільги щодо плати за землю. Так, з метою стимулювання розвитку насінництва державні сортовипробувальні станції та сортодільниці, а також землі радгоспів, що використовуються цими станціями і дільницями для випробування сортів сільськогосподарських культур звільняються від плати за землю. З метою державної підтримки розвитку фермерських господарств новостворені господарства звільняються від плати за землю протягом трьох років з часу передачі земельної ділянки у власність або надання в користування.

Функціями галузі земельного права визначаються завдання і функції науки земельного права. Науку земельного права можна розглядати як систему знань про правове регулювання земельних відносин, їх організацію та охорону, їх стан і тенденцію розвитку на основі чинного земельного законодавства, результатів аналізу та практики застосування земельно-правових норм.

Наука земельного права досліджує проблеми ефективності ЗК України, інших земельних нормативно-правових актів, зокрема актів з інших галузей права, що стосуються земельних

відносин і здійснюють свою регулятивну функцію в комплексі з нормами земельного права або ж торкаються їх окремих сторін, наприклад, ЦК України, податкове, кредитне, фінансове, заставне та інше законодавство.

## РОЗДІЛ 2

### ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

- 2.1. *Поняття та особливості джерел земельного права.*
- 2.2. *Класифікація джерел земельного права.*
- 2.3. *Конституція України в системі джерел земельного права України.*
- 2.4. *Закони як джерела земельного права України.*
- 2.5. *Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права України.*

#### **2.1. Поняття та особливості джерел земельного права**

В юриспруденції термін «джерела права» прийнято розглядати у двох аспектах: *матеріальному* та *формально-юридичному*.

В *матеріальному аспекті* під джерелами права розуміють соціально-економічні умови життя суспільства, які детермінують правотворчу діяльність органів державної (публічної) влади та обумовлюють її результат – зміст права як регулятора суспільних відносин.

У *формально-юридичному* значенні термін «джерела права» означає способи та форми правотворчої діяльності органів публічної влади, результатом якої є правові акти, що містять правові норми.

У науці земельного права джерела права вивчаються в формально-юридичному значенні.

Отже, *джерелами права є:*



- зовнішня форма вираження загальновизнаних правил поведінки, які є обов'язковими для дотримання, виконання та слідування всіма особами, що мають юридичний зв'язок із державою (громадянство) чи перебувають на її суверенній території;

- прийняті уповноваженими державою органами влади нормативно-правові акти, які містять правові норми, що регулюють суспільні земельні відносини відповідно до земельної політики держави.

Наявність відповідних джерел земельного права, тобто нормативно-правових актів, що регулюють ті чи інші суспільні земельні відносини, є важливою передумовою існування відповідної самостійної галузі права земельного права України.

## **2.2. Класифікація джерел земельного права**

Нормативно-правові акти як джерела земельного права України не є однорідними, їх структура відображає складність, структуровану ієрархічність органів влади та правової системи країни в цілому і охоплює правові акти різної юридичної сили та правової спеціалізації. Відображаючи структуру державної (публічної) влади, правовий статус і компетенцію органів влади, що видають нормативно-правові акти, а також характер самих актів, нормативно-правові акти як джерела земельного права знаходяться між собою в суворій ієрархічній підпорядкованості.

Джерела земельного права класифікують за:

1) *питомою вагою земельно-правових норм* у нормативно-правових актах, що регулюють суспільні земельні відносини, їх можна розподілити на:

а) спеціалізовані – це нормативно-правові акти, всі або переважна більшість норм яких спрямована на регулювання тих чи інших земельних відносин. Прикладом спеціалізованих актів є ЗК України, Закон України від 22 травня 2003 р. «Про землеустрій» тощо. Спеціалізовані земельні нормативно-правові акти становлять значну частину джерел земельного права України;

б) нормативно-правові акти, основне призначення яких полягає в регулюванні інших суспільних відносин (цивільних, господарських, екологічних, адміністративних тощо) і які містять окремі правові норми, присвячені регулюванню певних земельних відносин. До актів цієї групи належать закони України від 16 листопада 1992 р. «Про основи містобудування», від 14 лютого 1992 р. «Про колективне сільськогосподарське підприємство», від 19 червня 2003 р. «Про фермерське господарство» та ін.;

2) *юридичною силою* джерела земельного права поділяються також на закони та підзаконні акти.

В основу такого розподілу покладена юридична сила нормативних актів. Закони, маючи найвищу юридичну силу, посідають головне становище в ієрархічній структурі земельного та інших галузей законодавства, а всі інші нормативні акти видаються на основі, в розвиток й у виконання вимог законів, через що називаються підзаконними актами.

Верховенство законів в ієрархічній структурі законодавства України означає, що:

– всі інші правові акти повинні виходити із законів і не суперечити їм; у випадку розходження закону і підзаконного акта пріоритет мають норми закону;

– закони приймаються, як правило, вищим законодавчим органом держави – Верховною Радою України – і не підлягають затвердженню будь-яким іншим органом держави;

– ніхто не має права змінити чи відмінити закон, крім органу, який затвердив його.

3) *суб'єктом видання* земельно-правових актів як джерел земельного права вони поділяються також на акти органів законодавчої й виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, а також інші джерела земельного права.

*Верховна Рада України* як єдиний орган законодавчої влади приймає, крім законів, нормативно-правові акти у формі постанови. Як правило, постановами уточнювалися строки й порядок введення в дію законів.

*Президент України* в межах своєї компетенції і на основі Конституції та законів України приймає нормативні укази й розпорядження (зокрема з питань регулювання земельних відносин).

*Кабінет Міністрів України* на основі й на виконання Конституції та законів, указів і розпоряджень Президента України видає постанови й розпорядження, які є обов'язковими для виконання всіма підприємствами, установами, організаціями, посадовими особами та громадянами.

*Міністерства, державні комітети, відомства, органи господарського управління й контролю* виконують функції організації раціонального землекористування, а також охорони земельних ресурсів та видають відповідні акти.

*Органи місцевого самоврядування та місцеві органи виконавчої влади* приймають нормативні рішення й розпорядження, які не повинні суперечити чинному законодавству. Прийняті названими органами акти, в яких вміщуються норми про раціональне використання та охорону земель, є обов'язковими для виконання усіма суб'єктами на підпорядкованій цим органам території.

4) дією в часі нормативно-правові акти як джерела земельного права поділяються на: чинні та такі, що були чинними протягом певного періоду часу раніше, але втратили чинність.

На практиці досить часто виникають спори щодо прав на земельну ділянку, які виникли під час дії одного чи більше нормативно-правових актів, що послідовно втратили чинність, а спір має вирішуватися в цей час. Оскільки зміст прав на відповідні земельні ділянки визначався нормативно-правовими актами, що діяли раніше, то без їх використання неможливо вирішити земельний спір. У таких випадках суди та інші органи, які компетентні розглядати земельні спори, застосовують при їх розв'язанні не тільки чинні нормативно-правові акти, а й такі, що втратили чинність.

### **2.3. Конституція України в системі джерел земельного права України**

Закони є основним джерелом земельного права України. Серед законів, що регулюють земельні відносини, особливе місце належить Конституції України, яка була прийнята 28 червня 1996 р. Будучи Основним Законом країни, вона є норматив-

но-правовим актом, що має найвищу юридичну силу і, відповідно, є основним джерелом усіх галузей права України, зокрема й земельного.

В Конституції України урегульовані лише найважливіші суспільні земельні відносини, зокрема, у :

- *ст. 13* визначено, 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;

- *ст. 14* зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою;

- *ст. 142* встановлено, що земля може знаходитися також у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. Конституцією в Україні встановлені дві форми земельної власності, а саме: публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і власність недержавних юридичних осіб;

- *ст. 14* визначено землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави;

- *ст. 92* передбачає, що найбільш важливі екологічні, в тому числі й земельні, відносини, зокрема, засади використання природних ресурсів, виключної (морської) економічної зони, континентального шельфу, а також відносини екологічної безпеки, повинні регулюватися виключно законами.

Зазначені конституційні норми є висхідними положеннями для прийняття відповідного земельного законодавства з конкретних питань.

## **2.4. Закони як джерела земельного права України**

Закони є основними джерелами земельного права.

*Загальногалузевим кодифікованим актом* є Земельний кодекс України (далі – ЗК України), який становить основу чинного земельного законодавства. Тому забезпечення вичерпного регулювання земельних відносин, які виникають на практиці, не є метою ЗК України. Значне місце в ньому посідають відсильні норми, хоч більшість норм, що містяться в ньому, є нормами прямої дії.

*Земельний кодекс України* – це комплексний нормативно-правовий акт, що охоплює широке коло норм, які закріплюють основні положення, пов'язані з режимом використання і охорони земель, складом і цільовим призначенням останніх, правами й обов'язками власників землі і землекористувачів. Він регламентує питання набуття і реалізації прав на землю, гарантії цих прав, визначає компетенцію органів управління і контролю у галузі використання і охорони земель, відповідальність за порушення земельного законодавства.

До *внутрішньогалузевих кодифікованих актів* системи джерел земельного права належить Закон України від 6 жовтня 1998 р. «Про оренду землі» тощо.

До *спеціальних законів* можна віднести, наприклад, закони України від 16 червня 1992 р. «Про природно-заповідний фонд України», від 14 січня 2000 р. «Про меліорацію земель» тощо.

Існують також загальні закони комплексного характеру, що характеризуються охопленням великого масиву суспільних відносин, у тому числі і земельних. До таких законів відносяться, зокрема ЦК України, закони України від 10 листопада 1994 р. «Про транспорт», від 19 червня 2003 р. «Про фермерське господарство», а також Закон України від 25 червня 1991 р. «Про охорону навколишнього природного середовища» тощо.

## **2.5. Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права України**

З урахуванням положень Конституції та законів України розрізняють такі види підзаконних актів як джерел земельного права: постанови та інші нормативно-правові акти Верховної Ради України, нормативні укази і розпорядження Президента України, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України та нормативно-правові акти міністерств та інших центральних і місцевих органів виконавчої влади, а також нормативно-правові акти суб'єктів місцевого самоврядування.

1) *постанови Верховної Ради України* із земельних питань, які Верховна Рада України приймає відповідно до ст. 91 Конституції України;

2) *укази Президента України* є обов'язковими для виконання. Нормативні укази Президента України поділяються на дві групи:

– звичайні (прийняті відповідно до ст. 106 Конституції України. Згідно зі ст. 106 Президент України має право видава-

ти на основі та на виконання Конституції і законів України укази, які є обов'язковими до виконання на території України);

– надзвичайні (укази, які були прийняті Президентом України відповідно до п. 4 Перехідних положень Конституції України. Перехідними положеннями встановлено, що Президент України протягом трьох років після набуття чинності Конституцією України мав право видавати укази з економічних питань, не врегульованих законами, з одночасним поданням відповідного законопроекту до Верховної Ради України);

3) *постанови й розпорядження Кабінету Міністрів України*. Постановами уряду оформляються найважливіші рішення у сфері земельних відносин, а у вигляді розпоряджень – рішення з оперативних, поточних питань видаються.

Так, з метою проведення єдиної науково-технічної політики у сфері охорони та раціонального використання земель сільськогосподарського призначення Кабінет Міністрів прийняв постанову від 4 серпня 2000 р. «Про державний технологічний центр охорони родючості ґрунтів»;

4) *нормативні акти міністерств, державних комітетів, інших центральних органів державної виконавчої влади, господарського управління і контролю* видаються у формі наказів, інструкцій та ін. та деталізують загальні положення, закріплені в законах, постановах і розпорядженнях Кабінету Міністрів, указах Президента України, присвячених регламентації земельних відносин. їх приймають уповноважені органи у межах їх компетенції з власної ініціативи або за дорученням вищих органів;

5) *рішення й розпорядження місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування*. мають пе-



реважно деталізуючий характер. їх головне завдання полягає у забезпеченні конкретизації тих положень, які закріплено в актах загального регулювання.

Так, голови місцевих державних адміністрацій приймають розпорядження у межах повноважень, у тому числі з питань застосування земельного законодавства, відповідно до Конституції та Закону України від 09 квітня 1999 р. «Про місцеві державні адміністрації».

Акти місцевих державних адміністрацій, що суперечать чинному законодавству або інтересам територіальних громад, можуть бути оскаржені до органу виконавчої влади вищого рівня або суду.

Органи місцевого самоврядування у межах повноважень, визначених Законом України від 21 травня 1997 р. «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими законами, приймають рішення, які теж можуть виступати джерелами земельного права;

б) закони *Автономної Республіки Крим*;

7) крім нормативно-правових актів національного законодавства України, в деяких випадках джерелом земельного законодавства є *міжнародні договори* з участю нашої країни.

Згідно зі ст. 9 Конституції України чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства. А в ст. 17 Закону України від 29 червня 2004 р. «Про міжнародні договори України» зазначено, що укладені і належним чином ратифіковані міжнародні договори України становлять невід'ємну частину національного законодавства України і застосовуються в

порядку, передбаченому для норм національного законодавства України.

Більше того, якщо міжнародним договором України, укладеним у формі закону, встановлені інші правила, ніж ті, що передбачені законодавством України, то застосовуються правила міжнародного договору України.

## **РОЗДІЛ 3**

### **СИСТЕМА ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМ ФОНДОМ УКРАЇНИ**

*3.1. Поняття та система органів управління у сфері земельних ресурсів.*

*3.2. Планування використання та охорони земель.*

*3.3. Зонування земель.*

*3.4. Землеустрій і землевпорядний процес.*

*3.5. Моніторинг земель.*

*3.6. Державний земельний кадастр.*

#### **3.1. Поняття та система органів управління у сфері земельних ресурсів**

Усі земельні ресурси в межах державних кордонів України, незалежно від форм власності, видів господарювання і цільового використання, становлять єдиний земельний фонд України.

Залежно від цільового призначення земельний фонд поділяється на категорії земель, що мають різний правовий режим використання і охорони.

Статтею 19 ЗК України виділено дев'ять великих груп земель за цією класифікаційною ознакою. Ними є:

- 1) землі сільськогосподарського призначення;
- 2) землі житлової та громадської забудови;
- 3) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- 4) землі оздоровчого призначення;

- 5) землі рекреаційного призначення;
- 6) землі історико-культурного призначення;
- 7) землі лісового фонду;
- 8) землі водного фонду;
- 9) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Серед категорій земель найважливіше економічне значення мають землі сільськогосподарського призначення, тобто такі, що надані для потреб сільського господарства або призначені для цієї мети. Основна частина цих земель зайнята сільськогосподарськими угіддями: ріллею, сіножатями, пасовищами, городами, садами тощо. Саме їх використовують як основний засіб виробництва у сільському господарстві.

Державну політику використання і охорони земель визначає система правових, організаційних, економічних та інших заходів, що мають природоохоронний, ресурсозберігаючий і відтворювальний характер.

Зокрема, в державі:

- проводиться планування використання та охорони земель; зонування земель;
- здійснюється кадастрова оцінка земель; моніторинг земель;
- створюється державна система управління якістю земельних ресурсів і визначається її місце в органах державного управління, а також визначаються принципи розмежування обов'язків держави, землевласників і землекористувачів щодо охорони земельних ресурсів;
- впроваджується ґрунтозахисна система землеробства;

– розробляються проекти землеустрою з контурно-меліоративною організацією територій, відповідно до яких проводяться роботи щодо створення захисних лісових насаджень, будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд і забезпечується їх необхідна експлуатація тощо.

Важливим напрямом раціоналізації використання земельного фонду України є поліпшення екологічного стану зрошуваних земель, на яких спостерігається підтоплення, вторинне засолення, водна ерозія, руйнування природної структури ґрунтів тощо.

Обґрунтування напрямів раціоналізації використання і охорони земельного фонду України забезпечується системою заходів, серед яких виділяються заходи державного управління земельним фондом.

Державне управління є способом організації діяльності державних органів з метою забезпечити виконання правових норм і впорядкування суспільних відносин у тій чи іншій сфері.

Управління у галузі використання та охорони земель є різновидом, складовою управління природокористуванням та охороною довкілля.

Метою управління земельним фондом є вирішення проблем раціонального використання та охорони земель шляхом організованої, цілеспрямованої діяльності суб'єкта управління.

Головною ознакою, за якою цей різновид виділяють як самостійний, є земля – основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави.

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

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

Органи управління у галузі використання та охорони земель мають розгалужену систему, яка діє у межах повноважень, визначених земельним та іншими галузями права України. Зазначена система функціонує як єдиний взаємопов'язаний механізм.

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

Систему органів управління у сфері земельних ресурсів поділяють на:

- 1) органи загальної компетенції;
- 2) органи міжгалузевої компетенції;
- 3) органи галузевої компетенції;
- 4) спеціально уповноважений орган з питань земельних ресурсів.

Особливістю управління у галузі використання та охорони земель органами загальної компетенції є те, що вони здійснюють організаційно-правову діяльність щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони і, разом з тим, вирішують інші завдання, віднесені до їхньої компетенції, – розвиток економіки, соціальної сфери, національної безпеки та оборони тощо.

До системи органів загальної компетенції, які здійснюють управління у галузі використання та охорони земель, належать:

• *Верховна Рада України.* Відповідно до ст. 75 Конституції України єдиним органом законодавчої влади в Україні є парламент – Верховна Рада України. Відповідно до ст. 6 ЗК України до повноважень Верховної Ради України в галузі земельних відносин належить:

а) прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;

б) визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель;

в) затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель;

г) встановлення і зміна меж районів і міст;

г) погодження питань, пов'язаних із зміною цільового призначення особливо цінних земель державної та комунальної власності, припиненням права постійного користування ними відповідно до цього Кодексу;

д) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції України.

• *Кабінет Міністрів України.* Відповідно до ст. 113 Конституції України Кабінет Міністрів України є вищим органом у системі органів виконавчої влади. Кабінет Міністрів України відповідальний перед Президентом України і Верховною Радою України, підконтрольний і підзвітний Верховній Раді України у межах, передбачених Конституцією України. До повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин згідно зі статтею 13 ЗК України належить:

а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗК України;

б) реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;

в) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;

г) координація проведення земельної реформи;

г) розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;

д) організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою;

е) встановлення порядку проведення моніторингу земель;

е<sup>1</sup>) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;

є) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

На основі ч. 2 ст. 84 ЗК України право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених ЗК України. Зокрема, Кабінет Міністрів України:

– передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтею 149 ЗК України, та земельні ділянки дна територіального моря, а також у користування земельні ділянки зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (ч. 8 ст. 122 ЗК України);

– здійснює за погодженням з Верховною Радою України продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які



підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам (ч. 1 ст. 129 ЗК України);

- має право приймати рішення щодо вилучення земельних ділянок державної власності, які перебувають у постійному користуванні, для суспільних та інших потреб (ч. 2 ст. 149 ЗК України);

- надає дозвіл на проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних дендрологічних, ботанічних, меморіальних парків, поховань і археологічних пам'яток (ч. 3 ст. 97 ЗК України);

- здійснює інші повноваження.

- *Органи місцевого самоврядування.* Органи місцевого самоврядування (обласні, Київська і 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 року (з відповідними змінами), «Про столицю України – місто-герой Київ» від 15 січня 1999 року.

До їхніх повноважень належать:

- розпорядження землями територіальних громад;
- підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводять органи виконавчої влади;

- встановлення та зміна меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць;

- організація землеустрою;

- забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель та інші.

• *Місцеві органи виконавчої влади.* Повноваження місцевих державних адміністрацій визначено в ст. 17 ЗК України та ст.ст. 16, 21 Закону України від 9 квітня 1999 року «Про місцеві державні адміністрації» (з відповідними змінами).

Вони, зокрема:

– розпоряджаються 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;

– готують висновки щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок;

– викупувають земельні ділянки для суспільних потреб у межах, визначених ЗК України;

– готують висновки щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст;

– здійснюють контроль за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (вкупом) земельних ділянок;

– координують діяльність державних органів земельних ресурсів;

– вносять до Кабінету Міністрів України пропозиції щодо встановлення та зміни меж районів, міст у порядку, визначеному законом;

– вирішують інші питання у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Міжгалузевими органами (компетенція цих органів охоплює певний функціональний напрямок діяльності) є:

• *Міністерство аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики)* є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України. Мінагрополітики є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує: а) формування та реалізацію державної аграрної політики, державної політики у сферах сільського господарства та з питань продовольчої безпеки держави, охорони прав на сорти рослин, тваринництва, рослинництва, розвитку сільських територій, садівництва, виноградарства, виноробства, хмелярства, харчової і переробної промисловості (далі – сфери агропромислового виробництва), технічної політики у сфері агропромислового комплексу та машинобудування для агропромислового комплексу, сільського розвитку, розвитку фермерства, сільськогосподарської кооперації, сільськогосподарської дорадчої діяльності, моніторингу та родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, насінництва та розсадництва; б) формування та реалізацію державної політики у сферах рибного господарства та рибної промисловості, охорони, використання та відтворення водних біоресурсів, регулювання рибальства та безпеки мореплавства суден флоту рибного господарства, у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів; в) формування та реалізацію державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних; г) формування та реалізацію державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних; д) формування державної політики у сфері нагляду (контролю) у системі інженерно-технічного забезпечення та інноваційного розвитку агропромислового комплексу; е) форму-

вання та реалізацію державної політики у сфері меліорації земель та експлуатації державних водогосподарських об'єктів комплексного призначення, міжгосподарських зрошувальних і осушувальних систем (п. 1 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2021 р. № 124).

Основними завданнями Мінагрополітики є:

1) забезпечення формування та реалізація державної аграрної політики, державної політики у сферах агропромислового виробництва, технічної політики у сфері агропромислового комплексу та машинобудування для агропромислового комплексу, державної політики сільського розвитку, розвитку фермерства, сільськогосподарської кооперації, сільськогосподарської дорадчої діяльності, моніторингу та родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, насінництва та розсадництва;

2) забезпечення формування та реалізація державної політики у сферах рибного господарства та рибної промисловості, охорони, використання та відтворення водних біоресурсів, регулювання рибальства та безпеки мореплавства суден флоту рибного господарства, у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів;

3) забезпечення формування державної політики:

у сфері нагляду (контролю) у системі інженерно-технічного забезпечення агропромислового комплексу;

у сфері розвитку національної інфраструктури геопросторових даних;

4) формування та реалізація державної політики у сфері агропромислового комплексу та сільського розвитку, зокрема

розвитку фермерських господарств, сільськогосподарської кооперації, сільськогосподарської дорадчої діяльності;

• *Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (Міндовкілля)* (ст.ст. 14, 14-1 ЗК України, ст. 17 Закону України «Про охорону земель», ст. 20 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», ст. 7 Закону України «Про державний контроль за використанням і охороною земель») є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, який забезпечує формування державної політики ... у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр, ... щодо здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів. Зокрема, серед основних завдань Міндовкілля визначено забезпечення формування державної політики у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр, ... охорони та раціонального використання земель, ... державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства про раціональне використання, відтворення і охорону природних ресурсів, використання та охорону земель, екологічну та радіаційну безпеку, оцінку впливу на довкілля ... (пункти 1, 3 Положення про Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 червня 2020 р. № 614);

• *Державне агентство України з управління зоною відчуження*, яке відповідно до покладених на нього завдань у сфері управління зоною відчуження і зоною безумовного (обов'язкового) відселення, уповноважене: затверджувати схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель відповідно до закону; погоджувати

проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів відповідно до закону; видавати містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; затверджувати разом з Міндовкілля положення про території та об'єкти природно-заповідного фонду, утворені у зоні відчуження та зоні безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (п. 4 Положення про Державне агентство України з управління зоною відчуження, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 жовтня 2014 р. № 564);

- *Міністерство культури та інформаційної політики України* здійснює низку повноважень у галузі використання територій історико-культурного призначення (ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини», п. 3 Положення про Міністерство культури та інформаційної політики України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2019 р. № 885);

- *Міністерство оборони України* забезпечує використання територій, виділених для потреб Збройних Сил (Положення про Міністерство оборони України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2014 р. № 671 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 19 жовтня 2016 р. № 730);

- *Фонд державного майна України* (ст. 17-1 та ін. ЗК України, п. 6 ч. 1 ст. 5 Закону України від 9 грудня 2011 р. № 4107-VI «Про Фонд державного майна України») розпоряджається деякими земельними ділянками державної власності.

Галузеві органи (здійснюють повноваження у певній галузі):

- *Міністерство розвитку громад та територій України (Мінрегіон)* здійснює нормативно-правове регулювання територій шляхом видання будівельних норм (ст. 9 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 6 Закону України «Про будівельні норми»). Мінрегіон є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується та координується Кабінетом Міністрів України. Мінрегіон є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну політику у сфері розвитку місцевого самоврядування, територіальної організації влади та адміністративно-територіального устрою, державну житлову політику і політику у сфері благоустрою населених пунктів, державну політику у сфері житлово-комунального господарства, державну політику у сфері поводження з побутовими відходами, державну політику у сфері будівництва, містобудування, просторового планування територій та архітектури, державну політику у сфері технічного регулювання у будівництві, а також забезпечує формування державної політики у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду, у сфері контролю житлово-комунального господарства та у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель (Положення про Міністерство роз-

витку громад та територій України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 р. № 197 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 р. № 850);

• *Міністерство інфраструктури України (Мінінфраструктури)* здійснює низку повноважень по відношенню до земель транспорту та зв'язку (ст. 12 Кодексу торговельного мореплавства України). Мінінфраструктури є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України. Мінінфраструктури є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сферах автомобільного, залізничного, морського та річкового транспорту, надання послуг поштового зв'язку, а також забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері авіаційного транспорту та використання повітряного простору України, розвитку, будівництва, реконструкції та модернізації інфраструктури авіаційного, морського та річкового транспорту, дорожнього господарства, навігаційно-гідрографічного забезпечення судноплавства, торговельного мореплавства, з питань безпеки на автомобільному транспорті загального користування, міському електричному, залізничному, морському та річковому транспорті, а також державного нагляду (контролю) за безпекою на автомобільному транспорті загального користування, міському електричному, залізничному, морському та річковому транспорті (крім сфери безпеки мореплавства суден флоту рибної промисловості) (Положення про Міністерство



інфраструктури України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 р. № 460);

- *Державне агентство водних ресурсів України (Держводагентство)* здійснює низку повноважень у галузі меліорації земель та використання земель водного фонду (ст. 16 Закону України від 14 січня 2000 р. № 1389-XIV «Про меліорацію земель»). Держводагентство є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра захисту довкілля та природних ресурсів і який реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства та гідротехнічної меліорації земель, управління, використання та відтворення поверхневих водних ресурсів. Основними завданнями Держводагентства є: 1) реалізація державної політики у сфері управління, використання та відтворення поверхневих водних ресурсів, розвитку водного господарства і меліорації земель та експлуатації державних водогосподарських об'єктів комплексного призначення, міжгосподарських зрошувальних і осушувальних систем; 2) внесення пропозицій щодо забезпечення формування державної політики у сфері розвитку водного господарства та гідротехнічної меліорації земель, управління, використання та відтворення поверхневих водних ресурсів (пункти 1, 3 Положення про Державне агентство водних ресурсів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2014 р. № 393);

- *Державне агентство лісових ресурсів України (Держлісагентство)* здійснює державний нагляд і контроль за використанням земель лісогосподарського призначення (ст. 28 ЛК України). Держлісагентство є центральним органом

виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра захисту довкілля та природних ресурсів і який реалізує державну політику у сфері лісового та мисливського господарства. Основними завданнями Держлісагентства є: 1) реалізація державної політики у сфері лісового та мисливського господарства; 2) внесення на розгляд Міністра захисту довкілля та природних ресурсів пропозицій щодо забезпечення формування державної політики у сфері лісового та мисливського господарства (пункти 1, 3 Положення про Державне агентство лісових ресурсів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2014 р. № 521).

Спеціально уповноваженим органом у галузі земельних відносин (у ст.15-1 ЗК України та інших положеннях цього Кодексу вжито термін «центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин») є *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)*. Основним правовим актом діяльності Держгеокадастру є постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15 «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру». Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра аграрної політики та продовольства і який реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду

(контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів.

Визначено, що основними завданнями Держгеокадастру є:

- реалізація державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів;

- надання адміністративних послуг згідно із законом у відповідній сфері;

- внесення на розгляд Міністра аграрної політики та продовольства пропозицій щодо забезпечення формування державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів.

### **3.2. Планування використання та охорони земель**

Планування використання та охорони земель як функція державного управління землями – це врегульована нормами права діяльність органів державної влади та органів місцевого

самоврядування щодо регулювання використання територій, яка полягає у розробленні та затвердженні містобудівної документації, відповідно до якої здійснюється забудова та використання земель населених пунктів і прилеглих до них земель. В Україні така діяльність регулюється ЗК України, Законом України від 17 лютого 2011 р. «Про регулювання містобудівної діяльності» та іншими правовими актами.

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.

Отже, відповідно до законодавства, планування територій у нашій країні здійснюється на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.

На *загальнодержавному* рівні планування територій відповідно до ст. 11 Закону України від 17 лютого 2011 р. «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закону) здійснюється шляхом розроблення відповідно до закону Генераль-

ної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України, а також внесення змін до них. Містобудівна документація на державному рівні підлягає експертизі. Розроблення та затвердження схем планування окремих частин території України (ст. 12 цього Закону): 1) за рішенням Кабінету Міністрів України розробляються схеми планування окремих частин території України: кількох областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпат, територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, та інших територій з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій; 2) замовниками схем планування окремих частин території України є ... відповідні обласні ради; 3) схеми планування окремих частин території України затверджуються рішенням замовників таких схем; 4) склад, зміст, порядок розроблення схем планування окремих частин території України визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Чинна Генеральна схема планування території України затверджена Верховною Радою України 7 лютого 2002 р. і розрахована на період до 2020 р. Генеральна схема складається з текстових та графічних матеріалів, в яких зроблений аналіз стану використання території України, визначені основні напрями її використання на період до 2020 р., а також викладений механізм реалізації Генеральної схеми. Реалізація Генеральної схеми розрахована на два етапи. На першому етапі (2002–2010 рр.) передбачалося: удосконалення законодавчого, наукового, інформаційного, проектного, організаційного забезпечення плану-

вання території на загальнодержавному рівні; налагодження моніторингу реалізації Генеральної схеми; здійснення першочергових заходів щодо планування території, які забезпечуватимуть досягнення найбільшого економічного, соціального та екологічного ефекту. На другому етапі (2011–2020 рр.) передбачається здійснення решти заходів щодо планування території, які впливатимуть з Генеральної схеми. Забезпечення реалізації Генеральної схеми покладено на Кабінет Міністрів України, а також на центральний орган виконавчої влади з питань будівництва та архітектури.

Водночас Генеральною схемою планування території України, затвердженою Законом України від 7 лютого 2002 р., передбачені заходи щодо вдосконалення системи розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів.

Планування територій на *регіональному* рівні здійснюється шляхом розроблення схем планування території ... областей та районів (ст. 13 Закону України від 17 лютого 2011 р. «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закону). За рішенням ... обласних (районних) державних адміністрацій можуть розроблятися схеми планування окремих частин ... областей (районів). Рішення про розроблення схем планування території ... областей, районів або про внесення змін до них чи окремих їх розділів приймає ... відповідна обласна або районна рада. Замовником схем планування території ... областей та районів є ... відповідні обласні та районні ради. Склад, зміст, порядок розроблення містобудівної документації на регіональному рівні визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування (ст. 14 Закону).

Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій, їх оновлення та внесення змін до них (ст. 16 Закону). Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням даних державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі в цифровій формі як просторово орієнтована інформація в державній системі координат на паперових і електронних носіях. Містобудівна документація на місцевому рівні може бути оновлена за рішенням місцевих рад. Основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту генеральний план населеного пункту (ст. 17 Закону). На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту розробляється план земельно-господарського устрою, який після його затвердження стає невід'ємною частиною генерального плану. Строк дії генерального плану населеного пункту не обмежується. Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років. Такі зміни вносяться органом місцевого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту.

Важливим напрямом планування використання земель є їх природно-сільськогосподарське районування. Згідно зі ст. 179 ЗК України природно-сільськогосподарське районування земель – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Тому використання та охорона сільськогосподарських угідь повинні здійснюватися відповідно до природно-сільськогосподарського

районування. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель визначений постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель». Згідно з цим Порядком за результатами робіт із районування земель складаються відповідні схеми (карти), на яких відображаються такі дані: а) природно-сільськогосподарського характеру – структура земельних (зокрема сільськогосподарських) угідь, ґрунтовий покрив, його якісний стан, наявність особливо цінних, а також деградованих і малопродуктивних ґрунтів, класифікаційні показники придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур тощо. Ці схеми (карти) використовуються для визначення екологічно чистих зон виробництва сировини для дитячого і дієтичного харчування та отримання екологічно чистих харчових продуктів і продовольчої сировини; б) еколого-економічного характеру – ступінь перетворення природного середовища внаслідок антропогенного впливу, рівень використання (залучення) природних ресурсів, характеристика природно-ресурсного потенціалу, стійкості природного середовища до антропогенного навантаження, рівня цього навантаження, несприятливі природно-антропогенні процеси та еколого-економічна оцінка території; в) протиерозійного характеру – стан еродованості ґрунтів, інтенсивність ерозійних процесів, їх динаміка, природні та антропогенні передумови розвитку ерозії. На основі таких схем (карт) здійснюється прогнозування процесів ерозії з метою визначення відповідних протиерозійних заходів; г) еколо-



гічного характеру – забруднення ґрунтів пестицидами, важкими металами, радіонуклідами тощо.

Проведення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель та затвердження відповідної документації здійснюється за спільним наказом Мінагрополітики та Міндовкілля (крім природно-сільськогосподарського районування у складі технічної документації із загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення).

### **3.3. Зонування земель**

*Зонування земель* – це розподіл їх на земельні ділянки (масиви) з різним цільовим призначенням і правовим режимом використання.

Зонування земель є однією з форм планування використання та охорони земель. Зонування земель здійснюється в межах територій територіальних громад. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Воно здійснюється відповідно до ст. 180 ЗК України лише у межах населених пунктів і нерозривно пов'язане з плануванням і забудовою територій, правове регулювання яких урегульовано Законом України від 17 лютого 2011 р. «Про регулювання містобудівної діяльності».

Статтею 18 цього Закону визначено, що план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою

визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог: 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території; 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності; 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій; 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон; 5) установлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови; 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями; 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів; 8) відображення обмежень

(у тому числі меж) використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України.

Параметри використання території та будівель, запропонованих для розташування у межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, граничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на ділянці, є обов'язковими для врахування під час зонування відповідної території.

Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їх відповідності іншим положенням генерального плану населеного пункту, комплексного плану (за наявності).

Такі зміни розробляються, узгоджуються та затверджуються в порядку, визначеному вищевказаним Законом для розроблення, узгодження та затвердження комплексного плану, генерального плану населеного пункту.

За порушення вимог, встановлених планом зонування території, фізичні та юридичні особи несуть відповідальність відповідно до закону.

Детальний план території розглядається і затверджується сільською, селищною, міською радою протягом 30 днів з дня його подання. Детальний план території не підлягає експертизі.

### **3.4. Землеустрій і землевпорядний процес**

*Землеустрій* – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що

здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Землеустрій як функція державного управління земельними ресурсами становить сукупність організаційно-правових, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на забезпечення встановлення меж території адміністративно-територіальних утворень, меж охоронних зон, місцевостей, меж дії обмежень прав на землю та меж земельних ділянок.

Також землеустрій виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їхньої охорони та захисту ґрунтів незалежно від цільового призначення земель, водно час є однією з функцій державного управління у сфері землекористування і поширюється на землі всіх форм власності.

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

Так, згідно зі ст. 184 ЗК України землеустрій передбачає:

а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;

б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;

г) обґрунтування встановлення меж території з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

г) складання проектів упорядкування існуючих землеводінь і землекористувань та створення нових;

д) складання проектів відведення земельних ділянок;

е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

є) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею;

ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

и) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

Землеустрій виконує як землеохоронні, так і соціально-економічні цілі. Його завдання полягає у забезпеченні охорони земельних ресурсів об'єкта навколишнього природного середовища, створення сприятливого екологічного середовища та формування раціональної системи використання земель як засобу виробництва й операційного базису для розселення людей та виробничої інфраструктури.

Здійснення землеустрою регулюється главою 31 ЗК України, Законом України від 22 травня 2003 р. «Про землеустрій» та деякими іншими правовими актами. Згідно зі ст. 5 Закону України «Про землеустрій» об'єктами землеустрою є: терито-

рія України; території адміністративно-територіальних утворень або їх частин; території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки. Законом передбачено обов'язкове та добровільне здійснення землеустрою.

В обов'язковому порядку землеустрій проводиться в разі:

а) розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;

б) встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою;

в) надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок;

г) встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні й обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);

г) організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;

д) виявлення порушених земель і земель, що зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів щодо їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель (ст. 20 Закону України «Про землеустрій»);

е) розроблення комплексного плану території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території.

В усіх інших випадках землеустрій може здійснюватися за бажанням власників та користувачів земельних ділянок.

Підставою для проведення землепорядних робіт можуть бути рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою (у тому числі при розробленні містобудівної документації), укладені договори між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, а також судові рішення. Проте в переважній більшості випадків землеустрій здійснюється саме за рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації. Особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, – комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій. Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною.

Незважаючи на те, хто ініціював проведення землеустрою, підготовлена землепорядна документація підлягає державній експертизі, яка здійснюється відповідно до Закону України від 17 червня 2004 р. «Про державну експертизу землепорядної документації».

Після проведення експертизи проект землеустрою підлягає затвердженню. У ст. 186 ЗК України встановлений порядок затвердження землепорядних проектів.

Схема землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель району затверджуються районною радою.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель села, селища, міста, території територіальної громади затверджуються відповідною сільською, селищною, міською радою.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць підлягають стратегічній екологічній оцінці.

Схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, затверджуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення.

Комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани території:

у частині формування земельних ділянок погоджуються в порядку, встановленому цим Кодексом для погодження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

у частині положень, що передбачають внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2004 року, але відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру, погоджуються з їх власниками, а якщо такі земельні ділянки перебувають у користуванні



фізичних, юридичних осіб, - також підлягають погодженню із землекористувачами;

затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами.

Проекти землеустрою погоджуються та затверджуються в такому порядку:

1) проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць погоджуються сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення таких меж. У разі розширення меж адміністративно-територіальної одиниці за рахунок території, що не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

У разі встановлення меж міст проект також погоджується Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою.

Рішення Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальної одиниці одночасно є рішенням про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж районів у містах погоджуються з відповідною районною у місті радою, районною у місті державною адміністрацією (у разі їх утворення);

2) з 26.11.2021 року проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад погоджуються сільськими, селищними, міськими радами суміжних територіальних громад і затверджуються сільською, селищною, міською радою, що представляє інтереси територіальної громади, межі території якої встановлюються.

У разі відмови сільської, селищної, міської ради у погодженні проекту землеустрою спір вирішується у судовому порядку;

3) проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів погоджуються з власниками, користувачами земельних ділянок, що включаються до території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів без їх вилучення, крім випадків, коли обмеження безпосередньо встановлені законом або прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні

земель та їх режимоутворюючих об'єктів погоджуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища (у разі наявності територій чи об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, земель оздоровчого, рекреаційного призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон), органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища (у разі наявності територій чи об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення).

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів у зоні відчуження та зоні безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, погоджуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні

земель та їх режимоутворюючих об'єктів затверджуються їх замовниками.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, що розробляються з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, охоронюваних археологічних територій, зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів культурної всесвітньої спадщини, затверджуються органами, що відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» затверджують науково-проектну документацію у сфері охорони культурної спадщини, що визначає обмеження у використанні земель у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, охоронюваних археологічних територій, зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів культурної всесвітньої спадщини. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, що розробляються з метою

внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, охоронюваних археологічних територій, зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів культурної всесвітньої спадщини, не пізніше 30 календарних днів до дня їх затвердження публікуються на офіційному веб-сайті органу охорони культурної спадщини, уповноваженого здійснювати їх затвердження;

4) проекти землеустрою щодо приватизації земель державних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій погоджуються рішенням загальних зборів працівників таких підприємств, установ та організацій (іншими суб'єктами, визначеними законодавством) і затверджуються органами виконавчої влади, що здійснюють розпорядження земельними ділянками державної власності відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України.

Проекти землеустрою щодо приватизації земель комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій погоджуються рішенням загальних зборів працівників таких підприємств, установ та організацій (іншими суб'єктами, визначеними законодавством) і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами;

5) проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) погоджуються відповідною сільською, селищною, міською радою та затверджуються на зборах більшості власників земельних часток (паїв) у межах земель, що пере-

бувають у власності (користуванні) такого сільськогосподарського підприємства, що оформляється відповідним протоколом;

6) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України;

7) у разі наявності територій та об'єктів природно-заповідного фонду, їх охоронних зон, земель, зарезервованих для заповідання, прибережних захисних смуг, інших територій екологічної мережі проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб погоджуються органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб затверджуються сільськими, селищними, міськими радами;

8) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, затверджуються їх замовниками;

9) у разі наявності територій та об'єктів природно-заповідного фонду, їх охоронних зон, земель, зарезервованих для заповідання, або прибережних захисних смуг, інших територій екологічної мережі проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів погоджуються органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони

навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами.

Робочі проекти землеустрою затверджуються їх замовниками.

Робочі проекти землеустрою, що передбачають здійснення заходів на земельних ділянках державної та комунальної власності, розташованих на територіях чи об'єктах природно-заповідного фонду, їх охоронних зонах, землях, зарезервованих для заповідання, прибережних захисних смугах, інших територіях екологічної мережі, погоджуються органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Технічна документація із землеустрою погоджується і затверджується у такому порядку:

1) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, погоджується землевласником (у разі встановлення сервітуту щодо земельної ділянки, що не перебуває у користуванні, або у разі встановлення сервітуту щодо земельної ділянки, що перебуває у користуванні, – за договором з її власником) або землекористувачем (в інших випадках)

і затверджується особою, яка набуває право суборенди, сервітуту;

2) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України;

3) технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель у частині положень, що передбачають внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2004 року, але відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру, погоджується з власниками таких земельних ділянок, а якщо такі земельні ділянки перебувають у користуванні фізичних, юридичних осіб - також із землекористувачами.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель затверджується:

щодо земельних ділянок приватної власності - власником земельних ділянок;

щодо земельних ділянок державної або комунальної власності - Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України;



щодо земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, та земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), - сільською, селищною, міською радою;

4) з 26.05.2022 року технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, крім технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж території пам'ятки місцевого значення, її зони охорони, меж історико-культурного заповідника місцевого значення, що затверджується органом охорони культурної спадщини Автономної Республіки Крим, обласної, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини не пізніше 30 календарних днів до її затвердження публікується на офіційному веб-сайті органу охорони культурної спадщини, уповноваженого здійснювати її затвердження;

5) технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) затверджується:

у разі передачі на підставі такої документації земельної ділянки у власність та користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування - рішенням таких органів;

в інших випадках - власником (розпорядником) земельної ділянки, а щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, що перебуває у користуванні, - землекористувачем;

б) технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів погоджується користувачами земельних ділянок державної, комунальної власності, крім випадків, визначених законом, органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища та затверджується органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України.

Затверджена документація із землеустрою в електронній формі подається розробником до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, інші суб'єкти, визначені цією статтею, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

Підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування, іншим суб'єктам, визначеним цією статтею, при погодженні та затвердженні документації із землеустрою забороняється вимагати:

додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»;

надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено цією статтею;

проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт.

Кожен орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, інший суб'єкт, визначений цією статтею, розглядає та погоджує документацію із землеустрою самостійно та незалежно від погодження такої документації іншими органами.

Висновок (рішення) органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, іншого суб'єкта, визначеного цією статтею, щодо відмови у погодженні або затвердженні документації із землеустрою має містити

вичерпний перелік недоліків документації із землеустрою з описом змісту недоліку та посиланням на відповідні норми законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, затверджену документацію із землеустрою або містобудівну документацію. Повторна відмова у погодженні або затвердженні документації із землеустрою допускається лише у разі, якщо розробник не усунув недоліки, зазначені у попередньому висновку (рішенні), а також якщо підстава для відмови виникла після надання попереднього висновку (рішення). Повторна відмова у погодженні або затвердженні не позбавляє розробника документації із землеустрою права усунути недоліки такої документації та подати її на погодження або затвердження.

Землеустрій здійснюється державними та іншими землевпорядними організаціями за рахунок коштів Державного бюджету України, ... місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб.

### **3.5. Моніторинг земель**

Основою для прийняття управлінських рішень щодо ефективного використання земель є інформація, яку отримує суб'єкт управління від об'єкта управління. На підставі такої інформації приймаються адекватні заходи, які відповідають інтересам суб'єкта управління. Звичайно є багато шляхів отримання такої інформації, проте особливий інтерес становить *моніторинг земель*.

Моніторинг земель входить до складу моніторингу навколишнього природного середовища і є системою спостережень

за станом земельного фонду нашої країни, у тому числі земель, розташованих у зонах радіоактивного забруднення. Моніторинг земель як функція державного управління землями становить систему спостереження за станом земельного фонду з метою своєчасного виявлення його змін, їхньої оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

Залежно від охоплених спостереженнями територій моніторинг земель поділяється на такі *види*:

- глобальний (пов'язаний із міжнародними науково-технічними програмами);
- національний (охоплює всю територію країни);
- регіональний (проводиться на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов);
- локальний (проводиться на територіях нижче регіонального рівня, зокрема окремих земельних ділянок та елементарних структур ландшафтно-екологічних комплексів).

На локальному рівні моніторинг земель проводять районні, міські відділи, управління земельних ресурсів, на регіональному – обласні, Київське, міські головні управління земельних ресурсів, на національному – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр).

В Україні ведення моніторингу земель вперше було передбачено Земельним кодексом, прийнятим 18 грудня 1990 р. Однак, фактично систематичні спостереження за станом земельних ресурсів розпочалися в нашій країні після затвердження Кабінетом Міністрів України 20 серпня 1993 р. Положення про моніторинг земель.

Отже, моніторинг земель є важливою функцією управління у сфері використання та охорони земель.

Структуру, завдання і зміст моніторингу встановлюють ЗК України (статті 191, 192 глави 33) і Положення про моніторинг земель.

Об'єктом моніторингу є весь земельний фонд України незалежно від форм власності на землю.

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (знімання, обстеження і дослідження), виявлення змін у ньому, а також оцінки цього стану і процесів, пов'язаних із землями.

*Завданнями моніторингу земель є:*

– 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 їхніх наслідків;

– інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державно го контролю за використанням та охороною земель, а також власників земельних ділянок.

Проведення моніторингу земель забезпечує Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) за участю міністерств, відомств, установ.

Основою його технічного забезпечення є національна автоматизована інформаційна система.

Нагальна необхідність об'єктивної оцінки екологічного стану земель, яку проводять органи Держгеокадастру, потребує реалізації цілого комплексу обов'язкових заходів, а саме:

- збір інформації про стан земель за спеціальним переліком показників;
- створення банку даних;
- аналіз і обробка інформації;
- порівняння фактичних параметрів з нормативними;
- районування земель за категоріями згідно з нормативами;
- розробка заходів реагування адекватному екологічному станові земель.

Інформацію, одержану у процесі ведення спостережень за станом земельного фонду, узагальнюють у районах, містах, областях, а також по деяких природних комплексах і передають пунктам збирання автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського міського головного управління земельних ресурсів та Держгеокадастру.

На підставі зібраної інформації та результатів оцінки стану земельного фонду складають щорічні доповіді, оперативні зведення, прогнози та рекомендації, які подають до місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування і Держгеокадастру для вжиття заходів, спрямованих на запобігання наслідкам негативних процесів.

Моніторинг земель, на відміну від земельно-кадастрових даних, передбачає фіксацію стану антропогенного навантаження в динамічному розвитку з наступним прийняттям заходів, що відповідають негативному станові.

### 3.6. 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, до яких, крім нього, включаються: водний кадастр, лісовий кадастр, кадастр тваринного світу, кадастр рослинного світу та ін.

*Державний земельний кадастр* є єдиною державною системою земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі і землекористувачів.

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

Правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру визначено Законом України від 07 липня 2011 р. «Про Державний земельний кадастр».

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 ін-



формацією 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.

Кадастрове зонування земель – це розділення їх на земельні ділянки за різним цільовим призначенням і правовим режимом використання. Кадастрове зонування включає встановлення: місця розташування обмежень щодо використання земель; меж кадастрових зон та кварталів; меж оціночних районів та зон; кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці) (ст. 197 ЗК).

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. 198 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.

Державна реєстрація земельних ділянок є складовою автоматизованої системи державного земельного кадастру та необхідним елементом виникнення суб'єктивного права власності та права постійного користування на земельну ділянку. Відповідно до ст. 125 ЗК України, право власності на земельну ді-

лянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Державний реєстр земель складається з двох частин – книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі з зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок; Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку (ст. 202 ЗК України).

З набранням чинності Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, визначено порядок ведення державної реєстрації земельних ділянок.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Відповідно до законодавства державну реєстрацію земельної ділянки здійснюють державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів. Державні кадастрові реєстратори наділені широкими повноваженнями щодо проведення реєстрації земельних ділянок. Саме вони приймають рішення про державну реєстрацію земельної ділянки або рішення про відмову у такій реєстрації.

Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Першим кроком у процесі проведення реєстрації земельної ділянки є подання державному кадастровому реєстратору заяви про державну реєстрацію земельної ділянки.

Право на подання такої заяви мають:

– особа, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноважена нею особа;

– власник земельної ділянки, користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноважена ними особа;

– орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

До заяви в обов'язковому порядку додаються:

– оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землепорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі);

– електронний документ, який містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель і є підставою для внесення даних до Державного земельного кадастру;

– документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Державний кадастровий реєстратор у момент надходження до нього заяви про державну реєстрацію земельної ділянки перевіряє:

- повноваження особи, що звернулася з такою заявою;
- наявність повного пакета документів, необхідних для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;
- розташування об'єкта Державного земельного кадастру на території дії його повноважень;
- придатність електронного документа для проведення його перевірки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі відповідності заяви разом з документами вимогам, визначеним законодавством, державний кадастровий реєстратор приймає заяву до розгляду по суті та обліковує її шляхом реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їй реєстраційного номера та фіксацією дати її реєстрації. Заява реєструється в день її надходження в порядку черговості. Дата реєстрації заяви у Державному земельному кадастрі є датою її прийняття. Законодавством визначено строк проведення державної реєстрації земельної ділянки, який становить 14 календарних днів з дня реєстрації заяви.

Протягом визначеного строку державний кадастровий реєстратор опрацьовує подані документи і за результатами проведеної роботи здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

– за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;

– відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

– робить позначку на титульному аркуші документації із землеустрою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію.

Проставлення державним кадастровим реєстратором зазначеної позначки є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню відповідним органом). На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки державний кадастровий реєстратор на безоплатній основі надає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Державний кадастровий реєстратор може приймати рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки в разі:

– невідповідності поданих документів вимогам законодавства;

– розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;

– розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого державного кадастрового реєстратора;

– подання заявником документів не в повному обсязі.

У таких випадках державний кадастровий реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

Облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожну 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 забруднення ґрунтів. Він містить: класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель; характеристику земель за товщиною гумусового горизонту, вмістом гумусу і поживних рухомих речовин, механічним складом ґрунтів; характеристику культуртехнічного стану природних кормових угідь тощо.

Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держгеокадастр України та його територіальні органи: обласні головні управління, Київське та Севастопольське міські головні управління, міські (міст обласного та районного значення) управління (відділи), районні відділи земельних ресурсів. Держателем Державного земельного кадастру є Держгеокадастр.

## РОЗДІЛ 4

### ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ

- 4.1. *Поняття та особливості земельних правовідносин.*
- 4.2. *Класифікація земельних правовідносин.*
- 4.3. *Суб'єкти земельних правовідносин.*
- 4.4. *Об'єкти земельних правовідносин.*
- 4.5. *Зміст земельних правовідносин.*
- 4.6. *Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин.*

#### **4.1. Поняття та особливості земельних правовідносин**

У процесі здійснення різного роду діяльності громадяни та організації вступають у певні суспільні відносини. Правовідносини – один із видів суспільних відносин, які виникають внаслідок їх регулювання нормами права. В результаті впливу норм права на суспільні відносини їх учасники наділяються відповідними правами та обов'язками, здійснення яких відбувається добровільно, у разі потреби – примусово, а порушення обов'язків тягне за собою застосування до порушника заходів державно-примусового характеру. Тому будь-які правовідносини є такі суспільні відносини, в яких їх учасники виступають носіями суб'єктивних прав та обов'язків і здійснення яких забезпечується засобами державно-примусового характеру. Права та обов'язки, якими наділяються учасники правовідносин, називаються суб'єктивними саме тому, що належать суб'єктам – учасникам (сторонам) відносин.

*Земельні правовідносини* – це фактичні суспільні відносини, які є результатом вольової поведінки людей щодо землі,



врегульовані відповідними нормами права, тобто такі, які виникають, здійснюються і припиняються у відповідності з нормами земельного права.

Земельні відносини, врегульовані нормами права, набувають змісту правових відносин і є юридичною формою вираження і закріплення економічних відносин при використанні землі. Земельні правові відносини виникають з утворенням держави і права. Вони є у всіх суспільно-економічних формаціях. Земельні відносини в Україні регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються ЗК України, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать ЗК України.

## **4.2. Класифікація земельних правовідносин**

*Класифікація за основними інститутами дозволяє виділити такі земельні відносини:*

1) земельні відносини у сфері власності на землю, які є основними;

2) земельні відносини у сфері управління земельним фондом. Це відносини в галузі: державного контролю за використанням і охороною земель; землеустрою; державного земельного кадастру; відтворення родючості ґрунтів; розподілу і перерозподілу земель; вирішення земельних спорів тощо.

Деякі з цих підвидів можуть поділятися на різновидності.

Так розрізняють відносини в сфері державного контролю за використанням і охороною земель :

– державний контроль за використанням і охороною земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

– державний контроль за дотриманням законодавства про охорону земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів;

– моніторинг родючості ґрунтів проводить спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань аграрної політики.

3) охоронні земельні відносини виникають в результаті неправомірної поведінки щодо землі і порушення встановленого правопорядку.

Земельні відносини поділяються також на *матеріальні* та *процесуальні*. Матеріальні вказують на права і обов'язки суб'єктів земельних відносин. Процесуальні – це норми, що передбачають порядок виникнення, здійснення та припинення матеріальних відносин.

Земельні правовідносини, як й інші правовідносини, складаються з таких елементів:

1) норма права, якою регулюються ті чи інші земельні відносини;

2) суб'єкти земельного права, тобто учасники земельних відносин;

3) об'єкти земельного права – це індивідуально-визначена земельна ділянка, щодо якої виникають земельні правовідносини.

### 4.3. Суб'єкти земельних правовідносин

Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах. Відповідно до Конституції та ЗК України суб'єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування), держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Правовий статус суб'єктів земельних правовідносин 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 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. Водночас переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування.

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на 4 категорії: 1) органи державної влади і місцевого самоврядування, що регулюють відносини щодо використання та охорони земель; 2) власники землі і землекористувачі – носії прав та обов'язків з раціонального використання і охорони земель; 3) громадські екологічні об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням і охороною земель; 4) правоохоронні органи, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин, а також судові органи.

ЗК України (ст. 2) встановлено, що суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади (до яких належать органи законодавчої влади та органи виконавчої влади).

Можна виявити такі суб'єкти земельних правовідносин: Український народ, державу, Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим, обласні та районні ради, місцеві ради та органи місцевого самоврядування, а також вищі, центральні та місцеві органи виконавчої влади, громадяни, юридичні особи приватного права та юридичні особи публічного права.

Водночас суб'єктами права власності на землю є:

а) громадяни та юридичні особи приватного права – на землі приватного права;

б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;

в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади – на землі державної власності.

Юридичні особи публічного права, зокрема підприємства, установи та організації, що засновані на державній або комунальній власності, можуть бути суб'єктами земельних правовідносин із правом постійного чи тимчасового користування земельними ділянками державної або комунальної власності (ст.ст. 92, 93 ЗК України).

Обсяг прав і повноважень органів державної влади щодо здійснення прав власника від імені Українського народу.

#### **4.4. Об'єкти земельних правовідносин**

*Об'єктами земельних правовідносин є землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки, земельні частки (паї) та права на них. Земельна ділянка – це частина землі, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними щодо неї правами. Земельні частки (паї) на місцевості не виділяються, вони є ідеальними частками земельної ділянки, що перебувають у загальній спільній (частковій) власності. Земельні частки є самостійним об'єктом земельних прав, а право на земельну частку (пай) – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки.*

Правовий режим використання земельної ділянки залежить від розташування на ній окремих об'єктів. Правовий режим використання земельної ділянки залежить також від правового статусу суб'єктів земельних правовідносин. Так, іноземні громадяни і юридичні особи не можуть бути власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

## 4.5. Зміст земельних правовідносин

*Змістом* будь-яких правовідносин, зокрема земельних, є суб'єктивні права та обов'язки учасників цих відносин. Основні права та обов'язки учасників земельних правовідносин визначаються цільовим призначенням земельної ділянки та завданнями, правовим режимом її використання та особливостями правового регулювання земельних відносин щодо конкретної земельної ділянки в межах земель відповідної категорії.

До прикладу, якщо власники земель сільськогосподарського призначення зобов'язані виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, то землекористувачі земель автомобільного транспорту зобов'язані використовувати такі землі для створення автомагістралі для перевезення вантажів і пасажирів, а на землях лісогосподарського призначення земельні правовідносини спрямовані на вирощування, догляд і збереження лісового фонду, на створення лісогосподарських підприємств, для раціонального використання лісових ресурсів.

## 4.6. Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин

Підставою виникнення, зміни чи припинення земельних правовідносин є юридично значимі *юридичні факти* та *обставини*, з якими пов'язується набуття права на земельну ділянку (власності, постійного чи тимчасового користування), на цільове використання земельної ділянки, відповідальність за конкретні порушення земельного законодавства.

*Правовстановлюючими обставинами* є:

а) закони та інші нормативно-правові акти, якими встановлюються: правовий режим відповідних категорій, права та обов'язки суб'єктів земельних правовідносин, відповідальність за порушення земельного законодавства тощо;

б) рішення уповноважених органів про надання земельної ділянки у власність чи у користування або відчуження її шляхом продажу чи передання у користування;

в) угоди про передання земельної ділянки в оренду;

г) акти органів державної влади і місцевого самоврядування про приватизацію державних і комунальних земель та передання їх безоплатно у приватну власність громадян чи за плату юридичним особам;

г) акти про розмежування земель державної і комунальної власності;

д) рішення суду про розподіл земельної ділянки чи про встановлення прав на неї;

е) договори цивільно-правового характеру (купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування, застави тощо).

Сукупність юридичних фактів, що стосуються земельних відносин, настання яких є необхідною умовою для виникнення передбачених законом наслідків, називається юридичним складом.

В окремих випадках виникнення права приватної власності громадянина на земельну ділянку відбувається після того, як ця земельна ділянка буде викуплена (у власника) чи вилучена (у землекористувача).

*Юридичні факти*, на підставі яких виникають земельні правовідносини, поділяються, як і в інших галузях права, на *дії* (вчинки, поведінку) і *події*.

*Дії* становлять такі юридичні факти, в яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими що відповідають вимогам законодавства, і неправомірними, тобто такими, що суперечать закону. Основні види правомірних дій – землекористування та охорона земель.

*Події* – це такі юридичні факти, настання яких відбувається незалежно від волі учасників правовідносин (наприклад, засуха, повінь, землетрус, стихійне лихо).

*Події*, у свою чергу, можуть бути такими, що здійснюються як поза волею людини, так і внаслідок того чи іншого втручання людини у природні властивості землі. Поза волею людини, наприклад, здійснюється припинення права власності на земельну ділянку (права землекористування) громадян у зв'язку зі стихійним лихом (затоплення, зсуви) чи іншими природними явищами.

Зміна земельних правовідносин відбувається внаслідок тих чи інших обставин, тих чи інших правозмінюючих юридичних фактів, юридичного складу. Так, у процесі земельної реформи проводиться приватизація земель, яка полягає у зміні державної форми власності на приватну форму. Перехід права (власності чи користування) на земельну ділянку має місце в разі купівлі-продажу будинку зміни в установленому порядку цільового призначення землі.

Правоприпиняючі юридичні факти (юридичний склад) призводять до припинення земельних правовідносин. Якщо договір купівлі-продажу земельної ділянки в сукупності породжує зміну земельних правовідносин, зокрема зміну суб'єктів права власності, то для продавця має місце припинення земе-



льних правовідносин. Згідно зі ст. 140 ЗК України підставами припинення права власності на землю, а отже і земельних правовідносин, можуть бути: смерть власника землі чи землекористувача добровільна відмова власника від права на земельну ділянку, відчуження за рішенням власника земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України. Підстави припинення права користування земельною ділянкою визначені ст. 141 ЗК України.

## РОЗДІЛ 5

### ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

- 5.1. *Поняття та особливості права власності на землю.*
- 5.2. *Правові форми власності на землю.*
- 5.3. *Суб'єкти права власності на землю.*
- 5.4. *Права власників земельних ділянок.*
- 5.5. *Обов'язки власників земельних ділянок.*
- 5.6. *Виникнення, зміна та припинення права власності на землю.*

#### **5.1. Поняття та особливості права власності на землю**

В економічному розумінні визначення власності як привласнення (присвоєння) індивідом предметів природи.

В юридичному розумінні власність на земельні ресурси є результатом закріплення суспільних відносин власності у правових нормах.

За своїм юридичним змістом право власності на землю становить надання можливостей володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами фізичним та юридичним особам з метою задоволення їх інтересів, а також територіальним громадам та державі в особі їх органів від імені й в інтересах місцевих і регіональних об'єднань та усього суспільства у межах, визначених законом.

Згідно з ч. 1 ст. 78 ЗК України *право власності на землю* – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Право власності на землю в об'єктивному розумінні становить сукупність або систему правових норм, які закріплюють, регламентують та охороняють відносини власності на земельні об'єкти та їх ресурси.

Право власності на землю в суб'єктивному розумінні – це сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками та їх використання власниками на свій розсуд для задоволення своїх матеріальних потреб та реалізації інших інтересів.

Зміст права власності на землю складають повноваження з *володіння, користування та розпорядження* земельною ділянкою.

*Право володіння* надає власнику можливості здійснювати господарське «панування» над земельною ділянкою і поширювати свою владу на всіх інших осіб, усуваючи їх від привласнення її корисних властивостей.

*Право користування* становить визнані законом можливості здобуття власником земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення своїх матеріальних потреб за допомогою одержання плодів і доходів в результаті її господарської експлуатації та реалізації інших інтересів.

*Право розпорядження* полягає у визнанні за власником і гарантованості законом, можливості вчинення відповідних дій, спрямованих на встановлення правової належності та визначення юридичної «долі» земельної ділянки.

Отже, *право власності на землю* – це врегульовані нормами земельного та інших галузей права суспільні відносини що-

до володіння , користування та розпорядження земельною ділянкою.

## **5.2. Правові форми власності на землю**

Відповідно до ч. 2 ст. 79 ЗК України 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.

Земля в Україні може перебувати у *приватній, комунальній та державній власності*.

Виникненню прав на землю присвячений самостійний розділ IV ЗК України, у якому визначені загальні підстави набуття права на земельні ділянки та придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод.

У *приватній власності* певного громадянина (ст. 81 ЗК України) або юридичної особи (ст. 82 ЗК України) може перебувати конкретно визначена на місцевості земельна ділянка.

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

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

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

Юридичні особи теж можуть бути суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки відповідно до ст. 82 ЗК України.

Водночас іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

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

У *державній власності* перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності (ст. 84 ЗК України).

### 5.3. Суб'єкти права власності на землю

Відповідно до ст. 80 ЗК України суб'єктами права власності на землю є:

– громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;

– територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності;

– держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

*Громадяни України* згідно з ч. 1 ст. 81 ЗК України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

– придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами;

– безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

– приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

– прийняття спадщини;

– виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю). Їх право на земельну ділянку посвідчується відповідними документами (договором купівлі-продажу, свідоцтвом про спадщину, державним актом про право власності на землю, рішенням суду тощо), і набуває чинності після державної реєстрації земельної ділянки.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до ч. 2 ст. 81 ЗК України у разі:

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

б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;

в) прийняття спадщини.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі (ч. 1 ст. 82 ЗК України):

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

б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;

в) прийняття спадщини;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами 1, 2 ст. 82 ЗК України, та в порядку, встановленому ЗК України для іноземних юридичних осіб.

Водночас землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року.

*Територіальні громади* відповідно до ч. 5 ст. 83 ЗК України набувають землю у комунальну власність у разі:

а) передачі їм земель державної власності;

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

в) прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною;

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

г) 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.

*Держава* на основі ч. 5 ст. 84 ЗК України набуває права власності на землю у разі:

а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

в) прийняття спадщини;

г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;

г) конфіскації земельної ділянки.

#### **5.4. Права 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 правочинностей 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* полягає в тому, що він може утримувати земельну ділянку як свою власність, позначити її межі не тільки межовими знаками встановленого зразка, а й природними (дерева, куші) чи рукотворними (тин, рів тощо) об'єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу на земельну ділянку інших осіб.

*Право власника щодо користування земельною ділянкою* полягає в тому, що він може:

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. Це право власника земельної ділянки характеризується певними особливостями.

По-перше, його об'єктом є не всі, а лише розташовані на земельній ділянці корисні копалини місцевого значення.

По-друге, власники земельних ділянок мають право використовувати корисні копалини місцевого значення, а також торф, лісові насадження, водні об'єкти та інші корисні властивості землі лише для власних потреб. Використання зазначених природних ресурсів власником земельної ділянки не для власних, а для інших потреб (для їх продажу чи виробництва певної продукції та матеріалів з метою продажу тощо) може здійснюватися лише після отримання додаткових дозволів відповідно до чинного законодавства.

По-третє, згідно зі ст. 23 Кодексу України про надра право власників земельних ділянок на використання розташованих на земельних ділянках ряду природних ресурсів для власних потреб обмежене ще й певними просторовими межами. Так, вони можуть видобувати для своїх господарських та побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів, а також підземні води (крім мінеральних) для всіх потреб, крім виробництва фасованої питної води, за умови, що обсяг видобування підземних вод із кожного з водозаборів не перевищує 300 кубічних метрів на добу.

*Право власника щодо розпорядження земельною ділянкою полягає в тому, що на підставі ст. 90 ЗК України він може: 1) відчужувати земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування та інших цивільно-правових угод; 2) передавати земельну ділянку в оренду відповідно до Закону України від 6 жовтня 1998 р. «Про оренду землі»; 3) передавати земельну ділянку в заставу (ст. 133 ЗК); 4) передати земельну ділянку в спадщину шляхом написання заповіту та посвідчення його відповідно до встановлених вимог.*

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.

### **5.5. Обов'язки власників земельних ділянок**

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: а) забезпечувати її використання за цільовим призначенням. Навіть якщо власник ділянки самотійно не використовує її, а пе-

редав ділянку в оренду, він не звільняється від виконання обов'язку забезпечити цільове використання земельної ділянки. Укладаючи, наприклад, договір оренди землі, її власник повинен здійснювати договірний контроль за цільовим використанням земельної ділянки орендарем; б) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; в) своєчасно сплачувати земельний податок; г) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; г) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах.

До *другої* групи обов'язків власника земельної ділянки належать його обов'язки перед власниками та користувачами суміжних (земельні ділянки, які безпосередньо примикають до загальної межі) 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.

## **5.6. Виникнення, зміна та припинення 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 ЗК України 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:

- 1) підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю;
- 2) підстави та порядок виникнення права суспільної (публічної) власності на землю.

Крім того, підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю можна поділити ще на дві самостійні підгрупи, а саме: а) підстави та порядок виникнення права приватної власності громадян на землю; б) 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: а) підстави та порядок виникнення права державної власності на землю; б) підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.

*Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким закон пов'язує виникнення такого права.*

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); ґ) придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору; д) успадкування земельної ділянки.

Відповідно до ст. 121 ЗК України право на безоплатну приватизацію землі мають лише громадяни України. Вони можуть претендувати на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: а) для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано кілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підпри-

емствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району; б) для ведення особистого селянського господарства – не більше як 2,0 га; в) для ведення садівництва – не більше 0,12 га; г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 га, в селищах – не більше 0,15 га, в містах – не більше 0,10 га; г) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 га; д) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 га.

Процедура набуття права власності шляхом приватизації земельної ділянки встановлена земельним законодавством, в тому числі Земельним кодексом України (глава 19).

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 примушення відповідного органу влади до вчинення дій, необхідних для безоплатної приватизації земельної ділянки.

Порядок придбання земельної ділянки, на підставі цивільно-правових договорів регулюється земельним законодавством, серед яких окреме місце належить главі 20 ЗК України.

**Юридичні особи** не наділені правом безоплатної приватизації земельних ділянок. Однак вони можуть набувати земельні ділянки у власність на підставі цивільно-правових договорів.

Земельні ділянки можуть набуватися у власність юридичних осіб також на підставі договорів міни, дарування, довічного утримання та інших не заборонених законом цивільно-

правових угод. Такі угоди мають відповідати вимогам, встановленим статтею 132 ЗК України.

Що стосується успадкування земельних ділянок юридичними особами, то воно може мати місце виключно на основі заповіту і здійснюватися у порядку, визначеному ЦК України.

У всіх випадках набуття юридичними особами земельних ділянок у власність право власності на землю виникає не з моменту укладення відповідної цивільно-правової угоди чи отримання свідоцтва на право на спадщину, а з моменту отримання державного акта на право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації.

**Підставами зміни права власності на землю** є певні обставини, ті чи інші правозмінюючі юридичні факти, які сприяють зміні форми власності на земельну ділянку, суб'єкта права власності на земельну ділянку тощо.

**Підставами припинення права власності на земельну ділянку** 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.

Варто зазначити, що земельне законодавство України, на відміну від цивільного, 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.



## РОЗДІЛ 6

### ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

- 6.1. Поняття і зміст права землекористування.*
- 6.2. Суб'єкти і об'єкти права землекористування.*
- 6.3. Види права землекористування.*
- 6.4. Право постійного і тимчасового користування земельною ділянкою.*
- 6.5. Правове регулювання оренди землі.*
- 6.6. Особливості концесійного землекористування.*
- 6.7. Право земельного сервітуту.*
- 6.8. Добросусідство та його зміст.*

#### **6.1. Поняття і зміст права землекористування**

Право користування землею у складі прав на землю посідає важливе місце. Воно відіграє важливу роль як передбачений законом спосіб вилучення та використання корисних властивостей землі. Правові приписи, присвячені регламентації відносин щодо використання землі, зосереджені у главі 15 ЗК України.

Право землекористування як суб'єктивне право становить забезпечену і гарантовану державою правову можливість конкретної особи добувати у встановленому порядку корисні властивості землі.

Суб'єктами права землекористування виступають юридичні та фізичні особи, які в установленому законом порядку набули це право для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права та обов'язки.

Об'єкт права землекористування – це те, з приводу чого формуються й існують відповідні земельні правовідносини. Таким об'єктом виступає певна індивідуально визначена та юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкретним суб'єктом 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 землекористувача: право володіння та право користування земельною ділянкою, а іноді й внутрішньогосподарського управління нею. Отже, таким об'єктом є земельна ділянка, місцезоташування і межі якої визначаються на місцевості з урахуванням її розміру.

Отже, *право землекористування* – це система правових норм, закріплених у земельному законодавстві, що регулюють суспільні відносини, пов'язані з одержанням корисних властивостей земельних ресурсів.

Водночас право землекористування можна розглядати як правовідносини, що включають сукупність наданих прав і покладених обов'язків, пов'язаних із здійсненням землекористування. У цьому зв'язку право землекористування має комплексний характер, що систематизує законодавчі вимоги і поєднує їх у земельно-правовий інститут, а також охоплює правомочності суб'єктів-користувачів земельних ділянок та регламентує їх права і обов'язки, що реалізуються у конкретних правовідносинах.

Право землекористування є правомочністю фізичної або юридичної особи щодо користування земельною ділянкою, що

виникає в процесі використання земельних ресурсів. Правомочність як суб'єктивне право землекористувача, надає його володарю можливості для добування корисних властивостей конкретної земельної ділянки.

Право землекористування як важливий правовий інститут земельного правовідношення та правомочності землекористувача, базується на фундаментальних конституційних положеннях та вимогах земельного законодавства. Йому притаманні певні принципи як передбачені в ст. 5 ЗК України, присвячених правовому регулюванню використання окремих категорій земель, включені у зміст прав і обов'язків землекористувачів тощо.

Юридичний зміст поняття «користування земельними ділянками» становлять права і обов'язки землекористувачів.

Відповідно до ч. 1 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.

Лише деякі з перерахованих прав землекористувачів збі-

гаються з правами власників земельних ділянок, які є більш широкими. Крім того, у переліку відсутня вказівка на правомочності володіння та користування земельною ділянкою, що притаманно землекористуванню. Проте без права володіння земельною ділянкою, не може бути й самого права землекористування. Однак при цьому важливе значення має положення земельного закону про те, що порушені права землекористувачів підлягають відновленню у порядку, встановленому законом.

Як відомо суб'єктивним правам кореспондують відповідні юридичні обов'язки. У зв'язку з цим ст. 96 ЗК України покладає на землекористувачів наступні *обов'язки*:

– 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;

– додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

– своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;

– не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

– підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

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

– дотримуватися правил добросусідства й обмежень,

пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

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

Наведений перелік юридичних обов'язків також не є вичерпним, тому що ЗК України покладені й деякі інші обов'язки на землекористувачів.

Поряд із правами й обов'язками усіх землекористувачів, земельним законодавством передбачені спеціальні права та обов'язки при використанні земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт. Так, згідно з ст. 97 ЗК України підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, можуть проводити їх на підставі договору з власником землі або за погодженням із землекористувачем з визначенням строків та місця проведення таких робіт.

Значний інтерес викликає широке коло прав землекористувачів, закріплене у спеціальних земельних законах, що регулюють окремі види користування земельними ділянками. До таких прав відноситься, наприклад, право орендаря земельної ділянки на її переважне придбання у власність. У спеціальних законах можна знайти і численні юридичні обов'язки, які покладені на землекористувачів. Так, за ст. 25 Закону України від 14 січня 2000 р. «Про меліорацію земель» землекористувачі зобов'язані зберігати та відтворювати родючість ґрунтів, біологічну різноманітність та екологічну рівновагу у навколишньому природному середовищі. Як загальні права й обов'язки землекористувачів, так і передбачені в спеціальних законах права можуть здійснюватися, а обов'язки виконуватися в силу їх

прямого надання чи покладання законом або реалізовуватися за допомогою вступу в конкретні правовідносини шляхом укладення відповідних договорів та вчинення інших правочинів.

## **6.2. Суб'єкти і об'єкти права землекористування**

Суб'єктами права землекористування виступають юридичні та фізичні особи, які в установленому законом порядку набули це право для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права та обов'язки.

Юридичною особою ЦК України (ст. 80) вважає організацію, створену і зареєстровану в установленому законом порядку. Серед юридичних осіб залежно від порядку їх створення закон розрізняє юридичних осіб приватного та юридичних осіб публічного права. Останні створюються розпорядчими актами Президента України, органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування. Створені розпорядчим способом юридичні особи як землекористувачі функціонують для здійснення завдань публічного характеру.

Порядок їх створення та правовий статус встановлюють Конституція України та закони України. Серед їх організаційно-правових форм самостійне місце посідають установи та підприємства.

Установою вважається організація, створена однією або кількома особами (засновниками), які не беруть участі в управлінні нею, шляхом об'єднання (виділення) їхнього майна для досягнення мети, визначеної засновниками, за рахунок цього майна (ст. 83 ЦК України).

Підприємство – це самостійний господарюючий статутний суб'єкт, який має права юридичної особи і здійснює виробничу, науково-дослідну і комерційну діяльність з метою одержання відповідного прибутку (доходу). Самостійними видами підприємств залежно від форм власності виступають, зокрема, комунальне підприємство, засноване на власності відповідної територіальної громади, і державне підприємство, засноване на державній власності, у тому числі казенне підприємство.

Передбачена законом можливість підприємств, установ та організацій виступати як самостійний суб'єкт землекористування становить їх земельну правоздатність. Така правоздатність завжди відповідає цілям та завданням діяльності юридичної особи, які закріплені у статутних документах.

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 із компетенції цих органів, якою вони наділені державою. Разом із тим, не виключається ситуація, коли в одній особі уособлюються й органи, які здійснюють управління землею, й 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 праводієздатність може бути притаманна лише самостійно оформленим як єдине ціле юридичним особам, а не їх структурним підрозділам. Юридичні особи, що володіють земельною праводієздатністю, набувають статусу суб'єктів землекористування з моменту надання їм земельної ділянки, у

зв'язку з чим у них виникають суб'єктивні земельні права й обов'язки.

Серед суб'єктів землекористування розрізняють сільськогосподарські та несільськогосподарські державні і комунальні підприємства, установи та організації. Першим надаються земельні ділянки у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст. 24 ЗК України), другим – для здійснення відповідної несільськогосподарської діяльності (ст. 65 ЗК України).

Крім того, вони можуть використовувати земельні ділянки на умовах оренди. Недержавні і некомунальні юридичні особи можуть виступати суб'єктами лише орендного землекористування.

Серед суб'єктів землекористування самостійне місце посідають районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України, а також сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом. Вони, зокрема, можуть здійснювати орендне землекористування (ст. 5 Закону України «Про оренду землі»). Суб'єктами землекористування можуть виступати іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, які на підставі договору оренди як орендарі здійснюють право володіння і користування земельною ділянкою.

Певні особливості притаманні фізичним особам як суб'єктам права землекористування. Серед них чинне земельне законодавство розрізняє громадян України, іноземців та осіб



без громадянства. Ця категорія суб'єктів може здійснювати використання землі на умовах оренди, обмежено користуватися чужою земельною ділянкою тощо.

Громадяни як суб'єкти права землекористування повинні бути правоздатними та дієздатними у зазначеній сфері. Земельна правоздатність громадян виявляється в їх здатності виступати носіями прав і обов'язків щодо використання земель. Вона виникає у громадянина з моменту народження і припиняється з його смертю. Як і цивільна правоздатність, вона визнається рівною мірою за всіма громадянами. Цю правоздатність не слід плутати з правом на отримання земельної ділянки в користування, тобто із суб'єктивним правом.

Самостійне значення для громадян має поняття земельної дієздатності. Оскільки вона припускає свідому поведінку особи, яка викликає юридичні наслідки, то така поведінка вимагає певного життєвого досвіду і правильного розуміння значення своїх учинків. У зв'язку із цим земельна дієздатність може бути визнана за громадянами не в однаковому обсязі.

Земельна дієздатність притаманна в повному обсязі тільки повнолітнім, а також особам, які вступили до шлюбу до досягнення повноліття, та деяким іншим особам.

Земельна правоздатність реалізується громадянином індивідуально або у складі об'єднання. Наприклад, згідно зі ст. 36 ЗК України громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва.

Іноді земельна ділянка юридично закріплюється за певним громадянином, а право користування нею здійснюють всі члени сім'ї або родичі, які володіють земельною правоздатніс-

тю. Так, особисте селянське господарство не має статусу юридичної особи. Відповідно до Закону України від 15 травня 2003 р. «Про особисте селянське господарство» (ст. 1) такі господарства можуть створюватися фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб у порядку, встановленому законом. Громадяни – члени особистого селянського господарства використовують на умовах оренди відповідні земельні ділянки.

*Об'єкт права землекористування* – це те, з приводу чого формуються й існують відповідні земельні правовідносини. Таким об'єктом виступає певна індивідуально визначена та юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкретним суб'єктом 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 землекористувача: право володіння та право користування земельною ділянкою, а іноді й внутрішньогосподарського управління нею. Отже, таким об'єктом є земельна ділянка, місцезростащування і межі якої визначаються на місцевості з урахуванням її розміру.

Закон не виключає можливості використання однією юридичною особою кількох земельних ділянок різного цільового призначення. У деяких випадках право користування певними земельними ділянками може бути пов'язане з необхідністю надання одній юридичній особі двох або більше різних природних об'єктів. Наприклад, для розроблення родовищ корис-

них копалин гірничодобувним підприємствам надаються у користування не тільки ділянки надр у межах гірничих відводів, а й відповідні земельні ділянки, необхідні для експлуатації надр.

Об'єкти права землекористування класифікують з урахуванням, наприклад, того, за рахунок яких земель вони надані (державної, комунальної чи приватної власності). Класифікація цих об'єктів можлива і за іншими ознаками. Так, якщо підставою класифікації вважати основне цільове призначення земельних ділянок, то можна розрізнити об'єкти сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення тощо.

### **6.3. Види права землекористування**

Право землекористування в будь-якому наведеному вище розумінні характеризується певними різновидами. В основу наукової класифікації цього права можуть бути покладені суттєві ознаки чи критерії, які відображають спільні та відмінні риси між окремими його видами.

Перш за все для права землекористування як права безпосередньої експлуатації землі такою ознакою виступає конкретна ціль землекористування (вирощування сільськогосподарських культур, здійснення забудови тощо) Право землекористування як правовий інститут поділяється на види за основним цільовим призначенням земельної ділянки і за суб'єктами цього права. Саме єдністю цих двох моментів визначаються особливості головного змісту того чи іншого виду права землекористування.

Поділ видів землекористування на підвиди має місце у випадку конкретизації основного цільового призначення земе-

льної ділянки і диференціації суб'єкта землекористування як родового поняття. Так, з урахуванням об'єкта і суб'єкта права землекористування можна розрізнити, наприклад, право державних чи комунальних підприємств і право громадян на користування землями сільськогосподарського призначення.

На зміст права землекористування суттєво впливають строки, на які надаються земельні ділянки. З урахуванням цього критерію раніше традиційно розрізнялося постійне та тимчасове землекористування.

Чинне земельне законодавство не передбачає тимчасового використання землі. Разом із тим, Перехідними положеннями ЗК України встановлено, що суб'єкти, які одержали до введення в дію чинного ЗК України на певний строк, тобто в тимчасове користування, зберігають право на ці ділянки до закінчення строку.

Важливе місце серед видів права землекористування посідає використання земельних ділянок на умовах оренди – строкове платне володіння і користування землею на підставі договору. Орендне землекористування як спеціальний вид використання земельних ресурсів є достатньо розвинутим правовим інститутом земельного права.

Певні особливості прав і обов'язків землекористувачів існують при первинному і вторинному користуванні землею. Права первинного землекористувача походять безпосередньо від права власності на землю. Відповідно й обов'язки, що стосуються використання землі, цей суб'єкт несе тільки перед власником земельної ділянки. Вторинний же землекористувач отримує земельну ділянку або її частину, яка раніше була надана первинному землекористувачу. Тому права вторинного зем-

лекористувача похідні і залежні як від права власності на землю, так і відповідних прав первинного землекористувача. Водночас вторинний землекористувач несе обов'язки щодо використання землі не тільки перед власником, а й перед первинним землекористувачем. Прикладом співвідношення первинного і вторинного землекористування може виступати оренда земельної ділянки та її суборенда. Первинним землекористувачем тут є орендар, а вторинним – суборендар.

Чинне земельне законодавство регулює право концесійного землекористування, яке слід розглядати як самостійний вид використання земель. Концесією земельної ділянки іноді обгрунтовано вважають сукупність правовідносин, змістом яких є надання вітчизняним або іноземним суб'єктам господарювання – концесіонерам державою або територіальною громадою – концесієдавцем на підставі договору виключного права на земельну ділянку для здійснення концесійної діяльності з метою задоволення суспільних потреб і отримання прибутку на платній та строковій основі, за умови взяття концесіонером на себе відповідних зобов'язань з реалізації суспільного інтересу, раціонального використання та охорони землі.

Певна специфіка прав та обов'язків землекористувачів притаманна загальному, відособленому та сумісному користуванню землею.

Характерною рисою загального землекористування є те, що його може здійснювати необмежене коло осіб, які не пов'язані між собою взаємними правами та обов'язками. Таке право здійснюється щодо використання вулиць, доріг, площ у населених пунктах, берегових смуг тощо. Об'єкти цього права не закріплюються за конкретними землекористувачами, а пере-

бувають в управлінні відповідних органів чи юридичних осіб, які поряд з іншими суб'єктами користуються або можуть користуватися цією землею.

У тих випадках, коли земля закріплюється за однією особою, має місце відособлене землекористування. Ця категорія вживається лише як протиставлення загальному чи сумісному землекористуванню.

Право сумісного землекористування характеризується тим, що на відміну від загального коло сумісних користувачів чітко визначене, а самі вони відносно один одного мають певні права та обов'язки. Водночас права та обов'язки одного з них не є джерелом прав та обов'язків іншого сумісного землекористувача, тобто вони рівноправні. Це право належить, наприклад, власникам різних об'єктів нерухомості, нерозривно пов'язаних із землею, зокрема, громадянам – співвласникам індивідуальних будівель, належних їм на праві спільної власності. Сумісне землекористування обумовлене неподільністю об'єкта права власності, який нерозривно пов'язаний з обслуговуючою його земельною ділянкою.

Крім традиційних видів права землекористування чинне земельне та цивільне законодавство України виокремлює право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) – право земельного сервітуту та право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій).

Правова регламентація наведених видів права землекористування здійснюється приписами, зосередженими відповідно у

главах 16 та 16<sup>1</sup> ЗК України, а також цивільно-правовими нормами.

Класифікація видів права землекористування можлива і за іншими ознаками. Так, можна розрізняти колективні та індивідуальні форми використання землі, її сільськогосподарську та несільськогосподарську експлуатацію тощо. Наприклад, законодавство регламентує використання землі для здійснення колективного й індивідуального городництва та садівництва тощо.

#### **6.4. Право постійного і тимчасового користування земельною ділянкою**

Відповідно до ЗК України землекористування може бути *постійним* або *тимчасовим*.

Постійним визнається землекористування без заздалегідь установленого строку. Відповідно до ч. 1 ст. 92 ЗК України *право постійного користування земельною ділянкою* – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

На відміну від права власності на землю, праву землекористування притаманні тільки правомочності володіння та користування земельною ділянкою. Їх нормативно-правовий зміст мало чим відрізняється від аналогічних правомочностей власника землі. Однак, правомочність розпорядження завжди залишається за власниками земельних ділянок. Такою правомочністю у праві постійного землекористування володіє держава або відповідна територіальна громада.

Спільною рисою права власності на землю і права постій-

ного землекористування є їх безстроковість. Не встановлений заздалегідь строк права постійного землекористування, так само як і права власності, надає сталого характеру постійному землекористуванню та підвищує ступінь стабільності правомочностей землекористувача. У цьому полягає перевага права постійного землекористування перед іншими видами користування земельними ділянками.

Особливості цього виду землекористування полягають у його суб'єктному та об'єктному складі, а також стосуються характеру постійного землекористування. Перш за все слід зазначити, що згідно з чинним ЗК України сфера поширення постійного землекористування суттєво обмежена. Воно, по-перше, стосується лише певної категорії суб'єктів, по-друге, може здійснюватися тільки на землях, що належать до державної або комунальної власності.

Суб'єктами права постійного землекористування є лише 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 підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності та громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації. До складу виключного кола суб'єктів, які можуть набувати право постійного користування земельною ділянкою, закон відносить лише деякі види юридичних осіб. Серед них можна розрізняти, наприклад, державні сільськогосподарські, промислові, будівельні та транспортні підприємства, комунальні житлово-експлуатаційні підприєм-



ства, які здійснюють управління житловими комплексами та надають комунальні послуги, оздоровчі, природоохоронні й наукові установи та навчальні заклади державної або комунальної власності, органи державної влади та місцевого самоврядування, лісогосподарські та водогосподарські організації, організації інвалідів України, що функціонують на основі Закону України «Про громадські об'єднання» та загальні засади діяльності яких передбачені Законом України від 21 березня 1991 р. «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні», та деякі інші. При цьому постійними землекористувачами можуть виступати не тільки державні та комунальні підприємства, а й установи та організації. Саме вони можуть набувати статусу постійних землекористувачів.

Окремі категорії постійних землекористувачів можуть здійснювати не тільки постійне, а водночас й орендне землекористання. Така можливість передбачена ст. 24 ЗК України, зокрема, для державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Вони можуть орендувати земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб. Особливість постійного користування зазначених суб'єктів землями сільськогосподарського призначення полягає в тому, що ці землі можуть бути приватизовані у порядку, встановленому ст. 25 ЗК України.

Об'єктами права постійного землекористування можуть виступати лише земельні ділянки, які надаються з усіх категорій земель, що перебувають у державній чи комунальній власності. Значна частина цих земель відповідно до статей 83, 84 ЗК України не може передаватися у приватну власність, оскільки задовольняє важливі соціально-економічні, екологічні,

наукові, оздоровчі та інші публічні інтереси. У зв'язку із цим через право постійного користування наведеними землями забезпечується пріоритет саме публічних потреб.

Право постійного землекористування характеризується безстроковістю. Відсутність заздалегідь встановленого строку права постійного землекористування, з одного боку, надає цьому виду землекористування сталого характеру, а з іншого – підвищує ступінь стабільності правомочностей постійного землекористувача.

Праву постійного землекористування притаманна певна специфіка його виникнення. Це право може виникати лише в результаті відведення земельних ділянок. Так, ст. 123 ЗК України передбачено, що надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок. Повноваження цих органів щодо надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування визначені ст. 122 ЗК України.

Виникнення права постійного землекористування характеризується публічно-правовими засадами. Договірні та інші приватно-правові засади набуття цього права є неприйнятними. Акт відведення земельної ділянки як багатостадійний і комплексний юридичний склад (сукупність взаємопов'язаних юридичних фактів) покладений в основу виникнення права постійного землекористування. Право постійного користування земельною ділянкою виникає після одержання її користувачем документа, що посвідчує право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації. Таким документом згі-

дно зі ст. 126 ЗК України є державний акт на право постійного користування земельною ділянкою.

Право постійного землекористування може бути класифіковано за різними критеріями. Так, з урахуванням використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням можна розрізнити право постійного землекористування для задоволення сільськогосподарських потреб і потреб житлового та громадського будівництва, потреб промисловості, транспорту, зв'язку та оборони, для оздоровчих, рекреаційних, природоохоронних та історико-культурних потреб, ведення лісового та водного господарства тощо. Своєю чергою, право постійного сільськогосподарського землекористування державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації здійснюють для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також для досягнення науково-дослідних і навчальних цілей. Кожен різновид права постійного землекористування характеризується своїми особливостями, що зумовлені метою, для якої надається земельна ділянка, умовами користування нею, правами та обов'язками землекористувачів тощо.

Відповідно *тимчасовим* вважається землекористування строкове. Строки тимчасового землекористування визначені ЗК України.

Залежно від строку, на який земельна ділянка надана у користування, даний вид землекористування поділяється на два підвиди: *тимчасове короткострокове* і *тимчасове довгострокове* користування земельною ділянкою. Короткостроковим вважається користування землею на строк до трьох років, довгостроковим – на строк від трьох до двадцяти п'яти років. У разі виробничої необхідності ці строки законодавство дозволяє

продовжити на період, що не перевищує одного строку відповідно короткострокового або довгострокового тимчасового користування землею.

Крім поділу за строками, тимчасове землекористування також поділяється на такі підвиди: тимчасове землекористування, що виникає на підставі рішення (адміністративного акта) власника ділянки, та тимчасове землекористування, що виникає на підставі договору. Згідно зі ст. 93 ЗК України земельні ділянки можуть передаватися в оренду – строкове платне володіння і користування земельною ділянкою на підставі договору. Оренда землі також є підвидом тимчасового користування землею. Право орендного і концесійного землекористування визначаються і як право спеціального землекористування.

## **6.5. Правове регулювання оренди землі**

Більш детально відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, окрім ЗК України регулюються Законом України від 6 жовтня 1998 року «Про оренду землі».

Статтею 1 цього Закону визначено, що *оренда землі* – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Відповідно до ч. 1 ст. 93 ЗК *право оренди земельної ділянки* – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Згідно з ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у влас-

ності громадян та юридичних осіб, комунальній або державній власності, тобто земельні ділянки усіх суб'єктів права земельної власності.

Об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які розміщені на них. Будівлі та споруди можуть бути самостійними об'єктами орендних відносин як майно або майновий комплекс.

Суб'єктами орендних відносин, пов'язаних з використанням земельних ділянок на орендних засадах, є *орендодавці* та *орендарі*.

*Орендодавцями* земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи (ч. 7 ст. 93 ЗК). Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

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

Згідно зі ст. 5 Закону України від 6 жовтня 1998 року «Про оренду землі» – *орендарями* земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом

України, законами і договором оренди землі.

Використання орендованих земельних ділянок здійснюється на підставі договору, який укладається між орендодавцем та орендарем.

*Договір оренди землі* – 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. Договір оренди землі укладається у письмовій формі на підставі Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності – земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Умови та порядок укладення договору оренди землі, у тому числі за результатами аукціону, визначені в Законі України «Про оренду землі». Порядок проведення аукціону та набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах визначається законодавством.

За своїми строками орендне землекористування може бути короткостроковим і довгостроковим. Відповідно до ч. 3 ст. 93 ЗК України короткострокова оренда земельної ділянки не може перевищувати 5 років, а довгострокова – не може бути більше 50 років. У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка

надається в оренду на строк не менше 30 років.

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою.

Земельне законодавство передбачає можливості надання орендованої земельної ділянки у суборенду, яка є різновидом орендного землекористування і є переуступкою орендарем права володіння і користування орендованої ним земельної ділянки суборендареві.

Орендне землекористування як спеціальний вид використання земельних ресурсів є платним. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності).

Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

## **6.6. Особливості концесійного землекористування**

Концесія як форма підприємницької діяльності була відома дореволюційному законодавству і здійснювалась на практиці, у тому числі на території сучасної України, зокрема під час освоєння природних багатств у добувній промисловості, при

розробці лісових ресурсів, використанні земельних площ для дорожнього будівництва тощо. Концесійна форма використання природних ресурсів іноземними суб'єктами права існувала певний час і у радянський період. Проте зі зміцненням позицій права виключної державної власності на землю та інші природні ресурси вона була заборонена.

Тривалий час у сфері концесійної діяльності базовими були Закон України від 16 липня 1999 р. «Про концесії» (цей Закон втратив чинність на підставі Закону № 155-ІХ від 03.10.2019 р.) та Закон України від 14 грудня 1999 р. «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» (цей Закон також втратив чинність на підставі Закону № 155-ІХ від 03.10.2019 р.). Сьогодні нормативно-правовим актом, який визначає правові, фінансові та організаційні засади реалізації проектів, що здійснюються на умовах концесії, з метою модернізації інфраструктури та підвищення якості суспільно значущих послуг є Закон України від 3 жовтня 2019 р. № 155-ІХ «Про концесію». Певною мірою до концесійного законодавства можна віднести і Закон України від 14 вересня 1999 р. «Про угоди про розподіл продукції», який передбачає залучення інвестицій для видобутку корисних копалин та розподілу продукції гірничодобувної промисловості. Безперечно, для зазначених видів концесійної діяльності необхідні земельні ділянки. Тому чинний земельний закон передбачає можливість концесійного використання земельних ресурсів.

Відповідно до ч. 1 ст. 94 ЗК України для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії, приватному партнеру (концесіонеру) надаються в оренду земельні ді-



лянки (крім концесії на будівництво та подальшу експлуатацію автомобільних доріг) у порядку, встановленому ЗК України.

У п. 11 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про концесію» визначено, що *концесія* – це форма здійснення державно-приватного партнерства, що передбачає надання концесієдавцем концесіонеру права на створення та/або будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та технічне переоснащення), та/або управління (користування, експлуатацію, технічне обслуговування) об'єктом концесії, та/або надання суспільно значущих послуг у порядку та на умовах, визначених концесійним договором, а також передбачає передачу концесіонеру переважної частини операційного ризику, що охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції.

Відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проектів, що здійснюються на умовах концесії, регулюються Конституцією України, ЦК України, ГК України, ЗК України, Законом України «Про концесію», іншими нормативно-правовими актами, прийнятими на виконання цього Закону, а також міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. Відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проектів, що здійснюються на умовах концесії, не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно норми щодо внесення змін до цього Закону. У разі якщо міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, що передбачені Законом України «Про концесію», застосовуються правила міжнародного договору. Своєю чергою, норми Закону України «Про державно-

приватне партнерство» застосовуються лише у випадках, прямо передбачених цим Законом.

На відносини, що виникають у зв'язку з вибором концесіонера, виконанням концесійного договору та наданням державної підтримки проектів, що здійснюються на умовах концесії, не поширюється дія законодавства про публічні закупівлі.

Концесія може застосовуватися для здійснення проектів у будь-яких сферах господарської діяльності, крім об'єктів, щодо яких законом встановлено обмеження чи заборона щодо передачі їх у концесію.

*Об'єктом концесії є* об'єкти права державної власності, власності Автономної Республіки Крим чи комунальної власності, а також майно господарських товариств, 100 відсотків акцій (часток) яких належать державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, що надаються концесіонеру з метою виконання умов концесійного договору, а також об'єкти, що створюються та/або будуються концесіонером у процесі виконання концесійного договору. Об'єкт концесії може складатися з майна декількох балансоутримувачів.

Своєю чергою, *концесійний договір* – договір між концесіонером та концесієдавцем, який визначає порядок та умови реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії. Концесійний договір укладається на визначений договором строк, який має становити не менше п'яти років та не більше 50 років, крім строку концесійного договору щодо будівництва та подальшої експлуатації автомобільних доріг, який має становити не менше 10 років.

Строк концесії може визначатися з урахуванням:

– строку, експлуатації об'єкта концесії та строку його амортизації;

– строку, обґрунтовано необхідного концесіонеру для відшкодування інвестицій, вкладених в об'єкт концесії (враховуючи витрати, здійснені у зв'язку із залученням боргового фінансування), та отримання визначеного рівня прибутку;

– строку, обґрунтовано необхідного для досягнення цілей та завдань концесії, а також характеристики сфери та соціальної важливості проекту, що здійснюється на умовах концесії (ст. 3 Закону України «Про концесію»).

Усе викладене дозволяє зробити висновок, що *концесійне землекористування* є самостійним видом строкового та платного володіння і користування земельною ділянкою на підставі договору концесії.

Відповідно до ч. 2 ст. 94 ЗК України земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії) та зазначені в рішенні про доцільність здійснення державно-приватного партнерства (концесії) та/або договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства (концесійному договорі), передаються в оренду виключно приватному партнеру, концесіонеру, визначеному в порядку, встановленому Законом України «Про концесію» або Законом України «Про державно-приватне партнерство». Зазначені земельні ділянки можуть бути передані іншим особам лише у разі прийняття державним партнером або концесієдавцем рішення про відміну конкурсу або визнання конкурсу таким, що не відбувся.

Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, які відповідно до ЗК України наділені повноваженнями щодо передачі земельних ділянок у користування, зобов'язані у тримісячний строк з дня звернення передати приватному партнеру (концесіонеру) земельну ділянку (ділянки), визначену (визначені) договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства (концесійним договором), в оренду на строк дії такого договору (крім концесії на будівництво та подальшу експлуатацію автомобільних доріг).

Земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії) та зазначені в рішенні про доцільність здійснення державно-приватного партнерства (концесії), не можуть бути поділені, об'єднані з іншими земельними ділянками, передані в заставу, приватну власність та користування до моменту передачі такої земельної ділянки приватному партнеру (концесіонеру) або прийняття державним партнером (концесієдавцем) рішення про відміну конкурсу або визнання концесійного конкурсу таким, що не відбувся (якщо земельна ділянка була сформована до моменту оголошення конкурсу).

Передача концесіонеру або приватному партнеру будівель, споруд, іншого нерухомого майна державних та/або комунальних підприємств, установ, організацій є підставою для припинення права постійного користування на земельні ділянки, на яких вони розміщені та які є необхідними для здійснення державно-приватного партнерства (концесії), крім випадку концесії на будівництво (нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт) та подальшу експлуатацію автомобільних доріг.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою здійснюється на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, до повноважень якого належить надання відповідної земельної ділянки в оренду за клопотанням приватного партнера, концесіонера. Припинення права постійного користування земельною ділянкою (ділянками) відбувається без згоди землекористувача. Одночасно з припиненням права постійного користування земельною ділянкою державної або комунальної власності відбувається передача відповідної земельної ділянки в оренду приватному партнеру, концесіонеру.

Отже, закріплення в ЗК України інституту концесійного землекористування сприятиме подальшому розширенню видів підприємницької діяльності, здійснюваної з використанням земельних ресурсів на основі концесії.

### **6.7. Право земельного сервіту**

В умовах ринкової економіки, для якої характерний правовий режим плюралізму форм власності та форм господарювання на землі, існує велика кількість земельних інтересів, які мають задовольнятися в порядку, встановленому законом. У переважній більшості випадків такі земельні інтереси задовольняються за допомогою основних земельно-правових інститутів: права власності на землю, права постійного землекористування та права оренди землі. Однак на практиці виникають земельні інтереси, задоволення яких шляхом отримання земельних ділянок на основі зазначених вище титулів є неможливим або недоцільним. У таких випадках особи, які мають певні ін-

тереси щодо використання земельних ділянок, які їм не належать, можуть реалізовувати їх за допомогою норм інституту права земельного сервіту.

В об'єктивному розумінні право земельного сервіту є сукупністю правових норм, які регулюють відносини щодо використання земельної ділянки особою (особами), якій (яким) ця земельна ділянка не належить на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди. В суб'єктивному розумінні право земельного сервіту є правом особи на користування або на володіння і користування чужою земельною ділянкою для задоволення її потреб (інтересів), які не можуть бути задоволені іншим способом, крім встановлення на користь особи права земельного сервіту.

Як правило, об'єктом права земельного сервіту є конкретна земельна ділянка, щодо якої у суб'єкта права земельного сервіту виникають певні права та обов'язки. Однак у ряді випадків об'єкт права земельного сервіту не є попередньо встановленим і визначається в момент реалізації такого права (публічні земельні сервітути). Суб'єктами права земельного сервіту є громадяни та юридичні особи.

*Види земельних сервітутів.* Земельні сервітути не є однорідними. Залежно від характеру потреби особи у використанні чужої земельної ділянки та способу її задоволення земельні сервітути поділяються на приватні та публічні. Приватними вважаються земельні сервітути, які спрямовані на задоволення інтересів (потреб) конкретної особи шляхом використання конкретної чужої земельної ділянки. Тобто в рамках приватного земельного сервіту виникають права та обов'язки конкретної особи щодо конкретної земельної ділянки. У свою чергу

приватні земельні сервітути поділяються на сусідські та особисті. Завданням публічних земельних сервітутів є задоволення певних земельних інтересів невизначеного кола громадян за рахунок не конкретної земельної ділянки, а певних категорій земель.

Сервітутні земельні відносини регулюються нормами ЗК України, ЦК України та Лісового кодексу України (далі – ЛК України). З моменту введення в дію 1 січня 2002 р. ЗК України передбачав виникнення тільки приватних сусідських земельних сервітутів. Натомість прийнятий пізніше ЦК України, який набув чинності 1 січня 2004 р., врегулював відносини щодо встановлення приватних особистих земельних сервітутів – емфітевзису та суперфіцію. З 9 березня 2006 р., тобто з дати введення в дію чинної редакції ЛК України, у вітчизняному законодавстві з'явилися норми про публічні земельні сервітути. Отже, формування правового забезпечення сервітутних земельних відносин здійснювалося в рамках проведення кодифікації різних галузей законодавства – земельного, цивільного та лісового, що обумовило наявність певних суперечностей та неузгодженостей у законодавстві про земельні сервітути. Певною мірою такі суперечності та неузгодженості були усунуті зі внесенням змін та доповнень до ЗК України 27 квітня 2007 р., якими до цього Кодексу були внесені норми, що регламентують застосування таких земельних сервітутів, як емфітевзис та суперфіцій, з посиленням на відповідні норми ЦК України. Однак формування законодавства України про земельні сервітути не можна вважати завершеним.

Згідно з положеннями ЗК України земельний сервітут є правом обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

Підґрунтям його сучасної концепції служить модель, закріплена ще у римському праві. Відповідно до римської правової традиції земельним сервітутом визнавалось речове право на чужу річ, що забезпечує повне чи часткове користування нею і нерозривно пов'язане з певною земельною ділянкою чи певною особою. За сучасних умов відбувається відродження цього інституту після більш ніж 80-річної перерви у його розвитку, зумовленої тим, що він не визнавався системою радянського права.

*Сервітут* є одним з видів прав на чужі речі, який може бути визначений як право обмеженого користування ними (майном), встановлюване в інтересах певної особи. Він належить до прав, що підпорядковують річ уповноваженій особі (сервітуарію) у певному напрямі і з певною метою. Сервітут дозволяє сервітуарію користуватися природними властивостями речі, щодо якої він встановлений.

Насамперед треба зазначити, що сервітут, закріплений у ЗК України, за своєю природою відрізняється від того, який міститься у цивільному праві. У науці цивільного права згідно з римською правовою традицією сервітути прийнято підрозділяти на земельні (предіальні) та особисті (персональні). Відмінності між ними визначаються не об'єктом сервітутного права, а виключно способом встановлення суб'єкта останнього, тобто тієї уповноваженої особи, якій належить право обмеженого користування чужою річчю. Адже, як вже зазначалось, сервітути встановлюються в інтересах певних осіб. Належність зазначеного права конкретній особі або підтверджується її найменуванням або пов'язується з наявністю у неї іншого права (зокрема права власності). Тому сервітут належить особі як та-



кій (персональний сервітут) або особі як власнику (володільцю) певної нерухомості (предіальний сервітут).

Суб'єктом предіального сервітуту є власник (володілець) так званої пануючої земельної ділянки чи іншого нерухомого майна (пануючої речі) для користування якою (яким) і задоволення пов'язаних з цим потреб встановлюються обмеження у користуванні так званою слугуючою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном (слугуючою річчю). Наявність зазначеного сервітуту пов'язується з існуванням двох земельних ділянок, які за загальним правилом повинні бути сусідніми, але можуть і не бути такими. Причому сусідні ділянки не обов'язково повинні бути суміжними (такими, що межують). Ними можуть бути визнані й ділянки, які можуть не мати спільної межі.

Суб'єктом персонального сервітуту є певна особа, задоволенню інтересів якої служить слугуюча річ. Права, що випливають з нього, належать лише цій особі і не можуть бути передані навіть її спадкоємцям.

Таким чином, можна дійти висновку, що *земельний сервітут* – це такий сервітут, який може бути встановлений на вимогу власника чи користувача земельної ділянки для її обслуговування шляхом використання корисних властивостей сусідньої ділянки за домовленістю між власниками цих ділянок.

Порівняно з предіальним сервітутом, закріпленим у цивільному праві, сервітут, передбачений ЗК України, відзначається обмеженням колом предметів, щодо яких він може бути встановлений. У ЗК України закріплена можливість встановлення сервітуту виключно щодо земельної ділянки. У ньому немає прямої вказівки на можливість встановлення сервітуту щодо

іншого нерухомого майна. Проте треба зазначити, що в результаті встановлення такого сервітуту, як право прокладення та експлуатації лінійних комунікацій, може бути обмежена реалізація права власності не тільки на земельну ділянку, а й на розташовані на ній будівлі та споруди.

Встановлення сервітуту обмежує реалізацію права власності на конкретну земельну ділянку. Підставою для цього є домовленість між власниками сусідніх ділянок. При цьому, однак, треба враховувати те, що кожен власник земельної ділянки або землекористувач відповідно до ч. 1 ст. 100 ЗК України наділений правом вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї ділянки.

У ЗК України закріплені такі підстави встановлення земельного сервітуту, як договір і рішення суду. Якщо між сторонами – власником земельної ділянки й особою, яка вимагає встановлення сервітуту, досягнута домовленість, виникнення сервітутного права можливе на підставі договору. Істотними умовами укладення останнього є визначення предмета сервітуту та розміру плати за його встановлення. Визначення предмета сервітуту свідчить про те, що останній надає його суб'єкту право обмеженого користування чужою земельною ділянкою, яке може мати різний обсяг залежно від виду сервітуту. Останній завжди передбачає обмежене, часткове користування чужою земельною ділянкою. Причому воно має відповідати її цільовому призначенню. У ЗК України не встановлена форма зазначеного договору. Тому при його укладанні треба виходити зі вказівки цього Кодексу про необхідність обов'язкової державної реєстрації прав на земельну ділянку, у тому числі й права земельного сервітуту (ч. 3 ст. 100 ЗК України).

У разі недосягнення домовленості щодо встановлення сервітуту у цілому або щодо окремих його умов сервітутне право може виникнути на підставі судового рішення. Особа, зацікавлена у встановленні сервітуту, вправі пред'явити власнику сусідньої земельної ділянки позов. Це впливає з передбаченого ч. 1 ст. 100 ЗК України права вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. При цьому позивач повинен довести в суді, що належне використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужого майна (земельної ділянки), і що задоволення потреби сервітуарія будь-яким іншим способом неможливо.

Можна не погодитися з тим, що ці дві підстави (договір і рішення суду) є вичерпними підставами встановлення сервітуту, оскільки ЗК України не виключає можливості існування права власності на будівлю, розташовану на земельній ділянці, яка не належить на праві власності власнику цієї будівлі. У силу природи відносин, що складаються при цьому, останньому належить право проходу до своєї будівлі. Перешкоджання реалізації цього права є й перешкоджанням реалізації права власності взагалі.

*Змістом сервітуту* є обсяг прав і обов'язків сервітуарія, які впливають з обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Зміст сервітуту залежно від його виду становлять повноваження щодо проходу, проїзду через сусідню земельну ділянку, прокладання лінійних комунікацій тощо. Правомочності сервітуарія можуть складатися з можливості вчинення певних дій (прохід, проїзд, прокладання комунікацій тощо) або пред'явлення до власника сусідньої ділянки вимоги утримува-

тися від певних видів її використання (наприклад, не протидіяти відводу з неї води, навіть якщо цим буде обмежене право власності). Відповідно цьому праву сервітуарія кореспондує обов'язок власника слугуючої земельної ділянки.

Зміст сервітуту визначається також певними обов'язками сервітуарія. Останній зобов'язаний використовувати об'єкт сервітуту з певною метою, яка повинна відповідати меті слугуючої ділянки на момент встановлення сервітуту, враховувати інтереси її власника і діяти в межах, необхідних для задоволення своїх господарських потреб; вносити власнику слугуючої ділянки плату за її використання; здійснювати сервітут способом, найменш обтяжливим для власника слугуючої ділянки. Має зберігатися підстава встановлення сервітуту. Власник слугуючої ділянки вправі пред'явити вимогу про припинення дії сервітуту через наявність обставин, які мають істотне значення, або у зв'язку з тим, що сервітут перешкоджає використанню ділянки за її цільовим призначенням.

Зобов'язання власника земельної ділянки, обтяженої сервітутом, завжди мають пасивний характер. Він повинен змиритися з вчинками третьої особи або не вчиняти певних дій. Повноваженню сервітуарія не може кореспондувати зобов'язання будь-якої особи зробити щось на користь третьої особи. При цьому зміст сервітуту завжди пов'язаний з правом користування. Він не поширюється на право розпорядження ділянкою. За своїм змістом сервітутне право завжди є вужчим права власності.

*Строк*, на який встановлюється сервітут, також визначає зміст останнього. Він повинен бути обумовлений при встановленні сервітуту. Сервітут, встановлений без визначення строку

його дії, згідно з ч. 2 ст. 98 ЗК України є постійним, тобто безстроковим. Сервітут може бути встановлений також на період дії певних обставин, що були підставою його встановлення. У разі припинення таких обставин дія сервітуту також припиняється.

*Плата за користування сервітутом.* Відповідно до ч. 3 ст. 101 ЗК України власник або користувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких він встановлений, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Визначення розміру плати за встановлення сервітуту віднесено до компетенції суб'єктів сервітутних відносин. Водночас сторони повинні виходити з того, що плата має враховувати ті обмеження, які перешкоджатимуть власнику реалізовувати своє право на обтяжене сервітутом майно.

Сервітут є самостійним речовим правом на земельну ділянку. Однак він не підлягає відчуженню окремо від неї. Тому сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особі, яка не є власником ділянки, для забезпечення користування якою його встановлено. У цьому розумінні сервітут має акцесорний характер щодо того права, в інтересах реалізації якого його встановлено.

При вирішенні питання про можливість перенесення сервітутного права на іншу особу варто виходити з того, що під час встановлення земельного сервітуту особа власника слугуючої ділянки не має значення для існування цього права, оскільки цей сервітут встановлюється не на користь конкретної особи як такої, а на користь, так би мовити, сусідньої земельної діля-

нки, тобто її власника як такого. Тому заміна власника слугуючої, як і пануючої, ділянки не позначається на встановленому сервітуті. Згідно з ч. 1 ст. 101 ЗК України дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої він встановлений, до іншої особи. Отже, ЗК України закріплює право спадкування сервітуту як речового права.

*Захист сервітуту.* Зміст сервітуту як речового права складають також повноваження сторін щодо захисту своїх прав та інтересів. Так, особа, яка вимагає встановлення сервітуту, має право на захист своїх прав та інтересів шляхом застосування певних правових заходів на стадії ведення переговорів з контрагентом щодо укладення договору про встановлення сервітуту, тобто така особа має право на спеціальний позов про його примусове встановлення.

У ЗК України не передбачений спеціальний позов на захист встановленого сервітутного права від зазіхань як третіх осіб, так і власника слугуючої ділянки. Право на пред'явлення такого позову має ґрунтуватися на положеннях цивільного законодавства.

*Припинення дії сервітуту.* У ст. 102 ЗК України міститься перелік підстав припинення дії земельного сервітуту. Проте він має бути доповнений загальними підставами припинення речових прав, а також тими, які випливають із природи сервітутних правовідносин. При цьому треба враховувати ту обставину, що окремі з перерахованих у цій статті підстав можуть бути застосовані лише до певних видів сервітутів. Зокрема, закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут, є підставою припинення дії виключно строкового сервітуту.

Загальними підставами припинення речових прав, які мо-

жуть бути застосовані до припинення дії земельних сервітутів, є такі: зникнення об'єкта сервітутного права (служуючої ділянки), що може мати як юридичний (наприклад, вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності або для суспільних потреб), так і фактичний (наприклад, поглинання ділянки рікою) характер; відмова особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут. Оскільки право земельного сервітуту виникає з моменту державної реєстрації, його припинення також треба пов'язувати з цим. Тому визнання угоди недійсною або розірвання договору, що є підставою встановлення сервітуту, визнання неправомірною державної реєстрації сервітуту, також є підставами припинення дії сервітуту.

Загальною підставою припинення прав на чужі речі, яку допустимо застосовувати й для припинення дії земельних сервітутів, може бути також поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника служуючої земельної ділянки. Це впливає з того положення, що сервітут не може бути встановлений на власне майно. Тому особа, яка є власником двох сусідніх земельних ділянок, не може встановити сервітут щодо однієї з них, обтяживши іншу.

Загальними для всіх видів сервітутів є такі підстави припинення їх дії:

1) припинення обставин, що були підставою встановлення сервітуту. Як зазначалося вище, сервітут може бути встановлений для задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Тому припинення зазначених обставин може служити підставою припинення дії сервітуту;

2) невикористання земельного сервітуту протягом трьох

років. Кваліфікація такого невикористання має факультативний характер, оскільки слугуюча земельна ділянка повинна використовуватися відповідно до цілей встановленого сервітуту;

3) наявність ситуації, за якої використання сервітутного права унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено сервітут, за її цільовим призначенням;

4) порушення сервітуарієм умов користування сервітутом (використання земельної ділянки, обтяженої сервітутом, не для тих цілей, для задоволення яких він був встановлений, зловживання своїм правом, а також використання його виключно з метою ущемлення права власника слугуючої земельної ділянки тощо);

5) зникнення пануючої земельної ділянки, тобто фактичне припинення існування ділянки, щодо якої було встановлено земельний сервітут.

У ЗК України передбачені також спеціальні підстави припинення дії сервітутів, характерні для їх окремих видів. Наприклад, для строкових сервітутів такою підставою є закінчення терміну, на який його було встановлено. Підстави припинення дії сервітутів треба відрізнити від способів припинення їх дії, хоч у ст. 102 ЗК України має місце змішування цих понять.

*До способів припинення дії сервітуту* може бути віднесено домовленість сторін, припинення дії сервітуту в судовому або в автоматичному порядку (при настанні обставин, з якими право пов'язує припинення дії сервітуту). Так, автоматично дія сервітуту припиняється при поєднанні в одній особі сервітуарія і власника слугуючої земельної ділянки, а також внаслідок закінчення терміну, на який було встановлено сервітут.

На вимогу власника слугуючої земельної ділянки дія сер-



вітуту може бути припинена у судовому порядку у разі припинення підстав його встановлення, а також за наявності ситуації, коли встановлення сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої його встановлено, за її цільовим призначенням. Однак треба усвідомити, що рішення суду про припинення дії земельного сервітуту є не підставою (як це зазначено в ч. 1 ст. 102 ЗК України), а лише порядком його припинення. Тобто суд вправі припинити сервітутне право не за власною ініціативою, а лише за наявності наведених вище підстав.

## **6.8. Добросусідство та його зміст**

Одним із наслідків проведення в Україні земельної реформи взагалі та приватизації значної частини земельного фонду країни зокрема стало розширення обсягу прав суб'єктів цих відносин, виникнення у них цілого спектра нових інтересів у сфері землекористування, які охороняються законом, а також поява у них правових можливостей для реалізації зазначених прав та законних інтересів. Проте іноді такі права та інтереси не узгоджуються з правами та інтересами власників і користувачів суміжних (сусідніх) земельних ділянок. Це спричиняє ускладнення земельних відносин, наповнення їх новим змістом та, врешті-решт, – необхідність внесення відповідних змін у земельне законодавство нашої країни для їх урегулювання.

Про такі зміни у земельному законодавстві свідчить, перш за все, чинний ЗК України. Зокрема, з його прийняттям у земельному праві нашої країни з'явилася низка нових за своїм змістом правових норм, покликаних врегулювати ту частину земе-

льних відносин, які виникають між власниками та користувачами суміжних (сусідніх) земельних ділянок, але не регулюються нормами права власності, права користування чи права земельного сервітуту. До таких норм належать норми, які містяться у главі 17 ЗК України, що має назву «Добросусідство», та деяких інших його статтях.

Як відомо, земельне законодавство надає власникам та користувачам земельних ділянок свободу вибору способів та видів їх використання в межах встановленого відповідним органом влади цільового призначення цих ділянок. Однак обраний власником чи користувачем земельної ділянки відповідно до чинного законодавства спосіб використання землі може по-різному впливати на осіб, які використовують сусідні (суміжні) земельні ділянки, а також на самі 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. Однак цільове призначення земельних ділянок дає змогу їх власникам та користувачам здійснювати ту чи іншу правомірну діяльність на земельній ділянці різними способами, засобами або на різних частинах земельної ділянки.

Разом із тим, у більшості випадків використання землі за тим чи іншим цільовим призначенням її власники та користувачі мають можливість вибору способу діяльності, яку вони здійснюють на земельній ділянці відповідно до її цільового призначення. Проте дозволені законом способи використання земельних ділянок можуть по-різному впливати на сусідні земельні ділянки, людей, які їх використовують, а також на тварин та рослинний покрив ділянок. Йдеться про вчинення пев-

ного фізичного впливу на них. Деякі способи використання земельних ділянок можуть завдавати мінімальний вплив, який не має негативних наслідків для сусідніх ділянок, інші ж можуть завдавати істотного негативного впливу на здоров'я людей, тварин та природні ресурси сусідніх земельних ділянок.

Принципові засади добросусідських відносин знайшли відображення перш за все у ст. 103 ЗК України. Згідно з цією статтею власники та користувачі земельних ділянок, дотримуючись правил добросусідства, зобов'язані обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок створюється найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

При цьому ЗК України містить приблизний перелік можливих негативних впливів на сусідні земельні ділянки, до яких належать:

а) затінення, коли в результаті будівництва власником чи користувачем на своїй земельній ділянці будівлі чи споруди, яка через її висоту чи розташування поблизу межі суміжної земельної ділянки заважає доступу сонячного світла на цю земельну ділянку, позбавляючи відповідного комфорту людей, які постійно перебувають на цій ділянці, або ж потрапляння сонячного випромінювання на рослинність ділянки, що пригнічує її ріст;

б) задимлення, що спричиняється постійним або періодичним спалюванням на земельній ділянці сміття, листя тощо, в результаті чого забруднюється повітря на сусідній ділянці;

в) неприємні запахи, що виникають у результаті утримання худоби або здійснення іншої діяльності і поширюються на сусідні земельні ділянки;

г) шумове забруднення, яке виникає при використанні власниками чи користувачами земельних ділянок певних технічних засобів (верстати, пилорами тощо), зокрема звуковідтворюючих пристроїв (радіо, магнітофони тощо).

Крім того, в ряді випадків здійснювані власниками та користувачами на належних їм земельних ділянках певні види діяльності, які не суперечать цільовому призначенню цих ділянок, можуть завдавати сусіднім ділянкам значно більшого фізичного впливу. Цей вплив може бути настільки значним, що в результаті на одній чи кількох сусідніх земельних ділянках можуть виникнути умови, які унеможливають використання цих ділянок за їх цільовим призначенням.

Неприпустимість впливу означає, що діяльність, якою він спричинений, має бути припинена (у наведеному випадку – шляхом спуску води і засипання штучно створеного водного об'єкта).

Отже, здійснення неприпустимого впливу на сусідні земельні ділянки категорично забороняється. Тобто кожен власник чи користувач земельної ділянки не має права використовувати її способами, в результаті застосування яких на сусідніх земельних ділянках виникне ситуація, за якої їх власники чй користувачі будуть позбавлені можливості використовувати належні їм земельні ділянки за цільовим призначенням внаслідок неприпустимого впливу.

Важливою вимогою права добросусідства є вимога збереження, а в разі необхідності – відновлення спільних меж, тобто

меж між двома земельними ділянками. Власники та користувачі суміжних земельних ділянок зобов'язані у такий спосіб використовувати належні їм ділянки, щоб, по-перше, не зазіхати, без дозволу не проникати на сусідні земельні ділянки, тобто протиправно не переходити за межу між власною та сусідньою ділянками, по-друге, підтримувати позначення такої межі в натурі (на місцевості) в належному стані.

Варто відзначити, що добросусідство з точки зору земельного права є не лише моральною, а й правовою категорією. Викладені вище вимоги щодо дотримання правил добросусідства покликані забезпечити встановлення між власниками та користувачами сусідніх, зокрема суміжних, земельних ділянок таких правових відносин, за яких вони отримуватимуть можливість найбільш повного, безпечного та комфортного використання належних їм земельних ділянок відповідно до цільового призначення цих ділянок для задоволення власних потреб.

Отже, за земельним законодавством України *добросусідство* є сукупністю врегульованих нормами земельного права відносин між власниками (користувачами) суміжних (сусідніх) земельних ділянок, у рамках яких вони мають можливість найбільш повного, комфортного та безпечного використання земельних ділянок відповідно до цільового призначення цих ділянок.

Право добросусідства слід розрізняти в *об'єктивному* та *суб'єктивному* аспектах.

*Право добросусідства в об'єктивному аспекті* – це сукупність правових норм, якими встановлені правила добросусідства та визначені способи їх здійснення. Завдання цих правових норм полягає у забезпеченні умов для найбільш повного, ком-

фортного та безпечного використання земельних ділянок їх власниками (користувачами) відповідно до цільового призначення цих ділянок.

Реалізація зазначених правових норм на практиці має своїм результатом виникнення правовідносин добросусідства, які характеризуються притаманним їм правовим змістом: суб'єктивним складом та правами й обов'язками, а також підставами виникнення та строком існування. Отже, *право добросусідства в суб'єктивному аспекті* є сукупністю прав та обов'язків власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок, спрямованих на забезпечення умов для найбільш повного, комфортного та безпечного використання земельних ділянок їх власниками (користувачами) відповідно до цільового призначення цих ділянок.

До суб'єктивних прав власників і користувачів земельних ділянок, які виникають у межах правовідносин добросусідства, належать:

1) право вимагати від власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок обрання таких способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо);

2) право вимагати від власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок припинення використання належних їм земельних ділянок такими способами, які не дають змоги власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив);

3) право вимагати від власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок припинення здійснюваної на сусідній земельній ділянці діяльності, яка може шкідливо вплинути на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки тощо;

4) право вимагати від власників (користувачів) суміжних земельних ділянок дотримуватися правового режиму меж ділянок.

Зазначеним суб'єктивним правам кореспондують відповідні обов'язки власників (користувачів) суміжних (сусідніх) земельних ділянок щодо вчинення певних дій чи утримання від їх вчинення. До таких обов'язків належать:

1) обов'язок обрання таких способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затіннення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Разом із тим, це право може бути реалізоване за умови, якщо розмір сусідньої (суміжної) земельної ділянки або характер її забудови є такими, що дають можливість перемістити джерело негативного впливу на сусідні ділянки в інше місце або ж істотно знизити інтенсивність такого впливу на сусідів;

2) обов'язок припинити використання належних їм земельних ділянок такими способами, які не дають змоги власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням; якщо інтенсивність негативного впливу від такого джерела є настільки високою, що завдає здоров'ю чи самопочуттю сусідів такої шкоди, яка загрожує їх життю, фізичному чи психічному стану. Крім здоров'я та самопочуття людини, такий вплив може завдавати не-

поправної шкоди тваринам, які утримуються на сусідніх ділянках, якості повітря, стану самих земельних ділянок, розташованих на них інших природних ресурсах тощо. Саме такий негативний вплив кваліфікується як неприпустимий і підлягає обов'язковому припиненню;

3) обов'язок дотримання правового режиму спільних меж суміжних земельних ділянок.

Суб'єктами правовідносин добросусідства можуть бути головним чином громадяни, які володіють земельними ділянками на підставі права власності, права постійного користування чи права оренди, якщо належні їм земельні ділянки безпосередньо межують між собою або ж розташовані у безпосередній близькості (сусідні земельні ділянки). Такими суб'єктами можуть виступати також юридичні особи.

Водночас, до суб'єктів права добросусідства не можна відносити власників та користувачів тих земельних ділянок, навколо яких встановлені санітарно-захисні зони (ст. 114 ЗК України) та зони особливого режиму використання земель (ст. 115 ЗК України), завданням яких є встановлення просторового бар'єра між земельною ділянкою, на якій розташоване джерело негативного впливу на навколишнє середовище, включаючи й сусідні земельні ділянки. Так, згідно зі ст. 114 ЗК України санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. Саме тому у межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури



та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. Аналогічним є завдання зон особливого режиму використання земель. Як встановлено у ст. 115 ЗК України, зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Право добросусідства – інститут земельного права України. Права та обов'язки щодо добросусідства закріплені в правових нормах, що містяться у ЗК України, Законі України «Про землеустрій» та деяких інших нормативно-правових актах. Кількість, однорідність за змістом та об'єднаність цих норм спільним для них завданням забезпечення між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок добросусідських відносин дає підстави стверджувати, що норми-правила добросусідства утворюють окремий інститут земельного права України – інститут права добросусідства.

## РОЗДІЛ 7

### ПРАВОВІ ФОРМИ НАБУТТЯ ТА ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

*7.1. Підстави набуття права на землю.*

*7.2. Порядок безоплатної передачі (приватизації) земельних ділянок громадянам.*

*7.3. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність).*

*7.4. Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду.*

*7.5. Придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод.*

*7.6. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах.*

#### **7.1. Підстави набуття права на землю**

Права на землю набуваються і реалізуються громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Підстави та умови набуття цих прав, порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, набуття прав на них за давністю користування (набувальною давністю), умови переходу прав на земельну ділянку при переході прав на будівлі та споруди тощо передбачені у главі 19 ЗК України. Вона є однією з найважливіших складових земельного законодавства, а її зміст тісно пов'язаний зі змістом попередніх розділів ЗК України, зокрема з правовим регулюванням відносин власності на землю, правом землекористування, земельними сервітутами та обмеженнями прав на землю. Тому підстави, способи і поря-

док набуття прав на землю громадянами та юридичними особами не можна розглядати у відриві від попередніх положень земельного закону.

Водночас у ЗК України закріплені підстави, умови, способи і порядок набуття прав на землю. До них, зокрема, можна віднести придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод та їх продаж на конкурсних засадах. Систематизована численність таких норм дозволяє вести мову про формування нових правових інститутів набуття прав на землю у сучасному земельному праві, що динамічно розвивається, їх необхідно відмежовувати від традиційних підстав, умов і порядку набуття прав на землю. Цим, власне, і пояснюється виділення зазначених питань в окремий розділ.

Розглядаючи питання, пов'язані з підставами набуття прав на землю громадянами та юридичними особами, треба мати на увазі, що вони набувають право власності та право користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності. Це передбачено ч. 1 ст. 116 ЗК України, згідно з якою ці права набуваються за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених земельним законом. В останньому закріплені загальні положення щодо придбання землі як вітчизняними, так й іноземними громадянами та юридичними особами.

Рішення про передачу земельних ділянок у власність чи надання їх у користування приймаються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. До таких органів виконавчої влади належать Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації (обласні та районні держадміністрації та держадмініс-

трації міст Києва і Севастополя). Органами місцевого самоврядування, що приймають такі рішення, є сільські, селищні та міські ради, включаючи ради міст Києва і Севастополя. Повноваження цих органів щодо прийняття рішень про передачу відповідних земельних ділянок у власність або надання їх у користування передбачені у другій та третій главах ЗК України.

Необхідно зазначити, що відповідно до положень ЗК України Верховна Рада України не наділена повноваженнями щодо прийняття рішень про передачу земельних ділянок у власність або надання їх у користування, за винятком узгодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) особливо цінних земель, а повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим у цій сфері обмежені розпорядженням землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад, а також підготовкою висновків стосовно вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що здійснюється органами виконавчої влади. Аналогічними повноваженнями у межах своєї компетенції наділені обласні та районні ради. А повноваження районних рад у містах визначаються відповідними міськими радами.

Згідно з ч. 2 ст. 116 ЗК України набуття прав на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

При цьому для позначення набуття права власності на землю у законі вжито термін «передача», а для окреслення виникнення права землекористування – «надання». Треба зазначити, що між цими поняттями є не тільки термінологічна, а й сутнісна відмінність. *Передача* земель державної та комунальної вла-

сності у власність громадянам та юридичним особам недержавної власності змінює власника. *Надання* ж земельних ділянок у постійне користування юридичних осіб державної та комунальної власності або їх орендне використання юридичними особами та громадянами не впливає на право власності на землю.

Зазначені відмінності відображені й у деяких положеннях ЗК України. Так, відповідно до ч. 1 ст. 147 ЗК України примусове відчуження земельної ділянки, що знаходиться у власності громадян або юридичних осіб, може здійснюватися з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом, і за умови повного відшкодування її вартості. А згідно з ч. 1 ст. 149 ЗК України земельна ділянка, надана із земель державної або комунальної власності в постійне користування, може вилучатися для суспільних потреб за рішенням органів державної влади та місцевого самоврядування. Таким чином, відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності відрізняється від її відчуження для суспільних потреб не тільки за передбаченими випадками їх здійснення, а й за видами та змістом прав на земельну ділянку. Тому уявляється, що питання, пов'язані з відчуженням земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, треба було б включити не до ст. 140, а до ст. 141 ЗК України.

Однак і передача земельних ділянок у власність, і надання їх у користування – це складні юридичні факти, що охоплюють широке коло дій та потребують документального оформлення. Так, як для передачі земельної ділянки у власність, так і для надання її у постійне користування необхідне звернення громадянина або юридичної особи із заявою або клопотанням, до яких мають додаватись відповідні документи; розгляд заяви

або клопотання уповноваженим органом і ухвалення відповідного рішення, а в необхідних випадках і надання дозволу на підготовку проекту відведення земельної ділянки; розробка проекту цього відведення, його узгодження, розгляд і затвердження; перенесення проекту в натуру шляхом встановлення меж земельної ділянки на місцевості; одержання документів, що засвідчують право на землю; здійснення державної реєстрації земельної ділянки. Земельний закон передбачає й додаткові вимоги до передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. До них, зокрема, належать такі, як наявність позитивного висновку конкурсної комісії при передачі земельної ділянки фермерському господарству, підготовка і надання висновків сільськими, селищними, міськими, районними, обласними радами, районними та обласними держадміністраціями за місцем розташування земельної ділянки тощо.

У ЗК України право приватної власності на землю громадян та юридичних осіб значно розширене. Проте необхідно зазначити, що ч. 3 ст. 116 ЗК України не охоплює усіх видів набуття цього права вітчизняними громадянами та юридичними особами, передбачених у статтях 81–82 ЗК України. Вона передбачає безоплатну передачу у власність громадянам лише таких земельних ділянок, які знаходяться у їх користуванні, тих що одержані ними внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також ділянок, одержаних із земель державної та комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації. Таким чином, зазначену норму треба розглядати як один із способів придбання земельних ділянок, передбачених статтями 81–82 ЗК України.

Закріплення у ЗК України положення про безоплатну передачу у власність громадянам земельних ділянок, що знаходяться в їх користуванні та приватизуються ними, обумовлене тим, що попереднє земельне законодавство передбачало надання громадянам землі у постійне і тимчасове користування. ЗК України не передбачає ні постійного, ні тимчасового землекористування, крім оренди землі. Нині земельні ділянки, які були надані громадянам на підставі відповідного виду права землекористування, можуть бути приватизовані або надані в оренду.

Проте зазначена норма не дає вичерпної відповіді на всі питання, що можуть виникати під час безоплатної передачі у власність громадянам земельних ділянок, які знаходяться в їх користуванні. Насамперед це стосується їх розмірів та категорій земель, до яких належать ділянки, що мають бути приватизовані. Текстуальний зміст ст. 116 ЗК України не дає підстав для висновку про можливість безоплатної передачі усієї земельної ділянки, що знаходиться у користуванні громадянина, особливо тоді, коли її розмір значно перевищує норму безоплатної приватизації. Тому передача земельних ділянок у власність громадянам має здійснюватись лише у межах норм їх безоплатної приватизації.

Приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій передбачена ст. 25 ЗК України. Згідно з нею при цьому земельні ділянки передаються їх працівникам, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю). Рішення про приватизацію зазначених земель приймають органи виконавчої влади або місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств,

установ та організацій. Землі зазначеним категоріям осіб передаються у приватну власність безоплатно.

У ст. 25 ЗК України закріплені й умови визначення площі земель, що передаються у приватну власність. Вона має становити різницю між загальною площею земель, що знаходились у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісовий, водний, резервний фонди). Кожен працівник підприємства, установи та організації і пенсіонери з їх числа мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).

При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які знаходились 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 кількість працівників цих підприємств та пенсіонерів з їх числа. Вартість і розміри земельних часток (паїв) працівників і пенсіонерів визначаються в умовних кадастрових гектарах і є рівними.

Треба зазначити, що якщо безоплатна передача землі в розмірі земельної частки (паю) для ведення фермерського господарства є загальним правилом, то така її передача для ведення особистого селянського господарства розглядається земельним законом як виняток. Це пояснюється тим, що розмір земельної ділянки, яка може передаватися для ведення особистого селянського господарства, не повинен перевищувати двох гектарів.



Безоплатна передача земель у власність громадянам проводиться шляхом приватизації земельних ділянок кожного виду використання лише один раз. Причому земельний закон не обмежує кількість ділянок. Він встановлює лише їх граничні розміри.

У ЗК України передбачені й основні вимоги до набуття права користування земельними ділянками. В ньому, як й у попередньому земельному законодавстві, міститься положення про те, що надання у користування земельної ділянки, яка знаходиться у власності або у користуванні, провадиться лише після її викупу (викупу) у встановленому порядку.

Право користування земельною ділянкою не може бути «подвійним», тобто набуватися однією особою без припинення належності цього права іншій особі. Неприпустимим є, наприклад, надання земельної ділянки у користування без припинення попереднього користування нею. Тому вимоги інституту права землекористування у повному обсязі поширюються на права громадян та юридичних осіб, пов'язані з використанням ними землі на користувальницьких засадах, які були розглянуті у попередньому розділі.

## **7.2. Порядок безоплатної передачі (приватизації) земельних ділянок громадянам**

Необхідність постановки питання про порядок придбання та передачі земельних ділянок громадянам обумовлена низкою обставин. По-перше, придбання цих ділянок громадянами має свої особливості. По-друге, у самому ЗК їх придбання та передача громадянам закріплені відособлено. По-третє, з'явилися

нові способи придбання громадянами земельних ділянок з особливим порядком реалізації цього права. Насамперед це стосується безоплатної приватизації ділянок.

Нині приватизація є найпоширенішим способом набуття громадянами права власності на землю. Вона здійснюється шляхом передачі їм земельних ділянок із земель державної та комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації. Поза всяким сумнівом, цю приватизацію можна розглядати як підставу виникнення прав на землю, спосіб придбання громадянами земельних ділянок у власність, умову реалізації їх земельних прав, порядок передачі ділянок державної та комунальної власності у приватну власність громадянам тощо. Уявляється, що саме у такому значенні приватизація земельних ділянок закріплена у ЗК України.

Приватизація як спосіб набуття права власності являє собою передачу об'єктів права державної власності у приватну власність громадян. Вона належить до ринкових правових інструментів і пов'язана з переходом господарства нашої країни від планової економічної системи до ринкових засад господарювання. Адже функціонування господарства на ринкових засадах без приватизації землі не може бути успішним та ефективним. Тому ст. 118 ЗК України цілком присвячена порядку безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами й охоплює усі категорії земель земельного фонду України.

У зазначеній статті насамперед йдеться про приватизацію громадянами земельних ділянок, які знаходяться у їх користуванні. Це зумовлено тим, що до цього часу ще не всі громадяни набули право приватної власності на ділянки, які були надані їм на праві користування.

Виходячи зі змісту зазначеної земельно-правової норми, яка охоплює усі види землекористування громадян, можна висловити думку про те, що вона поширюється й на тимчасове землекористування, у тому числі на орендне. Але для приватизації таких земельних ділянок необхідні певні умови, наприклад, вони повинні підлягати приватизації, потрібна згода власників на їх приватизацію тощо. За відсутності таких умов права на тимчасові види землекористування, що виникли раніше, мають бути переоформлені на права оренди. Таким чином, зазначена норма підлягає більш широкому тлумаченню та поширенню на усі види тимчасового землекористування. При цьому треба зазначити, що терміни переоформлення права на тимчасові види землекористування на право приватної власності на земельні ділянки законодавством не передбачені.

Громадянин, який бажає приватизувати земельну ділянку, що знаходиться у його користуванні, має подати заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної та міської ради за місцем розташування ділянки. Треба зазначити, що повноваження районних державних адміністрацій, державних адміністрацій міст Києва і Севастополя та сільських, селищних і міських рад закріплені не тільки у другій і третій главах ЗК України, а й у відповідних розділах Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Закону України від 9 квітня 1999 р. «Про місцеві державні адміністрації». Розгляд заяв громадян про приватизацію відповідних земельних ділянок зазначеними органами виконавчої влади та місцевого самоврядування здійснюється за належністю земель на праві власності. У межах встановлених норм приватизація здійснюється безоплатно. Та

ж частина ділянки, розміри якої перевищують норми безоплатної приватизації, може передаватися громадянам у приватну власність за плату.

Відповідно до ч. 2 ст. 118 ЗК України рішення органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок мають прийматися у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір цих ділянок. Такими технічними матеріалами можуть бути схеми розташування земельної ділянки, план-проект розміщення будівлі, а документами – державний акт на право постійного землекористування, довідки про реєстрацію договору тимчасового або орендного землекористування, витяги із земельно-шнурових і погосподарських книг місцевих рад. Підготовка, збирання та надання технічних матеріалів і необхідних документів є обов'язком громадянина.

Органи виконавчої влади безпосередньо приймають рішення про приватизацію земельних ділянок. Вони є постійно діючими органами. Тому для розгляду ними заяв громадян та прийняття рішень щодо приватизації земельних ділянок у місячний строк немає часових перешкод. Органам місцевого самоврядування також надано право безпосереднього прийняття рішень. Так, згідно зі ст. 12 ЗК України до повноважень сільських, селищних і міських рад належить розпорядження землями територіальних громад, а також передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян відповідно до земельного закону. Проте вони функціонують у сесійному режимі, що породжує труднощі, пов'язані з додержанням місячного строку, передбаченого для прийняття відповідних рішень.

У зв'язку зі сказаним вище у ст. 3 ЗК 1990 р. прямо пе-

редбачалася передача місцевими радами своїх повноважень щодо надання та вилучення земельних ділянок відповідним органам виконавчої влади або виконавчим органам місцевого самоврядування. У чинному ЗК України така норма відсутня. Лише у ст. 11 закріплено положення про те, що повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин визначаються міськими радами.

Норми чинного земельного закону свідчать про те, що у принципі опосередкована реалізація місцевими радами своїх земельних повноважень на підставі делегування належних їм прав не виключається. Таке делегування, до речі, передбачене Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Проявом опосередкованої реалізації місцевими радами своїх земельних повноважень є делегування здійснення останніх їх виконавчим органам на повний строк своїх повноважень або без зазначення строку. При цьому рішення про передачу земельних ділянок у приватну власність громадянам, прийняті виконавчими органами місцевого самоврядування, затверджуються на чергових сесіях відповідних місцевих рад.

Дещо інший порядок приватизації земельних ділянок громадянами передбачений ч. 3 ст. 118 ЗК України. Згідно з нею громадяни – працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в безоплатному одержанні у власність земельних ділянок, які знаходяться у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, мають звертатися з клопотанням про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації.

Оскільки ці землі знаходяться у постійному користуванні не громадян, а державних або комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, їх працівники, а також пенсіонери з їх числа мають звертатися до органів місцевого самоврядування або місцевих державних адміністрацій не з заявою, а з клопотанням про безоплатну передачу їм земельних ділянок у приватну власність.

Безумовно, клопотання громадянина, як і його заява, є виявом зацікавленості в одержанні земельної ділянки на праві приватної власності. Проте до клопотання можуть включатися відомості, які не є обов'язковими для заяви. До них, зокрема, можна віднести дані про призначення земельних угідь, з яких бажано виділити земельну ділянку, мету використання останньої, її розміри тощо, які невідомі порівняно з даними про земельну ділянку, яка вже знаходиться у користуванні громадянина.

Для придбання земельної ділянки у приватну власність необхідне подання документів, які підтверджують наявність трудових відносин між громадянином та сільськогосподарським підприємством державної чи комунальної власності або вихід громадянина на пенсію. Інші документи можуть й не знадобитися. Треба підкреслити, що земельний закон не пов'язує безоплатну приватизацію земельних ділянок зі стажем роботи працівників та пенсіонерів на сільськогосподарському підприємстві. Тому право кожного з них на одержання ділянки у приватну власність є гарантованим.

Клопотання громадян про безоплатну приватизацію земельних ділянок також мають бути розглянуті органами місцевого самоврядування або виконавчої влади протягом місяця. У

разі прийняття позитивного рішення відповідні органи мають давати дозвіл на розробку проекту приватизації земель комунальних або державних сільськогосподарських підприємств. Отже, клопотання працівників цих підприємств передують таким рішенням і є підставами для їх прийняття.

Дозволи на розробку проектів приватизації зазначених земель є самостійними рішеннями органів місцевого самоврядування або виконавчої влади. Вони реалізуються працівниками сільськогосподарських підприємств та за рахунок коштів останніх. У проектах повинні фігурувати відомості про цільове призначення земель та місця їх розташування, про те, які площі підлягають приватизації, а які залишаються у державній або комунальній власності, кількість працівників та пенсіонерів з їх числа, які мають право на приватизацію, тощо.

Проект надсилається на розгляд та затвердження до органу місцевого самоврядування або виконавчої влади. Відповідно до ч. 5 ст. 118 ЗК України передача земельних ділянок у власність громадян – працівників державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерів з їх числа провадиться після затвердження проекту.

Треба зазначити, що передача земельних ділянок зі складу земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств у власність громадянам може здійснюватися й у разі їх ліквідації. Це впливає зі змісту ч. 3 ст. 24 ЗК України, згідно з якою у разі ліквідації державного або комунального підприємства, установи, організації землі, які знаходяться у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або 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.

Норма аналогічного змісту закріплена й у ч. 2 ст. 30 ЗК України. Відповідно до неї земельні ділянки державної та комунальної власності, які знаходились у користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що ліквідуються, включаються до земель запасу або передаються у власність чи користування. З урахуванням того, що ця норма присвячена розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, можна стверджувати, що йдеться про можливість приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення, якими користувалися ліквідовані сільськогосподарські підприємства державної або комунальної власності.

Зміст ч. 6 ст. 118 ЗК України є досить складним не тільки у зв'язку з тим, що в ній закріплено набуття прав для шести видів використання землі громадянами на праві приватної власності, а й через складні умови передачі земельних ділянок із різних категорій земель та для різних цілей. Згідно з вказаною нормою 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 і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної ад-



міністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри та мета використання ділянки.

Пріоритетним напрямом сучасної державної політики, спрямованої на реформування земельних відносин, є надання громадянам земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства з метою здійснення товарного сільськогосподарського виробництва. Тому фермерській приватній власності на земельні ділянки у земельному законодавстві відведено переважне місце.

*Надання земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства* не є новим правовим інститутом земельного права. Він існував і раніше у вигляді користування землею для ведення особистого підсобного господарства. У зв'язку з втратою ним значення підсобного господарства в умовах реформування та ліквідації колективних господарств як основних форм господарювання чинне земельне законодавство відроджує цей інститут у вигляді особистого селянського господарства, але на новій, власницькій основі прав на землю. Так, відповідно до ч. 1 ст. 33 ЗК України громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Поза всяким сумнівом, таке селянське господарство є індивідуальним, заснованим на праві приватної земельної власності. Його характер визначається тим, що суб'єктами права власності на землю є лише громадяни України. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства на умовах їх оренди. З урахуванням змісту наведених положень ст. 33 ЗК

Україні треба підкреслити, що земельна правосуб'єктність вітчизняних громадян має враховуватися не тільки при наданні земельної ділянки, а й при наступних змінах суб'єктного складу прав на землю, що набувається для ведення особистого селянського господарства.

Поряд з індивідуальною природою права приватної власності на землю особисте селянське господарство має й багато інших схожих ознак з фермерським господарством. У цьому господарстві, як й у фермерському, може виникати спільна часткова або спільна сумісна власність на земельну ділянку. Спільна часткова земельна власність може мати місце між батьками та дітьми, а також між дітьми при успадкуванні ними відповідних часток земельної ділянки, а спільна сумісна – між подружжям, що веде особисте селянське господарство, співвласниками розташованого на земельній ділянці жилого будинку, в якому проживають громадяни, які ведуть таке господарство. Однак ЗК України не регламентує зазначені різновиди земельної власності.

Право земельної власності особистого селянського господарства в основному характеризується тим, що земельна ділянка надається громадянам з метою її використання для вирощування продовольчої продукції особистого споживання та задоволення потреб сім'ї. Тому ведення такого господарства не є формою підприємницької діяльності на відміну від фермерського господарства, яке є організаційно-правовою формою підприємницької діяльності на селі. Члени останнього використовують земельні угіддя для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. У зв'язку з цим було б доцільно прийняти спеціальний закон, спрямований на врегулювання відно-

син права власності на землю в особистому селянському господарстві, з більш чітким відмежуванням його земельної власності від власності фермерського господарства.

В останні десятиліття ХХ ст. в Україні набуло значного поширення *використання земельних ресурсів для садівництва*. У ст. 35 ЗК України закріплено право громадян нашої держави на безоплатне одержання у власність або на умовах оренди земельних ділянок для ведення індивідуального або колективного садівництва. Земельний закон надає можливість набуття права приватної власності на землю для ведення садівництва лише вітчизняним громадянам. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди. Це пов'язано з тим, що ділянки для садівництва в основному передаються із земель державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення. А право приватної власності іноземних громадян та осіб без громадянства на них земельним законом не передбачено. Земельні ділянки за заявами громадян передаються їм у приватну власність у передбачених розмірах з метою використання для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також зведення будинків, господарських споруд тощо. Незважаючи на індивідуальну земельну правосуб'єктність громадян, у їх садівницьких господарствах також може виникати право спільної часткової власності на земельну ділянку, наприклад, між батьками та дітьми, і право спільної сумісної власності на землю між подружжям. Зрозуміло, що спільна власність не змінює юридичної природи права приватної власності громадян на землю. Проте вона суттєво впливає на умови і по-

рядок здійснення ними правомочностей володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

Земельне законодавство передбачає не тільки ведення громадянами індивідуального садівництва, а й заняття колективним садівництвом на підставі права власності на землю. В останньому випадку значна частина земельної ділянки може належати на праві власності юридичній особі, створеній громадянами у формі садівницького товариства. Це прямо передбачено ч. 4 ст. 35 ЗК України, згідно з якою землі загального користування садівницького товариства є його власністю. До таких земель належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами та іншими об'єктами загального користування. Специфіка їх використання полягає в тому, що права на землю реалізуються не тільки відповідно до вимог земельного законодавства, а й згідно з положеннями статуту садівницького товариства. Проте особливістю земельного закону є те, що відповідно до нього приватизація земельної ділянки громадянином – членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства. У разі приватизації громадянином земельної ділянки, призначеної для садівництва, він може залишатися членом садівницького товариства або одержати статус індивідуального садівника.

*Присадибне землекористування* на землях України відоме зі стародавніх часів. У тій чи іншій формі його об'єктом завжди була земельна ділянка при садибі. Зберігаючи певну правонаступність, ч. 6 ст. 118 ЗК України передбачає порядок одержання громадянами такої ділянки у власність. Згідно з нею за заявами громадян та рішеннями органів виконавчої влади або

місцевого самоврядування їм можуть безоплатно передаватися у приватну власність земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, а також господарських будівель і споруд у межах норм безоплатної приватизації землі.

Земельні ділянки для зазначених цілей, як правило, передаються із земель житлової та громадської забудови, їх використання відзначається певними особливостями. Так, відповідно до ст. 39 ЗК України воно здійснюється згідно з генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарської о устрою і з додержанням державних стандартів і норм, а також регіональних та місцевих правил забудови. Вимоги щодо використання зазначених ділянок регламентовані та конкретизовані також у містобудівному законодавстві.

Дещо інакше складаються *відносини, пов'язані з правом власності на земельні ділянки, які надаються житлово-будівельним (житловим) кооперативам*. Так, у ч. 1 ст. 41 ЗК України зазначено, що за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування вони передаються цим кооперативам у власність для житлового будівництва безоплатно у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Ділянки передаються кооперативам як юридичним особам. У ст. 80 ЗК України громадяни та юридичні особи ш.шеспі до суб'єктів права власності на землю. Однак кооперативна природа житлово-будівельних (житлових) та інших кооперативів, як і акціонерна природа господарських та інших товариств, які й досі відносяться чинним законодавством до різновидів колективної власності, не в усьому відповідає приватній природі земельної власності таких юридичних осіб.

Поряд з цим у ч. 2 ст. 42 ЗК України закріплено положення про те, що у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників. Наведена норма привертає до себе увагу тим, що вона включена до статті, присвяченої статусу земельних ділянок приватизованих багатоквартирних жилих будинків. Водночас у статті, що встановлює статус земельних ділянок житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які за своєю правовою природою мають статус, аналогічний статусу приватизованих багатоквартирних будинків, такої норми не передбачено. Проте навіть безоплатну передачу землі у власність об'єднанню власників у строго правовому розумінні не можна віднести до різновиду приватизації земельних ділянок громадянами.

Близьким до розглянутого вище є *порядок реалізації громадянами права на безоплатну приватизацію земельних ділянок, призначених для гаражного будівництва*. Такі ділянки також передаються їм у приватну власність із земель державної та комунальної власності житлової й громадської забудови у межах населених пунктів. Дана обставина не суперечить основному цільовому призначенню цих земель, яке допускає різні види їх використання. Проте безоплатна передача земельних ділянок для гаражного будівництва, як й для житлового, передбачена у двох статтях земельного закону. Так, зі змісту ст. 40 ЗК України можна зробити висновок, що в ній йдеться про передачу ділянки для індивідуального гаражного будівництва. А ч. 1 ст. 41 закріплює положення про передачу земельних ділянок гаражно-будівельним кооперативам. Відмінності у викори-

станні зазначених ділянок полягають у тому, що у першому випадку ділянка передається безоплатно у власність конкретному громадянину, а в другому – гаражно-будівельному кооперативу як юридичній особі з усіма правовими наслідками, що випливають з цього.

Розглянутий вище порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами з деякими особливостями поширюється і на *безоплатну приватизацію ними землі для індивідуального дачного будівництва*. Однак треба зазначити, що в чинному земельному законі змінено категорії земель, з яких з цією метою можуть передаватися громадянам земельні ділянки. Раніше вони надавалися, як правило, із земель населених пунктів. Нині ж на аналогічній за своїм правовим режимом категорії земель житлової та громадської забудови дачне будівництво не передбачене. Земельні ділянки можуть передаватися громадянам із виділених у самостійну категорію земель рекреаційного призначення. Це положення закріплене у ст. 51 ЗК України.

Звичайно, чинний земельний закон не має зворотної сили і не скасовує право приватної власності на земельні ділянки, передані громадянам для індивідуального дачного будівництва з інших категорій земель. Більше того, відповідно до законодавства, що було чинним раніше, категорії земель, з яких надавалися земельні ділянки у приватну власність, були значно обмежені. Так, земельні ділянки із земель рекреаційного призначення, які виділялися для дачного будівництва, не підлягали приватизації. Вони надавалися лише в користування. Нині за заявою громадянина та рішенням відповідного органу виконав-

чої влади або місцевого самоврядування вони можуть приватизуватися.

Варто звернути увагу й на те, що земельний закон передбачає лише індивідуальне дачне будівництво, тобто власником землі може бути лише громадянин, якому безоплатно передається земельна ділянка шляхом її приватизації. Водночас законодавство не перешкоджає об'єднанню громадян, наприклад, у дачні кооперативи зі збереженням права приватної власності на безоплатно одержану земельну ділянку.

Згідно з положеннями другої та третьої глав ЗК України повноваженнями щодо передачі земельних ділянок громадянам наділені відповідні місцеві державні адміністрації та сільські, селищні, міські ради. Оскільки йдеться про приватизацію землі, зазначені органи зобов'язані розглядати заяви громадян про передачу їм земельних ділянок у їх власність. Вони розглядаються разом з технічними матеріалами, схемами розташування ділянок та іншими документами, які додаються до заяви.

Особливість вирішення питання про *передачу земельної ділянки фермерському господарству* дістає вияв у тому, що органи виконавчої влади або місцевого самоврядування поряд із заявою та доданими до неї документами розглядають висновок конкурсної комісії. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» право на створення такого господарства має кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку, виявив таке бажання, має документи, що підтверджують його здатність займатися сільським господарством, та пройшов конкурсний відбір. У разі згоди зазначених органів на передачу земельної ділянки у власність громадянам вони дають дозвіл на розробку проекту її відведення.



З ч. 7 ст. 118 та інших положень ЗК України випливає, що в ньому зберігається відвідний порядок передачі земельних ділянок у власність, який поширюється і на безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами.

Розробка проекту відведення земельної ділянки є складним техніко-юридичним заходом. Тому земельний закон передбачає її здійснення спеціалізованими організаціями, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цієї роботи. Ними можуть бути науково-дослідні та проектні інститути, їх філії та інші підрозділи. Надання їм відповідних дозволів та ліцензування їх діяльності здійснюються в порядку, передбаченому законодавством. Про наявність у таких організацій дозволу або ліцензії на проектування відведення земельних ділянок зазначається у проекті. При розробці проектів вони керуються державними стандартами та нормативами, а також регіональними і місцевими правилами використання земельних ділянок.

Чинний ЗК України передбачає підготовку проектів відведення земельних ділянок за рахунок замовників. Однак через відсутність у місцевих рад коштів на розробку проектів відведення землі громадянам вони й раніше розроблялися на замовлення та за рахунок останніх. Тому чинні земельні норми не погіршують становища громадян, зацікавлених у придбанні земельних ділянок у власність. ЗК України не передбачає і строків розробки проекту відведення земельної ділянки. Вони визначаються угодою між замовником та виконавцем.

Погодження проекту відведення земельної ділянки є важливою стадією його підготовки, яка не зводиться до виконання формальних вимог закону, а має істотне значення для здійснення землевпорядкування. Тому згідно з ч. 9 ст. 118 ЗК Украї-

ни цей проект погоджується з органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом архітектури та подається на розгляд відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування. Таке погодження є обов'язковим. Зазначена норма земельного закону викладена таким чином, що не залишає можливостей для її розширеного тлумачення. Тобто наведений перелік державних органів, які обов'язково погоджують проект відведення землі, є вичерпним.

Однак у деяких випадках виникає необхідність у погодженні проекту з іншими державними органами, а також суміжними підприємствами, установами та організаціями. Залежно від категоріальної належності та основного цільового призначення земельної ділянки, яка відводиться, такими органами виконавчої влади можуть бути, наприклад, органи управління водним або лісовим господарством.

Особливою формою погодження проекту відведення земельної ділянки є підготовка висновків щодо її надання або вилучення (викупу). Це віднесено до компетенції відповідних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Такі висновки передують розробці проекту відведення землі, оскільки без них немає сенсу замовляти та розробляти його. Водночас з метою запобігання зайвому погодженню проекту в окремих випадках земельний закон прямо виключає необхідність погодження передачі земельної ділянки у власність громадянам. Як вже зазначалося, додержання строку розгляду проекту для місцевих державних адміністрацій, які є постійно діючими органами виконавчої влади, не становить труднощів.

Розроблений та погоджений проект відведення земельної

ділянки подається на розгляд відповідній місцевій державній адміністрації або органу місцевого самоврядування. Відповідно до ч. 10 ст. 118 ЗК України районна, Київська чи Севастопольська міська державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада у місячний строк розглядає проект відведення та приймає рішення про передачу земельної ділянки у власність.

Проблематичним є додержання місячного строку розгляду проектів відведення земельних ділянок відповідними радами, які є непостійно діючими органами місцевого самоврядування. Тому вони делегують зазначені повноваження своїм виконавчим органам у разі їх створення, а на чергових сесіях затверджують розглянуті та схвалені ними проекти.

Розгляд проекту відведення земельної ділянки та прийняття рішення про її передачу у власність є самостійною стадією процесу землевпорядкування. Згідно з п. «в» ч. 1 ст. 186 ЗК України проекти відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності затверджуються органами виконавчої влади або місцевого самоврядування, які надають і вилучають їх. Зазначені органи можуть затвердити проект відведення земельної ділянки і прийняти рішення про її передачу або відхилити його і направити на доопрацювання. Після усунення недоліків він підлягає повторному розгляду тими ж органами з правом ухвалення відповідного рішення.

Відповідно до ч. 11 ст. 118 ЗК України у разі відмови органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

У главі 25 ЗК України, присвяченій вирішенню земельних спорів, насамперед вказується на суд як на орган, наділений

повноваженнями вирішувати їх. У ч. 2 ст. 158 ЗК України наведено перелік спорів, які розглядаються виключно судом. Але серед них відсутні земельні спори про відмову в передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви громадянина органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування без розгляду. Тому зазначені спори можна вважати особливими. Адже при цьому в юридичному розумінні земельна ділянка ще не передана у власність, а тому й немає права на конкретний об'єкт. Строго кажучи, у такому разі немає і самого земельного спору з його земельно-правовим змістом. Виникає спір про пущастави залишення заяви без розгляду або ухвалення рішення про відмову в передачі земельної ділянки у власність, пов'язаний з діяльністю або рішеннями органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування щодо забезпечення прав громадян.

Характер діяльності або бездіяльності органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо розгляду заяв громадян та порядок прийняття рішень про відмову в передачі земельних ділянок у власність мало чим відрізняються від розгляду та ухвалення рішень з інших питань. Це є підставою для твердження про те, що такі питання підлягають судовому розгляду в порядку провадження у справах, що виникають з адміністративно-правових відносин, зокрема розгляду скарг громадян на рішення, дії або бездіяльність державних органів, юридичних чи посадових осіб у сфері управлінської діяльності. Умови і порядок розгляду таких справ, а також процесуальні права та обов'язки сторін передбачені у відповідних розділах, главах та нормах Цивільного процесуального кодексу (далі – ЦПК України). У зв'язку зі збільшенням обсягу судового порядку вирішення земельно-правових спорів та з метою оптимального вра-

хування їх особливостей варто було б передбачити у ЦПК України спеціальний розділ, присвячений умовам та порядку розгляду справ, що виникають із земельних правовідносин.

Неабияке значення для реалізації громадянами права на приватизацію земельних ділянок мають норми їх безоплатної передачі із земель державної та комунальної власності. Згідно з ч. 1 ст. 121 ЗК України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок у таких розмірах: для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство; для ведення особистого селянського господарства – не більше двох гектарів; для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара; для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара; для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара; для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

Наведені норми поширюються не тільки на приватизацію раніше наданих громадянам земельних наділів, а й на передачу останніх у власність шляхом їх відведення як із земель державної та комунальної власності, так і з земель, вилучених у інших власників та користувачів. Тому норми безоплатної передачі громадянину земельної ділянки не залежать від наявності у нього такої ділянки в користуванні та від правових підстав володіння нею.

Норми безоплатної приватизації громадянами земельних

ділянок частково відтворюють положення статей 57 та 67 ЗК 1992 р., наприклад, щодо розмірів земельних ділянок, які передаються для ведення садівництва, індивідуального дачного та гаражного будівництва. Водночас для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель нині передбачено єдиний розмір присадибної ділянки під час її передачі на праві власності громадянам. Вказівка ж на раніше встановлений розмір (до 0,25 гектара) ділянки, що надавалась із земель сільськогосподарського призначення членам колективних сільськогосподарських підприємств та працівникам радгоспів, з цілком зрозумілих причин відсутня. З цього однак не випливає, що громадяни втратили право на раніше надані їм земельні ділянки у зазначених розмірах.

У чинному земельному законі немає й правової норми, подібної до тієї, що була закріплена у ч. 7 ст. 57 попереднього ЗК, відповідно до якої громадянам, які мали у власності ділянки землі, наприклад, для дачного будівництва, земельні ділянки для ведення садівництва не надавалися. Нині питання, пов'язані з безоплатною передачею земельних ділянок громадянам для заняття садівництвом та для індивідуального дачного будівництва, вирішуються інакше. З урахуванням цільового призначення зазначених ділянок та напряму їх використання допускається безоплатна приватизація громадянами декількох ділянок у межах їх розмірів.

Норма приватизації землі для ведення фермерського господарства встановлюється у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території одні-

єї з цих рад розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району.

Наведений спосіб нормування розміру земельної ділянки, що передається у приватну власність, зрівнює приватизаційні можливості громадян, які ведуть фермерське господарство, та громадян — колишніх членів сільськогосподарських підприємств.

Слід звернути увагу на те, що громадяни, які ведуть фермерське господарство і раніше реалізували своє право на безоплатне одержання у власність земельної ділянки в розмірі середньої земельної частки, не мають права на повторну приватизацію землі з зазначеною метою, а також на безоплатне збільшення площі раніше приватизованої ділянки до розмірів, обчислених згідно зі ст. 121 чинного ЗК України. Крім того, громадяни, які безоплатно одержали у власність земельні ділянки для ведення фермерського господарства в розмірах земельної частки (паю), не мають права на збільшення за їх рахунок ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства. Це пов'язано з тим, що землі фермерських господарств мають використовуватись для здійснення товарного сільськогосподарського виробництва, а земельні ділянки особистих селянських господарств — для задоволення особистих потреб і потреб сім'ї у продовольчій продукції.

ЗК України надає громадянам можливість безоплатного одержання у приватну власність земельної ділянки розміром до двох гектарів без будь-яких застережень. Раніше нормативний

розмір ділянки, що могла належати громадянину на праві власності, становив 0,6 гектара. За згодою обласної ради цей розмір можна було збільшити до двох гектарів. Проте збільшена частина ділянки надавалася на умовах права користування нею. З цього випливає, що громадяни, які не оформили свої права на земельні ділянки, що знаходяться в їх фактичному користуванні і призначені для ведення особистого селянського господарства, а також інші громадяни, котрі не реалізували своє право на безоплатну приватизацію ділянок для зазначених цілей, можуть претендувати на їх безоплатне одержання в передбаченому розмірі. Ті ж громадяни, які реалізували зазначене право у межах раніше передбаченої норми (до 0,6 гектара), але мають у користуванні земельні ділянки більшої площі, не мають права на безоплатну приватизацію частини ділянки, що перевищує норму, та доведення її до розмірів норм, передбачених чинним ЗК України.

Однак у ч. 2 ст. 121 ЗК України передбачена можливість збільшення розміру земельної ділянки, яка передається громадянину для ведення особистого селянського господарства. Це може мати місце у разі одержання громадянином в натурі (на місцевості), ділянки, виділеної в рахунок частки (паю), якою він володів на праві колективної власності у складі земель колективного сільськогосподарського підприємства. Це ж стосується і тих випадків, коли земельна частка (пай) виділяються громадянину із земель запасу чи резервного фонду або якщо його неправомірно було відсторонено від цього процесу під час паювання земель сільськогосподарського підприємства.



### **7.3. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)**

Серед підстав набуття прав власності та користування земельною ділянкою громадянами є їх набуття за давністю користування (набувальною давністю). Так, відповідно до ч. 1 ст. 119 ЗК України громадяни, котрі добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї ділянки встановлюється у межах визначених норм.

Треба зазначити, що земельно-правова набувальна давність не фігурує серед загальних підстав набуття громадянами права власності на землю, закріплених у ст. 81 ЗК України. Тому вона як підстава набуття прав на земельну ділянку заслуговує на особливу увагу і більш детальний розгляд.

Передумовою передачі земельної ділянки у власність або надання її у користування на підставі набувальної давності є насамперед добросовісність та відкритість користування нею. Цивільному законодавству відомі категорії добросовісного і недобросовісного володіння майном. У наведеній земельно-правовій нормі йдеться про добросовісне користування земельною ділянкою, під яким треба розуміти обробку та привласнення корисних властивостей ділянки без належної правової підстави, про яку громадянин не знав і не міг знати, але вважав своє користування правомірним.

Із самого змісту наведеної норми випливає, що набуваль-

на давність як підстава набуття права власності на землю або права користування нею поширюється лише на громадян. Це може стосуватися, наприклад, службових земельних ділянок, надання яких ґрунтувалося раніше на наявності трудових відносин робітників і службовців з підприємствами. Дане положення було закріплене у ЗК 1970 р. Однак у ЗК 1990 р. це не передбачалося, хоч громадяни продовжували користуватися зазначеними ділянками без їх належного оформлення. Нині такі ділянки у разі звернення громадян до органів виконавчої влади або місцевого самоврядування можуть передаватися їм у власність або надаватися у користування.

Добросовісне й відкрите користування земельною ділянкою має здійснюватися протягом 15 років. Причому воно не може бути перериваним та сумарним. Звичайно, сезонні перерви в обробці землі не можуть розцінюватися як перерви в її використанні. Перервою в користуванні земельною ділянкою може вважатися не менш ніж річний термін безпідставної відмови від цього. Незважаючи на те, що земельний закон не передбачає умов обчислення терміну набувальної давності, уявляється, що початком його перебігу треба вважати момент фактичного початку користування земельною ділянкою.

Оскільки у таких випадках громадяни не мають відповідних документів, які засвідчували б їх права на земельну ділянку, постає питання про інші докази користування нею. Видається, що ними можуть бути будь-які фактичні обставини, які підтверджують користування земельною ділянкою. Посилання на них мають бути у клопотанні, з яким громадянин звертається до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування. Останні мають право перевіряти зазначені об-

ставини і залежно від одержаних результатів задовольняти клопотання або відхиляти їх.

На практиці можуть поставати й питання, пов'язані з визначенням розмірів земельних ділянок, права на які надаються громадянам на підставі набувальної давності. Як відомо, розміри ділянок, які передаються громадянам у власність або надаються у користування, встановлюються у межах норм, передбачених ЗК України для певного виду землеволодіння або землекористування. Дане положення стосується й безоплатної передачі земельних ділянок громадянам у власність на підставі набувальної давності. Проте ці розміри можуть не збігатися з розмірами ділянок, якими громадяни раніше фактично користувалися.

Законодавче визнання набуття прав на земельну ділянку за давністю користування лише за громадянами не означає, що на практиці немає випадків використання земельних ресурсів на цій підставі юридичними особами. Незважаючи на відсутність у наведеній нормі прямої вказівки на можливість передачі ділянки у власність (надання у користування) підприємствам, установам та організаціям на підставі набувальної давності, уявляється, що вона може застосовуватися і до них як юридичних осіб за аналогією земельного закону.

#### **7.4. Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду**

Своєрідною підставою набуття прав на землю є перехід прав на земельну ділянку при переході прав на будівлю і споруду. Це положення закріплене у ст. 120 ЗК України. У ній,

власне кажучи, передбачена зміна прав на земельні ділянки шляхом зміни їх власників. Відповідно до цієї норми при переході прав на будівлі і споруди може мати місце перехід як права власності, так і права користування земельною ділянкою. Крім того, зазначена норма має певну універсальність. Вона охоплює усіх суб'єктів земельного права – громадян та юридичних осіб, територіальні громади і державу, а також іноземних суб'єктів права з урахуванням винятків, передбачених земельним законом.

Перехід права власності на будівлю і споруду до набувача нерухомого майна згідно з чинним ЗК України не веде до «автоматичного» переходу права власності на земельну ділянку, на якій розташовані будівля або споруда. Для цього необхідне укладення цивільно-правових угод між власниками земельних ділянок та набувачами будівель або споруд. Такими угодами можуть бути договори купівлі-продажу, дарування, міни.

Перехід права користування земельною ділянкою при переході права власності на будівлю або споруду, які розташовані на ній, також повинен відбуватися з додержанням договірно-правових підстав. Відповідно до земельного законодавства договором, що регламентує перехід права користування земельною ділянкою до набувача будівлі чи споруди, може бути лише договір оренди землі, оскільки право постійного землекористування не ґрунтується на договірних відносинах.

У ч. 1 ст. 120 ЗК України передбачений перехід права власності не тільки на земельну ділянку, а й на її частину. Тому при переході права власності на земельну ділянку з будівлями та спорудами має місце і перехід права власності на ту її частину, де розташовані ці нерухомі об'єкти. Таким чином, законо-

давець допускає можливість розподілу земельної ділянки між відчужувачем і набувачем будівлі або споруди та формування різних правових режимів її використання.

Особи, які володіють правами на землю, можуть використовувати частини земельної ділянки на підставі права власності та на умовах оренди. Передбачені законом можливості використання земельної ділянки на різних підставах при переході права власності на розташовані на ній будівлі та споруди є досить гнучкими і враховують інтереси як відчужувача, так і набувача. Проте треба мати на увазі, що використання земельних ділянок у таких випадках може здійснюватися на власницьких і користувальницьких підставах з додержанням їх основного цільового призначення на момент відчуження будівель чи споруд.

При відчуженні будівель та споруд, розташованих на орендованій земельній ділянці, право на неї їх набувача визначається згідно з договором оренди землі. Якщо такий договір не передбачає можливості переходу права оренди від орендаря ділянки до набувача будівель та споруд, останній може врегулювати відносини, пов'язані з землекористуванням, з власником земельної ділянки шляхом укладення з ним самостійного договору, в тому числі договору оренди землі.

## **7.5. Придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод**

Реформування земельних відносин власності, впровадження права приватної власності на землю, відокремлення від права державної права комунальної власності, що у кінцевому підсумку покликане створити регульований ринок земельних

ділянок, ставлять перед теорією та практикою земельного права нові завдання, пов'язані з регулюванням зазначених відносин.

Раніше в розвитку земельного права панівним у питанні визначення юридичної долі земельної ділянки був принцип «земля наслідують долю будівлі». Такий підхід не є типовим для сформованого ринку землі, а також множинності режимів володіння та користування нею. Для сформованого ринку землі є адекватною й природною ситуація, за якої право власності на земельну ділянку належить одній особі, а право власності на зведену (розташовану) на ній будівлю – іншій. Причому останній належить речове або інше право (крім права власності) на земельну ділянку.

Поняття угоди немає серед норм земельного права. Тому треба виходити з положень ЦК України, в якому під угодами розуміються дії осіб, спрямовані на встановлення, зміну або припинення цивільних прав й обов'язків. У юридичній літературі відсутня єдність поглядів щодо визначення обсягу земельно-правових угод. У цілому до цих угод треба відносити угоди, пов'язані зі встановленням, зміною або припиненням цивільних прав та обов'язків з приводу землі як природного об'єкта та нерухомого майна. Йдеться про договори купівлі-продажу земельної ділянки, її дарування, міну, заставу. Самостійним видом земельно-правових угод, на думку автора цього розділу, є угоди про внесення земельної частки (паю) до статутного фонду сільськогосподарського підприємства. Не є правочином спадкування, оскільки спадкове правовідношення – це таке цивільне правовідношення, що виникає за наявності, як мінімум, двох юридичних фактів. За широкого розуміння поняття земе-

льно-правових угод, до них треба віднести усі цивільно-правові угоди, об'єктами яких є земельні ділянки або окремі права на них.

Характерною особливістю, яка дозволяє об'єднати усі угоди, пов'язані з земельними ділянками, у категорію земельно-правових угод, є те, що їх об'єктом є окремі права на ділянки, а також те, що встановлення, зміна або припинення цих прав залежить від їх нотаріально посвідченої державної реєстрації.

*Класифікація земельно-правових угод.* Угоди, об'єктами яких є права на земельні ділянки, можуть бути класифіковані за різними підставами.

Залежно від обсягу прав, які передаються від власника ділянки до контрагента за угодою (та мети самої угоди), їх можна підрозділити на угоди, спрямовані на передачу прав власності та відчуження земельної ділянки, та угоди, спрямовані на передачу окремих повноважень власника або обмеження власника (землекористувача) у реалізації ним окремих повноважень (договір застави, договір на встановлення сервітуту тощо). Так, за договором застави земельна ділянка за загальним правилом залишається у володінні та користуванні власника (або уповноваженої ним особи), але істотно обмежуються його повноваження щодо розпорядження нею, а заставодавець набуває переважне право вимагати задоволення своїх вимог за рахунок заставленої ділянки. А в силу змісту договору про встановлення земельного сервітуту на власника слугуючої земельної ділянки не покладається обов'язок вчинення будь-яких активних дій. Навпаки, він зобов'язаний не використовувати окремі належні йому повноваження, пов'язані з використанням та (або) воло-

дінням земельною ділянкою, щодо якої встановлено обтяження.

У ст. 132 ЗК України закріплено вимоги до змісту всіх угод про перехід права власності на земельну ділянку. Закріплені у ній умови можна визначити як істотні, тобто такі, що необхідні та достатні для того, щоб конкретний договір вважався укладеним, а отже, здатним породжувати виникнення у сторін прав та обов'язків. За загальним правилом на підставі застосування об'єктивного критерію істотними визнаються такі умови: умови, пов'язані з предметом договору; умови, що визнаються істотними в законі або іншому нормативному акті; умови, необхідні для договорів даного типу; всі необхідні для даного договору умови. Відповідно до суб'єктивного критерію істотними визнаються також всі ті умови, щодо яких за заявою однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Поряд з істотними у договорі можуть фігурувати звичайні та випадкові умови. Проте законодавець розкриває зміст лише істотних умов.

У разі відсутності домовленості сторін стосовно однієї з істотних умов договір вважається таким, що не відбувся, тобто неукладеним. Тому викликає сумнів правильність твердження про те, що відсутність в угоді однієї з передбачених ст. 132 ЗК України умов є підставою для визнання її недійсною. По-перше, для оспорювання юридичної дії подібного договору немає необхідності застосовувати правила про недійсність угод. Неузгодження сторонами якоїсь з істотних умов – це свідчення відсутності відповідного юридичного факту (договір – правочин (угода), а отже і його наслідків, тобто відповідних правовідносин. По-друге, ототожнення договорів, що не відбулись, з недійсними є досить спірним за суттю, оскільки договір, що не



відбувся, – це з юридичної точки зору завжди «ніщо», тобто відсутність будь-яких наслідків. А недійсна угода все ж викликає настання певних спеціальних наслідків, передбачених у законі. Якщо ж настали певні наслідки (виконаний договір тощо), зацікавлена сторона має застосовувати не правила про недійсність угод, а конструкцію безпідставного збагачення.

*Окремі види договорів щодо земельних ділянок:*

*Договір купівлі-продажу земельної ділянки.* Одним із способів набуття права власності на земельну ділянку, який водночас є і підставою припинення цього права, є договір купівлі-продажу ділянки. Це угода (двосторонній правочин), за якою одна сторона (продавець) передає іншій (покупцю) право власності на земельну ділянку в обмін на грошову компенсацію. Цей договір є консенсуальним, сплатним та взаємним (сіналагматичним).

Право продажу земельної ділянки належить за загальним правилом її власникові. У більшості випадків він самостійно обирає покупця та визначає момент продажу. Можливий також продаж ділянки на конкурентних засадах, тобто шляхом проведення земельних торгів у формі аукціону або конкурсу. Зокрема, на конкурентних засадах обов'язково здійснюється продаж земель державної та комунальної власності суб'єктам підприємницької діяльності під забудову та у разі звернення стягнення на ділянку, що знаходиться у власності громадянина чи юридичної особи (статті 134, 139 ЗК України). Згідно з ч. 1 ст. 127 ЗК України не допускається проведення аукціону або конкурсу в разі викупу земельної ділянки власником розташованих на ній об'єктів нерухомого майна. Воля власника не має вирішального значення також у разі примусового продажу ділянки на ви-

конання рішення суду. Власник земельної ділянки не є абсолютно вільним при визначенні її юридичної долі за існування права спільної власності на неї.

Зміст угоди визначають її умови, які, як зазначалось, поділяються на істотні, звичайні та випадкові. Істотними умовами договору поряд з іншими, передбаченими ст. 132 ЗК України, є умови, пов'язані з предметом та ціною ділянки, що продається. Під предметом угоди розуміють поєднання двох об'єктів: ділянки, яка продається, та дій сторін, пов'язаних відповідно з передачею, прийняттям та оплатою ділянки.

Купівля земельної ділянки оформляється укладенням договору між продавцем та покупцем. Як зазначалось, для всіх угод про перехід права власності на ділянку встановлено обов'язкову письмову нотаріально посвідчену форму договору. Недодержання цього зумовлює відповідно до положень ч. 1 ст. 47 ЦК України недійсність угоди. Така угода є нікчемною й породжує не ті наслідки, на які очікували сторони, а ті, що передбачені цивільним законодавством.

Продаж земельної ділянки не припиняє прав на неї третіх осіб (обмеження, застава, сервітути, встановлені щодо земельної ділянки, яка продається). Сторони не вправі за домовленістю між собою змінювати цільове призначення ділянки та режим користування нею і відображати це у договорі. Істотними умовами договору купівлі-продажу є перелічені у ч. 2 ст. 132 ЗК України вимоги до його змісту. З них випливає, що предметом угоди є не тільки земельна ділянка з певними притаманними їй характеристиками (розташування, площа, цільове призначення, склад угідь, правовий режим тощо), а й обов'язки сторін щодо її передачі та прийняття.

*Правило переважної купівлі.* Згідно з ч. 2 ст. 130 ЗК України переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування. Проте у ЗК немає чіткого механізму реалізації цієї норми, яка тому залишається декларативною. Суть переважного права купівлі земельної ділянки полягає в тому, що за інших рівних умов ділянка має бути продана тому покупцеві, який є громадянином України і постійно проживає на території відповідної ради за місцем розташування такої ділянки.

Переважне право купівлі у чинному законодавстві закріплено за власниками часток у спільній власності під час продажу одним із співвласників своєї частки. При недодержанні цього правила інший співвласник, чие право було порушено, має право вимагати переведення на нього прав та обов'язків покупця проданої з порушенням переважного права частки у праві власності. Що стосується механізму реалізації правила ч. 2 ст. 130 ЗК України, то законодавець не дає його чіткого визначення.

*Договір міни земельної ділянки.* Договір купівлі-продажу не є єдиною підставою припинення та встановлення права власності на земельну ділянку. З розвитком ринку земельних ділянок цей вид договору, пов'язаний з передачею майна, безумовно посяде своє місце серед інших підстав набуття права власності. Поки ж що доводиться констатувати, що правове регулювання цього договору, а також договорів дарування та застави земельних ділянок знаходиться на початковому етапі розвитку.

Укладення договорів міни та дарування крім загальних положень, які підлягають застосуванню до всіх угод про відчуження земельних ділянок, майже повністю регулюється нормами цивільного законодавства. Питання про співвідношення норм ЗК України з нормами ЦК України частково вирішено правилом ч. 2 ст. 131 ЗК України, відповідно до якої укладення таких угод здійснюється згідно з ЦК України з урахуванням вимог ЗК України.

Відповідно до ст. 241 ЦК України договір міни – це договір, за яким сторони провадять обмін одного майна на інше. Він є консенсуальним, сплатним, двостороннім, сіналагматичним. Отже, договір міни земельної ділянки можна визначити як такий цивільно-правовий договір, згідно з яким кожна зі сторін зобов'язується передати у власність іншій стороні одну земельну ділянку в обмін на іншу або на інше еквівалентне майно.

Договору міни притаманні певні риси, які відрізняють його від інших договорів. Він належить до таких договорів, які спрямовані на передачу майна. Причому земельна ділянка передається контрагенту у власність. Від договору купівлі-продажу та інших сплатних договорів договір міни, предметом (чи одним з предметів) якого є земельні ділянки (земельна ділянка), відрізняється характером зустрічного задоволення. Якщо таким зустрічним задоволенням, наприклад, за договором купівлі-продажу ділянки є сплата певної грошової суми, що становить її вартість, то зустрічним задоволенням за договором міни є інша земельна ділянка або інше майно.

Договір міни є двостороннім, оскільки кожна з його сторін несе обов'язки на користь іншої сторони і вважається боржником останньої. Кожна зі сторін зобов'язується передати про-

тилежній стороні відповідну ділянку (інше майно). При цьому ці два обов'язки є взаємообумовленими та в принципі економічно еквівалентними. Хоч у чинному законодавстві не закріплена презумпція рівноцінності майна, що обмінюється, можна припустити, що явне відхилення від цього правила є підставою для виникнення сумніву щодо дійсності угоди у зв'язку з наявністю вад волі, змісту або вади у суб'єкта такого правочину.

Предмет договору міни як земельно-правової угоди становлять дві земельні ділянки чи ділянка та інше майно. Тому міна може відбуватися у двох формах: у вигляді обміну земельними ділянками та у вигляді обміну земельної ділянки на будь-яке інше майно.

Згідно з п. 15 Перехідних положень ЗК України на інше майно можна обмінювати усі земельні ділянки, крім тих, що призначені для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва.

Зазначене обмеження спрямоване на захист прав громадян на період до формування інфраструктури ринку землі. Воно передбачає продаж землі на конкурентних засадах та за ціною, що відповідає її справжній вартості. Таким чином, з урахуванням положень ЗК України договір міни земельних ділянок, призначених для ведення селянського (фермерського) господарства або іншого товарного сільськогосподарського виробництва, можливий лише за умови їх обміну на тотожні ділянки. Договори міни інших земельних ділянок можуть укладатись згідно зі статтями 241 і 242 ЦК України. Дозволяється обмін цих ділянок на нетотожні ділянки та інше майно.

Договором міни може бути встановлено доплату за ділянку більшої вартості, що обмінюється на ділянку (майно) мен-

шої вартості, тобто нерівнозначний обмін. Адже за рівнозначного обміну обмінюються земельні ділянки рівнозначної площі, якості тощо (тобто не обов'язково вони мають бути однаковими), а головне, однакової вартості. Оскільки досягти такої рівнозначності на практиці досить складно, можна припустити, що більшого поширення набуде нерівнозначний обмін.

Особливість договору міни, предметом якого є земельні ділянки, що відрізняє його від тих угод, предметом яких є інше майно, полягає в тому, що право власності на ділянки, що обмінюються, виникає не за загальним правилом ст. 128 ЦК України, тобто не з моменту передачі речі. Сторони не можуть за домовленістю передбачати інший момент виникнення права власності на ділянку. Адже у такому разі (і це узгоджується з положенням ст. 128 ЦК України) момент виникнення права власності визначений законом. Так, згідно з ч. 1 ст. 125 ЗК України право власності на ділянку виникає після одержання її власником документа, що посвідчує це право, та його державної реєстрації.

Укладення договору міни не виключає необхідності проведення грошової чи експертної оцінки земельної ділянки з метою визначення її вартості.

У разі обміну цілої земельної ділянки на частину іншої ділянки сторона, яка обмінює частину ділянки, має визначати у встановленому ЗК України порядку межі такої ділянки в натурі (на місцевості). Сторона, яка придбала частину земельної ділянки, зобов'язана за власний рахунок замовити проект її відведення та виготовлення документа на право власності на цю частину і зареєструвати її на своє ім'я як самостійну земельну ділянку.

Договір міни розглядається у ЦК України як різновид договору купівлі-продажу. У ЦК України зазначено, що до цього договору застосовуються відповідні правила укладення договору купівлі-продажу, якщо інше не випливає з суті відносин сторін.

Перехід права власності за договором міни не є підставою зміни цільового призначення земельної ділянки. Навпаки, порушення визначеного ст. 20 ЗК України порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання угод щодо земельних ділянок недійсними (п. «б» ст. 21 ЗК України).

*Договір дарування земельної ділянки.* У ст. 131 ЗК України серед підстав набуття права власності на земельну ділянку фігурує договір дарування. За цим договором право власності можуть набувати громадяни, юридичні особи України, територіальні громади та держава. Хоч треба погодитись з висловленою у літературі думкою про те, що ця угода фактично має застосовуватись до права приватної власності фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки.

Відповідно до ст. 243 чинного ЦК України договір дарування – це угода, за якою одна сторона передає безоплатно іншій стороні майно у власність. З цього визначення випливає концепція даного договору як реального. Він вважається укладеним у момент передачі майна, тобто укладення договору збігається з його виконанням.

Враховуючи те, що згідно з ч. 1 ст. 132 ЗК України договір дарування земельної ділянки має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений, а також те, що право власності на ділянку, яка дарується, виникає не у момент її пе-

редачі, а після одержання її майбутнім власником окремого документа (не договору), що посвідчує право власності, та його державної реєстрації, треба вважати, що цей договір є консенсуальним. Іншими ознаками договору дарування є його безоплатність, односторонній характер та наявність згоди обдарованої особи прийняти ділянку. Підписуючи договір, обдарована особа висловлює цим свою згоду прийняти подарунок. З набуттям права власності на земельну ділянку зазначена особа бере на себе й обов'язки, пов'язані з володінням та користуванням нею, у тому числі обов'язок використовувати одержану ділянку за її цільовим призначенням.

*Інші види земельно-правових угод.* У ЗК України немає вичерпного переліку цивільно-правових договорів, за якими може набуватися право власності на земельну ділянку. Враховуючи існування у цивільному праві принципу свободи договорів, можна дійти висновку про можливість існування й угод, не згадуваних у ЗК та ЦК України.

Свого часу набрання чинності ЗК України викликало появу у зв'язку з прийняттям ЦК України нової групи договорів, пов'язаних з земельними ділянками. Предметом цих договорів стало встановлення щодо земельних ділянок обмежених речових прав, які за своєю природою є правами на чужу річ. До таких прав належать сервітути, в тому числі земельний, суперфіцій (право користування земельною ділянкою для забудови) та емфітевзис (право користування ділянкою для сільськогосподарських потреб).

Правовою підставою переходу прав на земельну ділянку є договір довічного утримання. Так, відповідно до ч. 3 ст. 120 ЗК України у разі переходу права власності на будинок або його



частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання права на земельну ділянку переходять на умовах, на яких вона належала попередньому власнику. Перехід прав на земельну ділянку до набувача будинку або його частини має місце й тоді, коли у договорі не передбачені умови такого переходу. Більше того, наявність договору довічного утримання не породжує необхідність оформлення переходу прав на земельну ділянку у вигляді окремого договору. Безумовно, відчужувачем будинку або його частини, а отже й земельної ділянки, може бути лише фізична особа, яка володіє правом власності на них. Але як набувач у договорі довічного утримання згідно зі ст. 425 ЦК України може фігурувати як фізична, так і юридична особа.

При переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб обсяг прав на земельну ділянку кожного з них визначається пропорційно їх часткам у вартості будівлі та споруди. Принцип пропорційного розподілу прав на земельну ділянку залежно від вартості часток у придбаних будівлях та спорудах не дозволяє власникам виходити за їх межі під час використання земельної ділянки. Однак ч. 4 ст. 120 ЗК України передбачає можливість відхилення від пропорційності прав на земельну ділянку, якщо це передбачено договором відчуження будівель та споруд. Тому наявність такого договору може змінювати загальний принцип пропорційного переходу прав на земельну ділянку.

Відповідно до ч. 5 ст. 120 ЗК України при переході права власності на будівлю або споруду до громадян чи юридичних осіб, які не можуть мати у власності земельні ділянки, до них переходить право користування ділянкою, на якій розташовані

будівля чи споруда. При цьому набувачами будівель або споруд з обмеженими правами на земельну ділянку можуть бути як вітчизняні, так й іноземні громадяни та юридичні особи. Це залежить від допустимості такого переходу прав на земельну ділянку та особливостей правового режиму земель, на яких розташовані придбані суб'єктами права будівлі або споруди. Придбання прав на землю громадянами, як й юридичними особами, вважається завершеним після державної реєстрації земельної ділянки і включення її до державного реєстру земель.

## **7.6. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах**

Земельним законодавством передбачена купівля-продаж земельних ділянок на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі аукціону). Ця умова є обов'язковою при продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам і юридичним особам – суб'єктам підприємницької діяльності під забудову, крім викупу ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна. Ці ділянки не можуть бути відчужені шляхом договірної продажу, придбані у власність на підставі договору оренди з правом викупу або передані безоплатно у власність суб'єктам підприємницької діяльності.

Органи державної влади та місцевого самоврядування, уповноважені приймати рішення про відчуження земель, які знаходяться у державній або комунальній власності, визначають переліки земельних ділянок, призначених для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову на земельних торгах.

*Земельні торги* – це врегульований нормами земельного і

цивільного законодавства, а також локальними нормативно-правовими актами органів державної влади та місцевого самоврядування порядок продажу на конкурентних засадах суб'єктам підприємницької діяльності вільних від будівель і споруд земельних ділянок під забудову.

Земельні торги проводяться у формі *аукціону*. Законодавство не дає визначення цих понять. У літературі пропонується їх визначення на підставі аналізу норм ЗК України.

*Земельний аукціон* – це врегульований нормами ЗК України та іншими законодавчими, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, під час якого право власності на конкретну ділянку набуває той учасник, який запропонував найбільшу ціну за цю ділянку згідно з її цільовим призначенням.

Про обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах) визначено у ст. 134 ЗК України. Отже, 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), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті. Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у випадках, визначених у ч. 2 ст. 134 ЗК України.

Відповідно до ст. 135 ЗК України земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію,

емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених ч.ч. 2, 3 ст. 134 ЗК України. На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями 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, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження».

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

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

Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в ч. 7 ст. 137 ЗК України, 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: а) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами; б) стартова ціна лота; в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах; г) 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 їх виконавцем. Фінансування організації та проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів або їх виконавцем відповідно до договору, укладеного між ними, у тому числі за рахунок реєстраційних внесків учасників земельних торгів.

Витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних 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.

Учасниками земельних торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку сплачуються реєстраційний та гарантійний внески.

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 (ст. 136 ЗК України).

Отже, процедура аукціонного продажу земельних ділянок значно жорсткіша за процедуру їх вільного продажу. Адже порушення першої є підставою для визнання торгів недійсними, а порушення другої не можна визнати такою підставою.

Земельні торги відіграють важливу роль у реформуванні земельних відносин. Вони стимулюють ефективне землекорис-

тування на засадах ринкової економіки, дозволяють залучати інвестиції, створювати нові робочі місця, гласно здійснювати надання і відчуження земельних ділянок в адміністративному порядку. Крім того, ці торги відкривають можливості для визначення ринкової вартості земельних ділянок і таким чином забезпечують необхідною інформацією покупців і продавців землі. Земельні торги є дійовим способом формування первинного і вторинного ринків землі в Україні.

## РОЗДІЛ 8

### ОБМЕЖЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

*8.1. Поняття обмеження прав на земельну ділянку.*

*8.2. Види обмежень прав на земельну ділянку.*

*8.3. Правовий режим зон з особливими умовами використання земель.*

*8.4. Підстави припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою.*

*8.5. Добровільна відмова від права власності або права постійного користування земельною ділянкою.*

*8.6. Примусове припинення прав на земельну ділянку.*

#### **8.1. Поняття обмеження прав на земельну ділянку**

У ч. 4 ст. 41 Конституції України зазначено, що право приватної власності є непорушним, ніхто не може бути протиправно позбавлений його. Водночас у ч. 3 ст. 13 підкреслено, що власність зобов'язує і що вона не повинна використовуватися на шкоду людині та суспільству. Крім того, відповідно до ч. 7 ст. 41 Конституції України використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію й природні якості землі. Отже, суб'єктивне право треба розглядати як встановлений законом рівень не тільки можливої, а й обов'язкової поведінки власника.

Таким чином, певні обмеження здійснення суб'єктивних прав, пов'язаних із земельною власністю, є проявом меж реалі-



зації права власності на земельні ділянки з урахуванням тих або інших обставин, які можуть становити як публічний, так і приватний інтерес. Такі обмеження встановлюються як в силу прямих приписів законодавства, так і на підставі відповідних договорів, однією зі сторін яких є власник земельної ділянки. Обмеження, встановлені для попереднього власника, поширюються й на його наступника, якщо не втратили силу обставини їх договірною встановлення.

Наявність обмежень повинна поєднуватися з системою принципів гарантування права власників розпоряджатися земельними ділянками. Серед них можна виділити такі, як допустимість обмеження права власності лише у суспільних інтересах; справедлива компенсація власникам збитків; встановлення обмежень на підставі й у межах закону; рівність усіх власників перед обмеженнями; судовий захист права власності. При цьому головним принципом регулювання земельних відносин повинне бути забезпечення паритету приватних і суспільних інтересів.

*Обмеження прав на земельні ділянки* – це закріплені в законодавчому порядку заборони щодо здійснення окремих видів господарської діяльності, пов'язаної з використанням землі, вимоги утримуватися від здійснення певних дій чи надання обмеженої можливості використання з чітко визначеною метою чужої земельної ділянки.

Обмеженнями треба вважати й будь-які заборони та вимоги, що приписують утримуватися від здійснення певних дій, які передбачені законодавством для відповідних видів земельних ділянок за наявності певних умов і не застосовуються до інших ділянок аналогічного цільового призначення.

Встановлення обмежень прав на земельні ділянки є формою закріплення у законодавстві меж реалізації суб'єктивних земельних прав, а межі цієї реалізації – невід'ємний елемент будь-якого правовідношення з приводу використання й охорони земель.

Обмеженням прав на землю присвячена глава 18 ЗК України.

Згідно зі ст. 111 ЗК України право на земельну ділянку може бути обмежене законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду шляхом:

а) умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборони на провадження окремих видів діяльності;

в) заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умови здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

г) умови додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

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

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

Застосування перелічених вище видів обмежень прав на земельну ділянку здійснюється шляхом використання норм різних нормативно-правових актів.

## **8.2. Види обмежень прав на земельну ділянку**

За наслідками встановлення обмежень для власників земельних ділянок їх можна підрозділити на два основні види: *обмеження без відшкодування власникам завданих збитків і обмеження з відшкодуванням збитків*. Підставою такої класифікації є ст. 156 ЗК України, у якій, зокрема, зазначено, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, завдані внаслідок встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок. Це ж стосується й відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва. Відповідно до ч. 1 ст. 207 ЗК України втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель. Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів (ч. 3 ст. 207 ЗК України).

Право власника може бути також обмежене встановленням земельного сервітуту на вимогу іншого власника або землекористувача. Соціальна ж функція права власності дістає

вияв у додержанні власниками земельних ділянок правил добросусідства.

Усі зазначені вище обмеження дістають конкретний вияв під час регулювання здійснення «тріади» правомочностей, які складають зміст права власності (володіння, користування і розпорядження) на земельні ділянки.

*Обмеження права володіння* полягають у тому, що земельне законодавство строго регламентує граничні розміри земель, насамперед сільськогосподарського призначення, які можуть знаходитись у приватній власності.

*Обмеження права користування* земельними ділянками дістали відображення у нормах глав 16, 17 і 18 ЗК України, які регламентують право земельного сервітуту, правила добросусідства і встановлення обмежень прав на землю. При цьому треба розрізняти поняття «сервітут» і «обмеження прав».

*Сервітут* – це право обмеженого користування чужою ділянкою. *Обмеження права* – це встановлення заборони або вимога утримуватися від здійснення дій чи право обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Сервітут встановлюється за згодою сторін або за рішенням суду. За використання ділянки, обтяженої сервітутом, може стягуватися плата. На відміну від сервітуту обмеження прав на землю має адміністративний характер і є невід’ємним елементом правового режиму тієї чи іншої земельної ділянки в силу особливостей місця її розташування. Законодавець не передбачає справляння плати за встановлення обмежень. Може мати місце лише відшкодування завданих встановленням обмежень збитків.

У теорії земельного права прийнято вважати, що учасниками сервітутних відносин можуть бути лише власники земе-

льних ділянок, землеволодільці й землекористувачі. Обмеження ж можуть бути встановлені щодо ділянок, які використовуються на будь-яких передбачених законом підставах. Тому в літературі висловлено думку, що до сервітуту має застосовуватись термін «обтяження земельної ділянки», який не може застосовуватись до випадків встановлення обмежень прав на земельні ділянки.

Що стосується *права розпорядження*, то чинне законодавство допускає обіг земельних ділянок, який здійснюється згідно з положеннями ЦК України, але з урахуванням вимог ЗК України (ст. 131). Ці вимоги полягають насамперед у законодавчому закріпленні переліку видів земель, що мають вилучатися із цивільного обігу, а отже, не можуть бути об'єктами права приватної власності. До таких земель належать техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких неможливе одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), а також деградовані та малопродуктивні землі (статті 170 і 172 ЗК України). Крім того, земельне законодавство може встановлювати особливі правила здійснення угод із землями, які знаходяться у приватній власності. Причому ці правила доповнюють цивільне законодавство, але не суперечать йому. Наприклад, відповідно до ч. 2 ст. 130 ЗК України переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж конкретної ділянки.

Існують різні підстави обмежень права власності на землю. Так, за *термінами обмеження* поділяють на *постійні та тимчасові*. До *постійних обмежень* можуть бути віднесені

обов'язки власників земельних ділянок своєчасно сплачувати податок; не порушувати прав власників та землекористувачів суміжних ділянок; додержувати правил добросусідства й обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів й охоронних зон, тощо. *Тимчасовими* є обмеження цільового використання земельних ділянок; купівлі-продажу ділянок, зайнятих у сільськогосподарському виробництві; загальної площі ділянок сільськогосподарського призначення (до 2010 р.); заборона внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств (до 1 січня 2005 р.); особливі умови оренди.

*Обмеження права власності можна також: класифікувати за об'єктом, суб'єктом та змістом.*

До *обмежень за об'єктом* можна віднести обмеження загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення 100 гектарами. Збільшення цієї площі можливе лише у разі спадкування ділянок за законом. Водночас слід брати до уваги положення Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548.

*Обмеження за суб'єктом* характеризуються тим, що однією стороною у цьому разі виступає один власник, а другою, в інтересах якої встановлюються обмеження, – інший власник або землекористувач. До таких обмежень можна віднести обов'язки власника не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; додержувати правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів й охоронних зон; вимог, пов'язаних з охроною довкілля; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні спо-

руди, мережі зрошувальних та осушувальних систем; своєчасно подавати відповідним органам виконавчої влади та місцевого самоврядування дані про стан і використання земель й інших природних ресурсів.

*Обмеження, пов'язані зі змістом* правовідносин, можна поділити на три групи: 1) ті, які забороняють вчинення певних дій на земельній ділянці; 2) обмеження, що надають сусідньому власнику або землекористувачу право так чи інакше користуватися земельною ділянкою власника (встановлення земельних сервітутів й додержання правил добросусідства); 3) обмеження, які поєднують перші дві групи обмежень.

Своєрідним обмеженням права власності громадян є також право держави в особі її компетентних органів викупувати земельні ділянки для суспільних потреб й примусово відчужувати їх з мотивів суспільної необхідності. Законодавець встановив, що викуп земельних ділянок, які знаходяться у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб провадиться органами державної влади та місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями лише для таких потреб, які визначені ЗК України (ст. 146). Примусове відчуження (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності може мати місце у разі введення воєнного або надзвичайного стану. Воно здійснюється у порядку, встановленому законом (ст. 147 ЗК України).

Таким чином, обмеження прав на землю повинні забезпечувати вирішення основних завдань, які стоять перед суб'єктом права, – здійснювати раціональне та ефективне використання земель і водночас забезпечувати їх охорону. Характер обмежень повинен бути таким, щоб внаслідок реалізації

суб'єктивного права у встановлених межах не було завдано збитків природному об'єкту, комплексу або іншому об'єкту й споруді, в інтересах яких встановлені обмеження. Водночас встановлене обмеження не повинно перешкоджати використанню земельної ділянки за її основним цільовим призначенням.

### **8.3. Правовий режим зон з особливими умовами використання земель**

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

*Охоронні зони* створюються навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою охорони і захисту зазначених об'єктів від несприятливих антропогенних впливів; уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання пошкодженню останніх, а також зменшенню їх негативного впливу на людей, навколишнє природне середовище, суміжні землі та інші природні об'єкти.

*Зони санітарної охорони* створюються навколо об'єктів,



де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення, з метою їх санітарно-епідеміологічного захисту.

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

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

Будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури й інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей у межах санітарно-захисних зон, забороняється.

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

Окрім ЗК України (статті 112–115) правовий режим зон з особливими умовами використання земель регулюється також іншими нормативно-правовими актами, серед яких: Закон України від 27.11.2003 р. «Про використання земель оборони»; Закон України від 17.02.2011 р. «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів»; постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 р. «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»; наказ Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996 р. «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» тощо.

#### **8.4. Підстави припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою**

Інститут припинення прав на землю є традиційно сталим у земельному праві. Він завжди становив особливий інтерес з погляду забезпечення законності в земельних відносинах, реалізації прав на землю та виконання земельно-правових обов'язків. У чинному ЗК України збережена більшість колишніх підстав припинення прав на землю і поряд з ними передбачені нові підстави. Тому їх розгляд у контексті сучасного законодавчого закріплення є необхідним для пізнання механізму реалізації земельних прав та обов'язків.

Оскільки ЗК України передбачає можливість використання земельних ділянок головним чином на підставі права власності, а також обмеженого права постійного користування ними на безстроковій основі та тимчасового на умовах оренди, включаючи концесійну діяльність, природно, що розгляду під-

лягають підстави, умови і порядок припинення саме цих прав. Вони є суб'єктивними правами власників землі та землекористувачів, яким властиві усі ознаки цих прав.

Водночас підставам припинення прав на землю притаманні специфічні ознаки, які обумовлені видами суб'єктивних прав, що підлягають припиненню. Відрізняються, наприклад, підстави припинення права власності на землю від підстав припинення права користування земельними ділянками. Проте загальним критерієм, що поєднує їх у єдиний правовий інститут, є те, що вони спрямовані на припинення прав на землю.

Згідно зі ст. 140 ЗК України підставами припинення права власності на земельну ділянку є: добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; смерть власника 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; її конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законом.

Наведений перелік є загальним для всіх власників землі. Він охоплює фізичних та юридичних осіб, територіальні громади, державних та недержавних суб'єктів права земельної власності. Так, передача земель державної власності у комунальну чи земель державної або комунальної власності у приватну власність громадянам у порядку приватизації земельних ділянок, придбання їх у власність за давністю користування (набувальною давністю) та інші способи передачі земельних ділянок цілком обґрунтовано належать до підстав набуття права

власності на землю. Проте одночасно вони є підставами для припинення цього права у відповідних суб'єктів, що підпадають під таку передбачену законом підставу, як відчуження земельної ділянки за рішенням власника, оскільки закон не пов'язує його здійснення з платністю або безоплатністю.

Законодавчі формулювання підстав припинення права власності на землю мають певну універсальність та охоплюють досить широке коло дій власників земельних ділянок і кореспондуючих їм осіб. Так, добровільна відмова власника від права на земельну ділянку зумовлює необхідність вчинення конкретних юридичне значущих дій з боку відмовоодержувача. Проте найбільш суттєвим у законодавчому визначенні підстав припинення права власності на землю є їх вичерпне закріплення, яке не підлягає розширенню. Це означає, що іншими законодавчими актами та підзаконними нормами не можуть бути передбачені інші підстави припинення права власності на земельні ділянки.

Теоретично можна допустити настання й інших підстав припинення права власності на земельну ділянку. Це може мати місце, наприклад, при «зникненні» земельної ділянки в результаті дії стихійних сил природи або ліквідації юридичної особи приватної форми власності без звернення стягнення на земельну ділянку кредиторами. Але ймовірність настання таких підстав настільки невелика, що законодавець не надає їм юридичного значення.

Дещо інші підстави передбачені для припинення права користування земельною ділянкою. Так, відповідно до ст. 141 ЗК України такими підставами є: добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; вилучення земельної діля-

нки у випадках, передбачених земельним законом; припинення діяльності державних або 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.

Деякі з перелічених підстав припинення права користування земельною ділянкою схожі з підставами припинення права власності на землю. До них належать, наприклад, добровільна відмова від права користування земельною ділянкою та її вилучення у випадках, передбачених земельним законом. Але умови і порядок їх застосування є різними.

У земельному законодавстві можна віднайти й інші підстави припинення права землекористування. Такі підстави, наприклад, передбачені ст. 26 Закону України «Про оренду землі». Серед них можна виділити придбання орендованої земельної ділянки у власність, смерть орендаря або його засудження до позбавлення волі за відсутності інших осіб, здатних виконувати умови договору оренди, ліквідація юридичної особи, що орендує земельну ділянку, тощо.

Однак, головна відмінність наведеної земельно-правової норми від попередньої полягає в тому, що такі підстави, як використання землі способами, що суперечать екологічним вимогам, не за її цільовим призначенням, а також систематична несплата земельного податку, віднесені законодавцем до підстав припинення права землекористування. Отже, вони не можуть бути підставами припинення права власності на землю. Хоч це й не означає, що власники земельних ділянок, які вчинили зазначені правопорушення, звільняються від застосування до них

правових засобів впливу.

Відображенням останніх є не тільки заходи юридичної відповідальності, а й окремі види припинення права земельної власності та права землекористування.

Таким чином, усі підстави припинення прав на землю можна поділити на загальні, які властиві припиненню права власності та права землекористування, на підстави, притаманні лише припиненню права власності на землю, і підстави, властиві лише припиненню права користування земельною ділянкою. Таке закріплення зазначених підстав передбачене у ЗК України, щоправда, в дещо іншій послідовності. Проте їх подальший розгляд у запропонованій послідовності є більш виправданим.

### **8.5. Добровільна відмова від права власності або права постійного користування земельною ділянкою**

*Добровільний порядок припинення прав на землю* має певне поширення на практиці, у зв'язку з чим він дістав відповідну регламентацію в земельному законі. Серед добровільних способів припинення прав на землю особливе місце посідає добровільна відмова від використання земельної ділянки на відповідній правовій основі.

Добровільна відмова від права власності на землю або права користування земельною ділянкою є вільним волевиявленням власника чи землекористувача, спрямованим на припинення належного йому суб'єктивного права подальшого використання земельної ділянки на правових підставах, передбачених земельним законодавством. З цього випливає, що ця відмо-

ва як спосіб припинення прав на землю не є самочинним залишенням земельної ділянки. Для її реалізації передбачені відповідні правові вимоги, недодержання яких може кваліфікуватися як правопорушення. Крім того, відмова повинна бути прийнята відмовоодержувачем і дістати відповідне правове оформлення.

Незважаючи на спільність добровільної відмови від права власності на земельну ділянку та права землекористування, їх треба розрізняти. Так, зі змісту ст. 142 ЗК України випливає, що добровільна відмова від права власності на земельну ділянку може здійснюватися лише на користь держави або територіальної громади. Отже, в ній йдеться про відмову від права приватної власності на земельну ділянку, яка передається у державну або комунальну власність.

Припинення права власності на землю на підставі добровільної відмови від земельної ділянки здійснюється за заявою її власника до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування. У разі згоди такого органу прийняти заяву він укладає з власником угоду про передачу права власності, яка підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Із зазначеного вище випливає, що добровільне волевиявлення власника земельної ділянки потребує такого ж волевиявлення з боку державного органу або органу місцевого самоврядування. Проте норми земельного закону не передбачають можливих наслідків неприйняття добровільної відмови від права власності на землю зазначеними органами. Уявляється, що у таких випадках згідно з положенням ч. 3 ст. 13 Конституції України про те, що власність зобов'язує, право власності на землю має бути збережене за колишнім власником.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою у порядку добровільної відмови від неї також може мати місце при поданні заяви володарем відповідного суб'єктивного права. Така заява подається землекористувачем власнику земельної ділянки, оскільки у такому разі особа останнього відома. На підставі заяви власник приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації прав на землю та земельних ділянок.

Наведені положення охоплюють добровільне припинення права постійного користування земельною ділянкою і не поширюються на добровільну відмову від тимчасового землекористування, здійснюваного на орендних умовах, у тому числі концесійну діяльність. Умови дострокової добровільної відмови від подальшого використання земельної ділянки передбачаються в договорі оренди землі або у концесійному договорі. Вони можуть заздалегідь визнаватися сторонами як обставини, що спричиняють розірвання договорів.

Відчуження земельної ділянки за рішенням її власника також можна віднести до добровільного порядку припинення права власності на землю. Воно може здійснюватися самим власником або його представником. Проте право ухвалення рішення про припинення права власності на земельну ділянку належить лише власнику або уповноваженому ним суб'єкту права. Способи реалізації права на відчуження ділянки у таких випадках залежать від волевиявлення її власника.

Серед різноманітних способів реалізації припинення права власності на землю за рішенням її власника можна виділити земельно-правові способи, наприклад, передачу земельних ді-



лянок, що знаходяться у державній або комунальній власності у приватну власність громадянам; цивільно-правові, які передбачають, наприклад, припинення зазначеного права шляхом укладання договорів купівлі-продажу, міни або дарування; адміністративно-правові способи, наприклад, передачу ділянок державної власності у комунальну або навпаки. Варто підкреслити, що такі способи мають «подвійну» правову властивість: для володаря суб'єктивного права власності на землю вони є підставою його припинення, а для набувача – підставою виникнення такого права. При цьому закон передбачає як безоплатне, так й сплатне відчуження земельних ділянок, а отже, й права власності на них.

Добровільне припинення права власності на землю може мати місце у разі викупу земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, якщо її власник дає на це згоду. Таке припинення права власності притаманне й відчуженню ділянки іноземними громадянами та особами без громадянства протягом встановленого для цього строку. Воно може здійснюватися на підставі цивільно-правових угод. Якщо відповідні умови з тих чи інших причин у добровільному порядку не реалізовані, передбачається примусове припинення права власності на земельну ділянку.

## **8.6. Примусове припинення прав на земельну ділянку**

*Примусовий порядок припинення прав на землю* закріплено в єдиній нормі земельного закону, що охоплює припинення як права власності на землю, так і права користування земельною ділянкою. В інших нормах детально регламентуються осо-

бливості умов їх реалізації стосовно до кожного способу припинення права земельної власності та права землекористування. Але оскільки примусове припинення зазначених суб'єктивних прав на землю здійснюється не з волі її власників або землекористувачів, загальним для примусових підстав, які припиняють право власності на землю та право землекористування, є судовий порядок їх застосування.

Диференційований підхід до розгляду змісту ст. 143 ЗК України дозволяє виділити підстави примусового припинення права власності на землю і права землекористування. Примусовими підставами припинення права власності на земельну ділянку, що реалізуються у судовому порядку, є: невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законом; викуп (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; примусове звернення стягнень на земельну ділянку за зобов'язаннями її власника; конфіскація земельної ділянки. Причому треба зазначити, що, якщо у перших двох випадках примусове припинення права земельної власності може здійснюватися у порядку цивільного судочинства без надання доказів провини власника, то у двох останніх – у порядку як цивільного, так і кримінального судочинства і з обов'язковим наданням доказів провини власника землі.

Примусове припинення права користування земельною ділянкою в судовому порядку може мати місце у двох випадках. Відповідно до ст. 143 ЗК України воно здійснюється у разі використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та у разі її використання з порушенням екологічних вимог (як-

що допущені порушення не усунені своєчасно). Закон не пов'язує зазначені випадки з видами або строками примусового припинення права землекористування, що дозволяє говорити про їх поширення як на постійне, так й на тимчасове користування ділянками.

Загальні підстави припинення права користування ділянкою у зв'язку з порушенням земельного законодавства не передбачають примусовості. Проте вона передбачена ст. 144 ЗК України. Більше того, у зазначеній нормі визначено порядок припинення цього права, що складається з декількох стадій. Вони реалізуються за допомогою застосування адміністративних заходів, які передують судовому розгляду питання про примусове припинення права землекористування.

Згідно зі ст. 144 ЗК України у разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор по використанню та охороні земель складає протокол про порушення та видає особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк. Якщо особа, яка допустила порушення, не виконала протягом зазначеного строку вказівки інспектора щодо припинення порушення, він відповідно до закону накладає на неї адміністративне стягнення та повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк. У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор звертається до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою. Рішення цього органу може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

## РОЗДІЛ 9

### ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

*9.1. Правова охорона земель як основного національного багатства: поняття, зміст, мета та завдання.*

*9.2. Загальні засади та особливості охорони земель.*

*9.3. Правові форми охорони земель.*

*9.4. Об'єкти та суб'єкти правової охорони земель.*

*9.5. Правова охорона ґрунтів.*

*9.6. Правова охорона земель від забруднення і засмічення.*

#### **9.1. Правова охорона земель як основного національного багатства: поняття, зміст, мета та завдання**

Земля виконує три важливі функції, які є ключовими для забезпечення нормальної життєдіяльності суспільства, а саме: економічну, соціальну та екологічну. Виконуючи економічну функцію, земля виступає як важливий матеріальний ресурс, який відіграє роль основного засобу виробництва і предмета праці в сільському господарстві та просторового базису для розвитку інших галузей економіки. Соціальне значення землі зводиться до того, що вона є місцем проживання всього людства. Екологічна функція землі полягає у тому, що земля є центральним ресурсом екологічної системи, який значною мірою обумовлює функціональну стійкість як цієї системи в цілому, так і окремих елементів природного середовища. Отже, охорона земель має здійснюватися на основі комплексного підходу до земельних ресурсів з урахуванням необхідності збалансованого

використання землі як економічного, соціального та екологічного ресурсу.

Особливістю земельних ресурсів України є потенційно висока їх родючість. За різними оцінками, Україна володіє від 8 до 15 % світових запасів чорноземів, які є найродючішою частиною земельних ресурсів планети. Територія нашої країни складає 60,3 млн гектарів, з них сільськогосподарські угіддя займають 41,8 млн гектарів, зокрема рілля – 32,8 млн гектарів. Розораність сільськогосподарського земельного фонду нашої країни є найвищою у світі і становить 72 %, а в деяких областях – 88 %. Разом із тим, площа земель, зайнятих лісами, об'єктами природно заповідного фонду та іншими природними ресурсами, що особливо охороняються, є недостатньою. Тому одне із завдань правової охорони земель на сучасному етапі розвитку нашої держави полягає у забезпеченні збалансованого використання земельної території не тільки для розвитку економічної сфери, але й для забезпечення екологічних пріоритетів.

Конституція України проголошує землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Це положення Основного Закону країни знайшло відображення і деталізацію у ЗК України та інших актах земельного законодавства. Так, ст. 5 цього Кодексу встановлено, що земельне законодавство базується на таких «землеохоронних» принципах, як принцип забезпечення раціонального використання й охорони земель та принцип пріоритету вимог екологічної безпеки. Це означає, що головним завданням ЗК України у галузі регулювання земельних відносин є охорона земель. Інші завдання Кодексу, такі як приватизація земель та досягнення

економічної ефективності землекористування, можуть досягатися за умови забезпечення охорони земельних ресурсів.

Викладені в ЗК України принципи охорони земельних ресурсів знайшли свою конкретизацію в інших законодавчих актах, у першу чергу в Законі України від 19 червня 2003 р. «Про охорону земель». В цьому Законі визначені принципи державної політики у сфері охорони земель. Згідно зі ст. 3 Закону такими принципами є: 1) забезпечення охорони земель як основного національного багатства Українського народу; 2) пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва; 3) відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель; 4) нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси; 5) поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель; 6) публічність у вирішенні питань охорони земель, використанні коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів на охорону земель.

Зазначені принципи відображені в актах земельного та іншого законодавства, які регламентують охорону та використання земельних ресурсів і складають зміст правової охорони земель.

Отже, *правова охорона земель* є системою врегульованих нормами права організаційних, економічних та інших суспільних відносин щодо забезпечення раціонального використання земельного фонду країни, запобігання необґрунтованому вилученню земель із сільськогосподарського обороту, захист земельних ресурсів від шкідливих антропогенних впливів, а також

на відтворення та підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого правового режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Основним завданням правової охорони земель є забезпечення 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 вико виконання низки своїх функцій, що закріплені в чинному законодавстві, зокрема шляхом: законодавчого регулювання земельних відносин; розроблення та реалізації загальнодержавної та місцевих програм раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами; переданні (продажу) земельних ділянок у власність та надання їх у користування, вилучення (викупу) земель для суспільних потреб; державної реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно; поділу земельного фонду країни на категорії земель та визначення цільового призначення земельних ділянок; організації землеустрою; ведення державного земельного кадастру; здійснення моніторингу ґрунтів; здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Законодавство України покладає обов'язок щодо забезпечення правової охорони земель і на власників та користувачів земельних ділянок, які в процесі їх використання мають дотримуватися вимог екологічної безпеки та раціонального землекористування.

Важлива роль у забезпеченні реалізації норм правової охорони земель належить громадськості в особі недержавних екологічних та інших організацій, рухів, громадських інспекторів з питань використання земель тощо.

У процесі здійснення державою, власниками і користувачами земельних ділянок та громадськістю землеохоронної діяльності реалізуються правові приписи щодо охорони земель, внаслідок чого забезпечується виконання чотирьох основних функцій правової охорони земель: регулюючої, стимулюючої, контрольної та каральної.

Регулююча функція правової охорони земель полягає у встановленні правил раціонального використання земельних ресурсів. Перш за все такі правила встановлюються 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. Так, у статтях 91 та 96 ЗК України визначені обов'язки осіб, що використовують земельні ділянки. Власники землі і землекористувачі зобов'язані дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі, дотримуватися обмежень, пов'язаних зі встановленням охоронних зон, зберігати протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем тощо.

Характерним проявом здійснення регулюючої функції держави у галузі охорони земель є встановлення навколо окремих земельних ділянок та територій земель охоронних зон, в яких обмежується господарська та інша діяльність людей саме в інтересах охорони земель. Так, охоронні зони створюються



навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів (ст. 112 ЗК України). Навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності створюються зони санітарної охорони зазначених об'єктів. У межах цих зон забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені (ст. 113 ЗК України). Уздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги, тобто природоохоронні території з режимом обмеженої господарської діяльності. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється: а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво; б) зберігання та застосування пестицидів і добрив; в) влаштування літніх таборів для худоби; г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів; ґ) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо; д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки. Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній сму-

зі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується режим захисної смуги. Ті з них, які не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Стимулююча функція правової охорони земель полягає в запровадженні економічних стимулів раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Такі стимули передбачені у ст. 205 ЗК України. Згідно зі статтею економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель спрямовано на підвищення заінтересованості власників і користувачів земельних ділянок у виконанні вимог законодавства щодо охорони земельних ресурсів. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель передбачає: а) надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання й охорони земель; б) виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини; в) звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами; г) компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини.

Контрольна функція правової охорони земель зводиться до здійснення відповідними органами державної влади та місцевого самоврядування державного контролю за використанням та охороною земель. Провідна роль у здійсненні такого ко-

нтролю належить Міністерству захисту довкілля та природних ресурсів України.

Крім того, державний контроль за використанням та охороною земель здійснюють Державне агентство лісових ресурсів України, Міністерство охорони здоров'я України та деякі інші центральні органи виконавчої влади. ЗК України на органи місцевого самоврядування покладений обов'язок здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель, які перебувають у комунальній власності, а також земель у межах відповідних населених пунктів. Органи місцевого самоврядування можуть також призначати громадських інспекторів з контролю за використанням та охороною земель з числа громадян, які не є посадовими особами відповідних органів влади.

Каральна функція правової охорони земель проявляється у встановленні санкцій за порушення правил раціонального використання й охорони земель та їх застосуванні до порушників земельного законодавства. Санкції за порушення норм земельного законодавства застосовуються судами, а також державними інспекторами з контролю за використанням і охороною земель та деякими іншими посадовими особами.

Правові положення щодо охорони земель виділяють як відносно самостійний об'єкт охорони ґрунтовий покрив, або ґрунти. Згідно із ЗК України при здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий, або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

Крім того, деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, підлягають консервації з метою відновлення природних властивостей їх ґрунтового покриву.

Отже, вимоги законодавства щодо охорони земель реалізуються шляхом закріплення у правових нормах правил раціонального використання земельних ділянок, регламентації функцій державного управління земельним фондом країни, а також шляхом встановлення заходів юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

## **9.2. Загальні засади та особливості охорони земель**

Поняття охорони земель визначене у ст. 162 ЗК України. Згідно з нею це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Відповідно до ст. 163 ЗК України завданням охорони земель є забезпечення збереження і відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Землі підлягають охороні від їх нерационального господарського використання, необґрунтованого вилучення із сільськогосподарського обігу, деградації, водної та вітрової ерозії,

селів, підтоплення, заболочування, зсувів, вторинного засолення, осушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними й радіоактивними речовинами, зараження карантинними шкідниками, заростання бур'янами, виснаження, дегуміфікації, нераціональної механічної обробки ґрунтів, опустелювання та впливу інших негативних чинників.

Зміст поняття охорони земель визначає сукупність певних заходів. Такими заходами є: відновлення продуктивності земель; підвищення родючості ґрунтів; раціональна організація території; рекультивація порушених земель; застосування екологічно обґрунтованих методів ведення сільського господарства (terasування, додержання сівозмін, впровадження контурне-меліоративної системи землеробства тощо); меліорація і консервація земель; їх облік; економічне стимулювання раціонального використання земель; врахування екологічних вимог під час проектування, будівництва і реконструкції та введення в експлуатацію нових об'єктів; раціоналізація застосування пестицидів і агрохімікатів; реєстрація та регламентація екологічно небезпечних чинників; проведення санітарно-гігієнічної та екологічної експертиз; вжиття протиерозійних заходів; створення захисних лісонасаджень; облік стаціонарних об'єктів, що негативно впливають на землі; створення об'єктів природно-заповідного фонду; екологічно обґрунтоване сільсько господарське районування і зонування земель; встановлення нормативів екологічної безпеки ґрунтів, стандартизація землеохоронних заходів; регулювання сільськогосподарських технологічних циклів; розроблення програм охорони земель; зменшення їх розораності; контроль за охороною земель; застосування

заходів правової відповідальності за порушення земельного законодавства тощо.

Важливими заходами охорони земель є стандартизація і нормування. Згідно з ч. 1 ст. 165 ЗК України стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів здійснюється з метою забезпечення екологічної та санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом прийняття відповідних нормативів і стандартів, які визначають вимоги щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі терени, допустимого сільськогосподарського освоєння земель тощо. Відповідно до ч. 2 цієї статті у зазначеній галузі встановлюються такі нормативи: 1) оптимального співвідношення земельних угідь; 2) якісного стану ґрунтів; 3) граничне допустимого забруднення ґрунтів; 4) показники деградації земель і ґрунтів. Своєю чергою, відповідно до ч. 3 ст. 165 ЗК України нормативні документи із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Стандартизація у нашій державі регулюється Законом України від 5 червня 2014 р. «Про стандартизацію». Відповідно до п. 20 ст. 1 цього Закону стандарт – нормативний документ, заснований на консенсусі, прийнятий визнаним органом, що встановлює для загального і неодноразового використання правила, настанови або характеристики щодо діяльності чи її результатів, та спрямований на досягнення оптимального ступеня впорядкованості в певній сфері. По суті, стандарти – це нормативно-технічні документи, які встановлюють мінімальні вимоги до певної діяльності чи об'єктів.

### 9.3. Правові форми охорони земель

Земля як просторово-операційний базис, використовуваний для розміщення різних об'єктів, розглядається як поверхня земної кулі, обмежена певними просторовими межами. Інакше кажучи це певна площа, природна твердинь, вимірювана у квадратних метрах, гектарах тощо. Земля є нерухомим об'єктом і не може бути переміщена в інше місце. Незважаючи на тектонічні рухи літосферних шарів, загальна площа земельного фонду не змінюється. Навіть у разі виникнення ерозії, утворення ярів, ям, вулканічного виверження, землетрусу та інших подібних процесів простір у фіксованих координатах залишиться незмінним. Рельєф земної поверхні може змінитися, але земельний простір (певна територіальна площа) зміні не піддається. Говорячи про землю як про просторово-територіальний базис, мається на увазі обмежений певними межами простір поверхні земної території. Тому охорона земель як просторово-територіального базису являє собою охорону і раціоналізацію використання простору земної поверхні. Розрізняють територіальну, ландшафтну й функціональну охорону.

*Територіальна* охорона земель включає комплекс заходів щодо забезпечення раціонального використання земельного простору, недопущення необґрунтованого антропогенного навантаження на землі. Значна частина території нашої країни використовується для розміщення й експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств й організацій, які використовують землю не як засіб виробництва, а як просторовий базис для розміщення різних об'єктів. Існуючі у нашій

країні нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики у 2,5–2,7 рази перевищують відповідні нормативи країн ЄС. Це, безумовно, негативно позначається на охороні земельних ресурсів. Територіальна охорона земель передбачає залучення до господарського обігу якомога меншої земельної площі з метою найбільш ефективного здійснення певного виду господарської діяльності. Така охорона стимулюється законодавством України про плату за землю, адже розмір земельного податку обчислюється виходячи з розмірів земельної ділянки. Таким чином, вигіднішою є раціоналізація використання земельних ресурсів. Територіальна охорона земельних ресурсів здійснюється також при наданні ділянок у власність і у користування. Адже органи, які здійснюють, погоджують, контролюють і реєструють таке надання слідкують за додержанням законодавства про нормативи відведення земельних ділянок. Вони також можуть перевіряти доцільність відведення певної площі земельної ділянки державної чи комунальної власності для користування нею суб'єктами права приватної власності. У разі необхідності для охорони земельних ресурсів може здійснюватися вилучення (викуп) земель у порядку, передбаченому главою 22 ЗК України. Для раціоналізації використання земельного простору землевпорядні організації можуть розробляти проекти внутрішньогосподарського землеустрою.

*Ландшафтна* охорона земельних ресурсів передбачає збереження цінного з наукового, екологічного, історико-культурного, рекреаційного, господарського погляду рельєфу місцевості. Вона здійснюється шляхом створення об'єктів природно-заповідного фонду, вжиття заходів щодо охорони водно-



болотних угідь міжнародного значення, запобігання погіршенню естетичного стану й зменшенню екологічної ролі антропогенних ландшафтів, створення музеїв просто неба, історико-культурних заповідників, влаштування еколого-туристських маршрутів тощо. Ландшафтна охорона земельних ресурсів може також здійснюватися для забезпечення безпеки людей. Так, на землях водного фонду, оздоровчого призначення та інших територіях, що підлягають особливій охороні, забороняється проведення грабарських робіт й ландшафтних перетворень, оскільки це може призвести до негативних екологічних наслідків. Зазначена охорона земель передбачає й запобігання небезпечним природним процесам: зсувам, ерозії, підтопленню земель тощо.

*Функціональна* охорона земельних ресурсів означає забезпечення можливості використання даної земельної ділянки як просторово-територіального базису для розміщення конкретних об'єктів. Законодавство України встановлює певні вимоги до рельєфу місцевості, структури та якості земель, що можуть бути використані для розміщення екологічно небезпечних об'єктів або таких, які вимагають особливої охорони. Такі вимоги встановлюються, наприклад, щодо атомних електростанцій, окремих промислових, сільськогосподарських і транспортних підприємств, населених пунктів, оздоровчих і рекреаційних об'єктів тощо. Лише земельні ділянки, що відповідають особливим вимогам, можуть бути використані для розміщення зазначених об'єктів. Зокрема, землі, призначені для зведення господарських об'єктів, мають бути розташовані у сейсмо- і зсувобезпечній зоні з відповідними рельєфом, вологістю, геологічною структурою тощо.

Використання земель у зонах ризику затоплення чи підтоплення здійснюється згідно з Порядком використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней та паводків, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 31 січня 2001 р. № 87. У цьому документі виділені чотири зони ризику затоплення зі встановленням правового режиму кожної з них.

Такі види антропогенного впливу, як скидання стічних вод, забруднення земель небезпечними хімічними речовинами, розміщення відходів, засмічення земель, є небезпечними чинниками, що справляють згубний вплив не тільки на ґрунти, а й на можливість використання земельних ділянок як просторово-операційного базису для розміщення різних об'єктів.

#### **9.4. Об'єкти та суб'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 органами державної влади та органами місцевого самоврядування низки функцій управління землями, які спрямовані на охорону земельних ресурсів.

Серед *суб'єктів правової охорони земель* важливе положення займає 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).

Прийняті Верховною Радою України законодавчі акти та інші документи у галузі 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 Кабінет Міністрів України здійснює: 1) реалізацію державної політики у галузі використання та охорони земель; 2) розроблення 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; 5) розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗК України, та деякі інші функції.

Підпорядковані Кабінету Міністрів України місцеві державні адміністрації також є суб'єктами правової охорони земель. Так, згідно зі ст. 17 ЗК України до повноважень місцевих державних адміністрацій, через виконання яких здійснюються покладені на ці органи завдання щодо охорони земель, належать: участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель; координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель; координація діяльності державних органів земельних ресурсів; розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗК України, та деякі інші.

До суб'єктів правової охорони земель належать також органи місцевого самоврядування, які в межах наданих їм повно-

важень здійснюють землеохоронну діяльність. Так, обласні ради здійснюють: забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель; погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації на відповідній території; затвердження та участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; організація землеустрою; розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад, тощо (ст. 8 ЗК України).

Районні ради як суб'єкти правової охорони земель здійснюють: забезпечення реалізації державної політики в галузі охорони та використання земель; організацію землеустрою та затвердження землевпорядних проєктів; координацію діяльності місцевих органів земельних ресурсів; розпорядження землями на праві спільної власності відповідних територіальних громад (ст. 10 ЗК України).

До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі охорони земельних ресурсів на території сіл, селищ, міст 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, земель приватної власності в межах сіл, селищ, міст; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами та юридичними особами у

разі порушення ними вимог земельного законодавства (ст. 12 ЗК України).

Крім органів державної влади загальної компетенції та органів місцевого самоврядування, важлива роль у забезпеченні правової охорони земель належить галузевим органам державної виконавчої влади – міністерствам, державним комітетам та іншим відомствам. Серед них варто виокремити Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (Міндовкілля) та Державну службу України з питань геодезії, картографії та землеустрою (Держгеокадастр України).

Міндовкілля як суб'єкт правової охорони земель забезпечує формування державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель, державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства про використання та охорону земель. Крім того, це міністерство бере участь у розробленні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель, формуванні державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель, організовує моніторинг земель, вирішує інші питання у галузі земельних відносин відповідно до закону (ст. 14 ЗК України).

Держгеокадастр України є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства і який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і

форм власності, родючості ґрунтів. Держгеокадастр відповідно до покладених на нього завдань:

1) узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, розробляє пропозиції щодо вдосконалення законодавчих актів, актів Президента України та Кабінету Міністрів України, нормативно-правових актів міністерств та в установленому порядку подає їх Міністру розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства;

2) здійснює міжнародне співробітництво у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності та з питань встановлення, унормування, збереження, обліку, реєстрації географічних назв, а також створення та ведення Державного реєстру географічних назв, зокрема бере участь у підготовці міжнародних договорів України, відповідно до законодавства укладає міжнародні договори України міжвідомчого характеру;

3) забезпечує здійснення адаптації національного законодавства до законодавства ЄС з питань, що належать до його компетенції; здійснює в межах повноважень, передбачених законом, заходи щодо імплементації в національне законодавство положень міжнародних договорів, стороною яких є Україна;

4) розробляє: нормативно-технічні документи, державні стандарти, норми і правила у сфері земельних відносин в установленому законодавством порядку; стандарти і технічні регламенти у сфері Державного земельного кадастру відповідно до закону, а також порядки створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастрових класифікаторів, довідників та баз даних; нормативно-технічні документи з питань геодезії, картографії, геоінформаційних систем;

5) здійснює державний геодезичний нагляд за топографо-геодезичною і картографічною діяльністю;

6) здійснює заходи щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель;

7) координує топографо-геодезичну і картографічну діяльність та здійснює методичне керівництво топографо-геодезичними та картографічними роботами;

8) здійснює в установленому порядку реєстрацію апаратури супутникових радіонавігаційних систем, яка застосовується під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок;

9) погоджує виконання робіт в охоронних зонах геодезичних пунктів та знесення і перезакладення геодезичних пунктів;

10) здійснює моніторинг геодезичних пунктів;

11) здійснює обстеження і відновлення пунктів державної геодезичної і нівелірної мереж, аналізує їх стан та розробляє пропозиції щодо їх удосконалення;

12) проводить картографічний моніторинг території України, включаючи шельфову зону та населені пункти тощо.

Обов'язок забезпечення охорони земель у процесі їх використання закон покладає також на власників і користувачів земельних ділянок. Тому суб'єктами правової охорони земель є 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: дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля; підвищувати родю-

чість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; дотримуватися обмежень, пов'язаних зі встановленням охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; забезпечувати використання земельних ділянок за їхнім цільовим призначенням. Своєю чергою, відповідно до ст. 14 Закону України «Про оренду землі» в договорах оренди земельних ділянок як їх обов'язкова умова повинні визначатися цільове призначення орендованої земельної ділянки, умови її використання та збереження якості землі. Законом також встановлено, що орендодавець має право вимагати від орендаря земельної ділянки додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, а також додержання режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони територій, які особливо охороняються.

Згідно із законодавством України охороні підлягають всі землі в межах території нашої 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 цього, земельний фонд країни поділяється на дев'ять категорій земель, кожна з яких має особливий правовий режим і потребує вжиття різних за змістом заходів щодо їх охорони. Відповідно до цього, землі як об'єкт правової



охорони за суб'єктами такої охорони та специфікою охорони земель можна поділити на дві групи.

*Об'єктами правової охорони* можна виділити землі, охорона яких є обов'язком того чи іншого суб'єкта. Так, об'єктом охорони власників та користувачів землі є окремі земельні ділянки, що знаходяться у власності чи користуванні громадянина чи юридичної особи. 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 в межах району чи області. Нарешті, об'єктом охорони земель, яку здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, Міндовкілля України, Держгеокадастр України, є весь земельний фонд нашої держави. Однак компетенція органів влади щодо охорони земель не завжди поширюється на весь земельний фонд країни чи землі в межах тієї чи іншої адміністративно-територіальної одиниці. Так, наприклад, об'єктом охорони земель, яку здійснює державний комітет лісового господарства України, є землі лісового фонду, межі якого не збігаються з адміністративно-територіальним устроєм країни.

За специфікою охорони об'єкти охорони землі класифікуються за їх категорійною приналежністю та цільовим призначенням. Так, відповідно до ст. 19 ЗК України у складі земель нашої держави виділяють такі категорії земель: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення;

г) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісового фонду; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Використання та охорона кожної із зазначених категорій земель регулюються як загальними, так і спеціальними нормами земельного права, які враховують соціально-економічну та екологічну специфіку земель кожної категорії. Причому питома вага спеціальних норм земельного права в регулюванні суспільних відносин щодо використання земель різних категорій є досить великою. Це у свою чергу зумовлює необхідність здійснення охорони різних категорій земель з урахуванням їх специфіки. Отже, окремими об'єктами охорони земель слід вважати землі, що віднесені до кожної з передбачених ЗК України категорій земель.

Разом із тим, слід зазначити, що в межах кожної з категорій земель можуть бути землі, вимоги щодо використання та охорони яких істотно відрізняються від вимог, що поширюються на всі землі відповідної категорії. Так, наприклад, у складі земель сільськогосподарського призначення виділяються меліоровані сільськогосподарські угіддя, тобто угіддя, на яких штучно регулюється водний режим (шляхом зрошення посушливих земель, осушення перезволожених земель тощо). У зв'язку з необхідністю проведення на таких землях штучного регулювання їх водного режиму меліоровані землі виділяються як окремий об'єкт правової охорони у складі земель сільськогосподарського призначення. Аналогічно можна виділити землі, що охороняються за особливими правилами, й у складі інших категорій земель.

Класифікація земель як об'єкта правової охорони має не тільки теоретичне чи дидактичне (навчальне) значення, а й носить прикладний характер. Шляхом проведення такої класифікації виявляються землі, охорона яких належить до компетенції відповідного суб'єкта. Крім того, виділення у складі тієї чи іншої категорії земель окремих їх підвидів, які потребують додаткових заходів їх охорони, може використовуватися для вдосконалення законодавства про охорону різних видів земель чи вдосконалення охоронної діяльності відповідного суб'єкта правової охорони земель.

## **9.5. Правова охорона ґрунтів**

Охорона земель передбачає здійснення заходів щодо охорони найважливішого їх компонента – ґрунтів. Ґрунтом називають видозмінені під впливом живих організмів поверхневі шари земної кори (суходолу), котрі відрізняються від гірських порід своїм складом, перш за все значним вмістом органічних речовин (гумусу) і мають важливу відмінність – родючість, тобто здатність постачати рослинам необхідні для їх росту поживні речовини, воду і повітря. Ґрунтовий покрив території України є унікальним. Серед великої кількості наявних в нашій країні типів ґрунтів найбільш поширеними є чорноземи. Чорноземні ґрунти відрізняються високою природною родючістю, оскільки мають високий вміст гумусу.

Правова охорона ґрунтів є складовою правової охорони земель. Всі передбачені земельним законодавством вимоги щодо раціонального використання та охорони земель стосуються використання та охорони ґрунтів. Однак охорона ґрунтів має

ряд особливостей, які знайшли відображення у правовому регулюванні їх охорони та використання. Наявність таких особливостей проявляється, по-перше, у забезпеченні підвищеної правової охорони земель, покритих цінними в екологічному, економічному, сільськогосподарському та соціальному аспектах 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 проявилася у введенні в земельне законодавство категорії особливо цінних земель. Згідно зі ст. 150 ЗК України до особливо цінних земель належать: 1) ділянки сільськогосподарського та іншого призначення з особливо цінними видами ґрунтів, а саме: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра й осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; 2) землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; 3) землі природно-заповідного фонду; 4) землі історико-культурного призначення.

Підвищений рівень правової охорони особливо цінних земель проявляється у встановленні законодавством загальної заборони на використання таких земель не за їх основним цільовим призначенням. Так, вилучення особливо цінних земель,

покрытих особливо цінними видами ґрунтів, а також земель, на яких розташовані дослідні поля науково-дослідних установ і навчальних закладів, для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, передбачених ст. 150 ЗК України. Згідно із Законом України від 16 червня 1992 р. «Про природно-заповідний фонд» та Законом України від 8 червня 2000 р. «Про охорону культурної спадщини» 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.

Разом із тим, ЗК України дозволяє вилучення ділянок особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією. Однак таке вилучення може здійснюватися за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, лише після отримання дозволу на таке вилучення від Верховної Ради України.

Друга особливість правової охорони ґрунтів обумовлена тим, що ґрунти як природна субстанція може бути відділена від материнської основи, що, ймовірно, негативно позначиться на їх природних властивостях, перш за все на виконанні ґрунтами екологічної, сільськогосподарської та інших функцій. У зв'язку з цим ЗК України (ст. 168) проголосив ґрунти об'єктом особли-

вої охорони та встановив спеціальний порядок проведення діяльності, пов'язаної з порушенням ґрунтового покриву земель. Так, власники та користувачі земельних ділянок не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

## **9.6. Правова охорона земель від забруднення і засмічення**

*Забруднення земель* – це зміна їх фізико-хімічного складу внаслідок надходження шкідливих речовин. *Засміченням земель* є привнесення у них усілякого сміття, твердих відходів, металобрухту та інших твердих тіл, що перешкоджають нормальному використанню земельної ділянки, у тому числі як просторово-операційного базису. Тому заходи охорони земель від ерозії, затоплення, підтоплення, забруднення і засмічення є загальними для охорони як земельного простору, так і ґрунтів.

*Рекультивация земель* – це комплекс організаційних, технічних, біотехнологічних та правових заходів, здійснюваних з метою відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель. Запровадження рекультивациі земель пов'язане з розширенням видів та масштабів суспільної діяльності, здійснення яких супроводжується порушенням ґрунтового покриву земельних ділянок. Йдеться про такі види діяльності, які неможливо здійснювати без порушення верхнього шару ґрунту: возведення будівель і споруд, розвідування покладів корисних копалин, їх видобування відкритим способом тощо. Разом із тим, порушення цілісності ґрунтового

покриву не тільки погіршує властивості землі як засобу сільськогосподарського виробництва, просторового базису для розселення людей та розташування об'єктів їх виробничої діяльності, а й завдає значної шкоди довкіллю. Тому діяльність, пов'язана з порушенням ґрунтового покриву земельних ділянок, регламентується нормами права. ЗК України проголошує ґрунти земельних ділянок, незалежно від їх власнісного статусу чи цільового призначення, об'єктом особливої охорони. Це означає, що, по-перше, права власників земельних ділянок та землекористувачів щодо розташованого на їх ділянках ґрунтового покриву 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 верхнього шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані забезпечити зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та його нанесення на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей. При цьому нанесення знятого шару ґрунту на земельні ділянки повинно забезпечувати не тільки механічне повернення його на попереднє місце, а й відтворення чи поліпшення гідрологічного режиму земельних ділянок, їх рельєфу та екологічного стану ґрунтів і материнських порід. Громадяни та юридичні особи, які невиконують вимоги законодавства щодо рекультивации 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. Для рекультивації порушених земель, відновлення деградованих земельних угідь повинен використовуватися ґрунт, знятий при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, шляхом його нанесення на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.

Рекультивація порушених земель, площа яких в Україні становить понад 190 тис. гектарів, відновлення їх ґрунтового покриву і повернення у сферу народного господарства є однією з найважливіших проблем. Рекультивація земель має здійснюватися на ландшафтньо-екологічних принципах, що передбачають оптимальне співвідношення різних напрямів відновлення порушених територій, створення високопродуктивних ценозів, підвищення і відтворення родючості рекультивованих ґрунтів і запобігання негативному впливу техногенних утворень на довкілля.

Важливим напрямом охорони земель сільськогосподарського призначення України є *консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених угідь*. Згідно із ЗК України (ст. 171) 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 тощо. Малопро-



дуктивними 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 техногенно забруднених земель належать також землі радіаційно небезпечні та радіоактивно забруднені, землі, забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо (ст. 169 ЗК України).

Консервація земель передбачає тимчасове виведення деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених сільськогосподарських угідь із сільськогосподарського використання, проведення на таких угіддях комплексу робіт з відновлення їх родючості (головним чином, залуження або заліснення) та повернення їх у сферу сільськогосподарського виробництва. Земельне законодавство зобов'язує власників і користувачів земельних ділянок вживати заходів щодо збереження якості сільськогосподарських угідь та підвищення їх родючості у процесі використання таких земель. Тому консервація земель здійснюється лише щодо тих земель, відновлення продуктивних та екологічних властивостей яких у процесі їх сільськогосподарського використання неможливе. Тому консервації підлягають лише ті деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним. А що стосується техногенно забруднених земельних ділянок, то консервації підлягають землі, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебу-

вання людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я (ст. 172 ЗК України).

Якщо власник чи користувач деградованої, малопродуктивної чи техногенно забрудненої земельної ділянки не ініціює її консервацію добровільно, то відповідний землевпорядний чи природоохоронний орган може звернутися до нього з вимогою про консервацію земельної ділянки.

Якщо деградовані, малопродуктивні й техногенно забруднені земельні ділянки розташовані на землях запасу, подання про їх консервацію здійснює місцевий орган земельних ресурсів або природоохоронний орган.

Консервація земель здійснюється за рішеннями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. На підставі заяви або клопотання про консервацію земельної ділянки, поданих власником землі, землекористувачем або землевпорядним чи природоохоронним органом, відповідна державна адміністрація видає розпорядження (сільська, селищна, міська рада приймає рішення) про створення комісії з обстеження земель у натурі (на місцевості) та підготовки висновків про доцільність їх консервації. До складу комісії залучаються власник чи користувач земельної ділянки, а також представники ... обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції та землевпорядної організації, які мають ліцензію на проведення землевпорядних робіт, місцевого органу земельних ресурсів та природоохоронного органу. Комісія повинна провести обстеження земельної ділянки у натурі (на місцевості) та підготувати матеріали і висновок про доцільність консервації земель та подати ці матеріали до відповідної державної адміністрації, сільської, селищної чи мі-

ської ради. За результатами обстеження земельної ділянки у природі (на місцевості) складається звіт про її стан та надаються пропозиції щодо її консервації.

Орган влади, якому подані матеріали та висновок про консервацію земельної ділянки, повинен протягом 30 днів розглянути їх та видати розпорядження (рішення) про консервацію земель державної або комунальної власності. Однак якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності, розпорядження (рішення) про її консервацію приймається на підставі договору з власником земельної ділянки. Обов'язковою умовою проведення консервації земель є розроблення проекту консервації земельної ділянки. Для підготовки проекту власник земельної ділянки повинен укласти з землевпорядною організацією, яка має ліцензію на виконання землевпорядних робіт, договір на його розробку. Якщо власником земельної ділянки є держава чи територіальна громада, то договір на розробку проекту консервації земельної ділянки укладає з землевпорядною організацією відповідний орган державної влади чи орган місцевого самоврядування.

Після схвалення проекту консервації земельної ділянки державною землевпорядною експертизою він підлягає виконанню. Воно розпочинається з того, що землевпорядна організація, яка його підготувала, визначає межі земельної ділянки, яка підлягає консервації, в природі (на місцевості) складає акт про перенесення меж земельних ділянок у природу (на місцевість). Акт підписують представники землевпорядної організації, замовника та місцевого органу земельних ресурсів. Реалізуючи проект консервації земельної ділянки, її власник чи користувач повинні здійснити залуження чи заліснення ділянки.

Залуження полягає у її засіванні насінням багаторічних трав, а заліснення – у закладенні деревних насаджень. Використання земельної ділянки, що перебуває у стані консервації, для вирощування сільськогосподарських культур забороняється. Однак за наявності земель запасу власник земельної ділянки може звернутися із заявою (клопотанням) до відповідної державної адміністрації, сільської, селищної чи міської ради про виділення рівноцінної земельної ділянки взамін ділянки, що перебуває у стані консервації, якщо ділянка стала екологічно небезпечною, економічно неефективною, техногенно забрудненою не з вини її власника чи користувача.

Після закінчення строку консервації земельної ділянки комісія, до складу якої входять представники відповідної державної адміністрації, сільської, селищної чи міської ради, місцевого органу земельних ресурсів, природоохоронного органу, ... обласного державного проектнотехнологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції; власника земельної ділянки, проводить обстеження законсервованих земель у натурі, (на місцевості) і вносить до відповідних органів виконавчої влади (місцевого самоврядування), які прийняли рішення про консервацію земель, пропозицію щодо повернення земель до попереднього використання, продовження термінів консервації або про здійснення інших заходів щодо їх раціонального та екологічно безпечного використання.

## **РОЗДІЛ 10**

# **ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА**

*10.1. Загальна характеристика юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.*

*10.2. Поняття, склад та види земельних правопорушень як підстав юридичної відповідальності.*

*10.3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.*

*10.4. Дисциплінарна відповідальність за порушення земельного законодавства.*

*10.5. Цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства.*

*10.6. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства*

*10.7. Кримінальна відповідальність за порушення земельного законодавства.*

### **10.1. Загальна характеристика юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства**

Юридична відповідальність нерозривно пов'язана з державою, нормами права, обов'язками і протиправними діями громадян та їх об'єднань і юридичних осіб. Держава покладає юридичну відповідальність на суб'єктів права незалежно від їх волі й бажання. Тому ця відповідальність має державно-примусовий характер. Цим вона відрізняється від соціальної

відповідальності. Основна риса юридичної відповідальності – штрафне, каральне призначення. При цьому кара – це не самоціль, а засіб перевиховання правопорушника. Поряд з каральною юридична відповідальність виконує правовідновну функцію. Вона сприяє відновленню суб’єктивних прав особи чи законних інтересів держави.

Фахівці галузевих правових наук та науки теорії держави і права не виробили єдиного тлумачення поняття юридичної відповідальності. Дискусії з цього приводу тривають. Правові аспекти відповідальності, пов’язаної з земельним правом, потребують дослідження тому, що вони мають не вузькогалузевий, а комплексний характер. Ці аспекти є предметом дослідження різних галузей права. Однак наука і галузь земельного права консолідують усі наукові розробки, перетворюючи їх на єдину проблему зі своєю специфікою й особливостями предмета і методу земельно-правового регулювання.

Будь-яка форма юридичної відповідальності застосовується за вчинення відповідного правопорушення дисциплінарного або адміністративного проступку, кримінального правопорушення, цивільно-правового порушення. Земельне правопорушення – це суспільне шкідлива винна дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права. Земельні правопорушення являють собою негативні соціальні явища, оскільки зазіхають на земельний лад і правопорядок, покликаний забезпечувати раціональне використання й охорону земель та захист осіб, які використовують земельні ділянки. Причинами правопорушень у галузі земельного права нерідко є недоліки правового регулювання земельних відносин, відсутність належного обліку кількості та якості земель, контролю за станом ви-

користання земельного фонду, недостатня поінформованість населення щодо земельного законодавства тощо.

Суб'єктами земельних порушень можуть бути як окремі громадяни та посадові особи, так і працівники підприємств, установ, організацій. Правопорушниками можуть бути й державні органи, що незаконно розпоряджаються земельним фондом чи допускають. Інші порушення норм земельного права. Суб'єкти земельних правопорушень – фізичні та юридичні особи – не обов'язково є землекористувачами чи суб'єктами земельних відносин. Земельні правопорушення можуть вчиняти, наприклад, проектні організації, які розробляють проекти землеустрою, будівництва підприємств, забудови населених пунктів тощо.

Об'єктами земельних правопорушень можуть бути порушення права державної, колективної та приватної власності на землю, існуючий порядок землекористування й охорони земель, права й інтереси окремих громадян, підприємств, установ та організацій. Таким чином, узагальненим об'єктом земельних правопорушень є земельний лад, встановлений чинним законодавством.

Змістом земельних правопорушень є дії (чи бездіяльність), що суперечать вимогам норм земельного права. Вони за своєю природою є суспільне шкідливими і виступають у формі винних дій чи бездіяльності.

У земельно-правовій літературі зустрічаються твердження, згідно з якими земельне правопорушення характеризується чотирма елементами (об'єктом, суб'єктом, об'єктивною стороною і суб'єктивною стороною) і відповідальність за порушення може наставати лише за наявності усіх цих елементів.

Об'єктивна сторона земельного правопорушення – це конкретні діяння правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин, наприклад, знищення межових знаків, самовільне захоплення ділянки тощо. Суб'єктивна сторона земельного правопорушення являє собою психічне ставлення суб'єкта до вчиненого протиправного діяння.

Земельне правопорушення є підставою земельно-правової відповідальності, тобто застосування передбачених нормами права санкцій, які дістають вияв у таких способах впливу на правопорушників, що можуть бути застосовані лише до суб'єктів земельних правовідносин. Вони можуть застосовуватися до розпорядників земельного фонду, власників землі і землекористувачів. У цьому полягає специфіка земельно-правової відповідальності.

Однак земельне право не містить усього арсеналу правових санкцій, розрахованих на всебічний вплив на суб'єктів земельних правопорушень. Тому для боротьби з ними застосовуються санкції різних галузей права. Проте для цього необхідно, щоб порушення земельного законодавства було одночасно і порушенням правових норм відповідної галузі права. У правовій літературі досить поширеним є погляд, відповідно до якого земельне правопорушення може бути підставою для застосування заходів кримінальної, цивільно-правової, адміністративної чи дисциплінарної відповідальності, якщо воно одночасно є кримінальним правопорушенням, цивільно-правовим порушенням, адміністративним або дисциплінарним проступком.

Функції, пов'язані з виявленням та фіксуванням земельних правопорушень, покладені на державні контролюю-



наглядові органи, місцеві ради, державних інспекторів відповідних державних інспекцій. Правові санкції застосовуються судовими органами, адміністративними комісіями виконкомів сільських, селищних, міських рад та іншими компетентними органами. Правопорушення вказує на момент виникнення юридичної відповідальності, породжує певні правовідносини і відповідний обов'язок особи, яка його вчинила. Земельні правопорушення можуть вчинятися державними органами, посадовими особами, підприємствами і громадянами. Каральні санкції накладаються на них у певній процесуальній формі, яка може бути судовою або адміністративною.

## **10.2. Поняття, склад та види земельних правопорушень як підстав юридичної відповідальності**

*Земельне правопорушення* є винною, протиправною дією чи бездіяльністю, що суперечить правовим нормам раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством нашої країни.

Правовою підставою для застосування заходів впливу та притягнення до юридичної відповідальності є вчинення земельного правопорушення, яке передбачає винну протиправну дію або бездіяльність.

Суб'єктами земельних правопорушень можуть бути громадяни, юридичні і посадові особи незалежно від форми власності і підпорядкованості. Ними можуть бути як особи, які є суб'єктами земельних правовідносин (власники землі, землеко-

ристувачі, орендарі), так і особи, що, не будучи суб'єктами земельних відносин, допустили порушення земельного законодавства (наприклад, особи, що самовільно захопили земельну ділянку).

Об'єктом земельних правопорушень є земельний правопорядок, права і законні інтереси власника землі, землекористувачів, орендарів, а також інтереси Українського народу.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення характеризується обов'язковою наявністю вини, що може виявлятися у формі прямого наміру (навмисне самовільне захоплення земельної ділянки) або у формі недбалості (нераціональне використання землі).

Об'єктивна сторона земельного правопорушення полягає у протиправності поведінки, порушенні вимог земельного законодавства. Земельне правопорушення може бути вчинене як шляхом активних дій (знищення межових знаків), так і в результаті бездіяльності (невиконання заходів щодо охорони земель). Земельні правопорушення можуть також одночасно бути наслідком дії або бездіяльності: втрата ґрунтової родючості внаслідок неправильного обробітку землі (дія) і невжиття заходів щодо охорони земель від руйнівних процесів (бездіяльність).

На відміну від екологічних правопорушень, обов'язковою ознакою яких є заподіяння шкоди (або реальна загроза її заподіяння) і наявність причиново необхідного зв'язку між протиправною поведінкою та завданою шкодою, для земельного правопорушення така ознака не є обов'язковою.

Всі земельні правопорушення можна об'єднати у дві групи:

1) земельно-правові порушення, позбавлені екологічного спрямування і не пов'язані із заподіянням шкоди землі як складовій навколишнього природного середовища;

2) земельні правопорушення, скоєння яких пов'язане із заподіянням шкоди землі та які є водночас екологічними правопорушеннями.

До суто земельних правопорушень, що порушують вимоги раціонального використання земель, законних інтересів і прав власників землі, землекористувачів, зокрема орендарів, належать такі правопорушення, як нераціональне використання сільськогосподарських земель; використання земельних ділянок не за цільовим призначенням; невиконання обов'язків з приведення земель у стан, придатний для використання їх за цільовим призначенням; самовільне захоплення земель і самовільне будівництво, не пов'язане із заподіянням шкоди землям; знищення межових знаків; порушення містобудівної документації при відводі земель; порушення строків розгляду заяв про надання земельних ділянок та термінів повернення тимчасово займаних земель; систематичне невнесення плати за землю; перекручення даних державного земельного кадастру і приховування інформації про наявність земель запасу; приховування або перекручення відомостей про стан екологічної, зокрема радіоакційної обстановки; відхилення або невчасне виконання вимог органів державного контролю за використанням і охороною земель з усунення порушень земельного законодавства.

До земельних правопорушень з екологічним спрямуванням належать: псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами та стічними водами; використання

земель способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів та погіршення екологічної обстановки земель; проектування, розміщення, будівництво і введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання обов'язкових заходів щодо поліпшення земель та охороні ґрунтів від водяної і вітрової ерозії, а також запобіганню інших процесів, що погіршують стан земель; порушення встановленого природоохоронного режиму використання земель.

Вчинення земельних правопорушень обумовлюється низкою причин суб'єктивного й об'єктивного порядку. Серед основних об'єктивних причин, що породжують земельні правопорушення, є:

- причини соціального (недоліки правового виховання, непроінформованість населення щодо вимог чинного законодавства);
- організаційного (безконтрольність у використанні земель);
- економічного (відсутність належної матеріальної зацікавленості в раціональному використанні й охороні земель);
- юридичного (наявність прогалин у законодавстві, незастосування заходів правового впливу до правопорушників) характеру.

У ст 211 ЗК України закріплено перелік видів порушень земельного законодавства. До них віднесено укладення угод з порушенням земельного законодавства, самовільне зайняття земельних ділянок, псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, розміщення, проектування, буді-

вництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель, невиконання вимог щодо використання земель за їх 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, самовільне відхилення від проектів землеустрою, ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них, порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Наведений перелік не є вичерпним. Тому законодавством України можуть бути встановлені й інші види земельних правопорушень. До них, зокрема, можна віднести придбання земельних ділянок за рахунок доходів, отриманих від злочинної діяльності, та інші види порушень земельного законодавства.

Найбільш загальна класифікація земельних правопорушень, за вчинення яких передбачена відповідальність, дозволяє виділити такі групи неправомірних дій:

- порушення затвердженої містобудівної документації при відведенні земель і протиправні дії посадових та юридичних осіб, що спричинили самовільне зайняття земель;
- порушення встановленого режиму використання земель з особливими умовами їх використання;

- нераціональне використання сільськогосподарських земель;
- невиконання обов'язкових заходів щодо поліпшення якості земель та охорони ґрунтів від водної, вітрової ерозії та запобігання;
- використання земельних ділянок не за їх цільовим призначенням, а також способами, що приводять до псування земель;
- ухилення від виконання чи несвоєчасне виконання приписів посадових осіб, які здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель;
- порушення прав і законних інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів тощо.

### **10.3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення**

Будучи одним із видів соціальної відповідальності, юридична відповідальність настає за фактом вчинення правопорушення і полягає в покладанні на правопорушника обов'язку перенесення несприятливих наслідків особистого і майнового характеру. Як система заходів державного примусу, застосовуваних до винних у випадку невиконання вимог законодавства, юридична відповідальність за порушення земельного законодавства спрямована на стимулювання дотримання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також попередження вчинення нових правопорушень.

Неодмінною умовою для притягнення правопорушників до правової відповідальності є визначення в законі міри держа-

вного впливу, що повинний бути застосований до особи за вчинення нею протиправної дії.

Санкції, що накладаються за земельні правопорушення, розподіляються на каральні (накладення штрафу, вилучення земельної ділянки), правовідновлювальні (повернення самовільно зайнятої ділянки, скасування незаконного акта із земельного питання) та компенсаційні (відшкодування шкоди).

Правові санкції за земельні правопорушення містяться в актах як земельного, так і низки інших галузей права, що або прямо вказують на міру відповідальності за земельні правопорушення, або поширюють передбачені в них міри відповідальності на 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.

Для застосування санкцій, що містяться в актах адміністративного, кримінального, цивільного, трудового законодавства, необхідно, щоб порушення земельного законодавства було

одночасно і порушенням правових норм відповідної галузі права.

Передбачені в законодавстві санкції за земельні правопорушення застосовуються неоднозначно. Санкції земельного права поширюються тільки на суб'єктів земельних правовідносин, кримінального законодавства – тільки на громадян і посадових осіб, санкції, що накладаються в адміністративному порядку, орієнтовані на застосування до усіх винних у скоєнні земельних правопорушень, зокрема й юридичних осіб.

Серед заходів правової відповідальності є такі, що можуть бути накладені тільки на винних посадових (приховання інформації про наявність вільного земельного фонду) або тільки на юридичних (відшкодування шкоди, заподіяної працівником під час виконання службових обов'язків) осіб. Якщо санкції кримінального й адміністративного права за земельні правопорушення застосовуються на альтернативній основі, санкції інших галузей можуть застосовуватися за одне і те ж порушення одночасно. Так, за самовільне заняття земель за наявності підстав, зазначених у законі, можуть бути застосовані одночасно заходи відповідальності, передбачені цивільним законодавством про відшкодування шкоди, земельним законодавством – про вилучення самовільно зайнятої ділянки, а також норми адміністративного або кримінального законодавства.

Чинному законодавству відомі чотири види юридичної відповідальності за вчинення тих або інших правопорушень: дисциплінарна, цивільно-правова, адміністративна, кримінальна. Однак у ст. 211 ЗК України не міститься вказівки на можливість застосування за вчинення земельних правопорушень дисциплінарної відповідальності. Проте з цього аж ніяк не випли-



ває, що до такої відповідальності не можна притягати осіб, винних у порушенні вимог земельного законодавства. Деякі спеціалісти у галузі земельного права виділяють як окремий вид відповідальності за порушення земельного законодавства і земельно-правову відповідальність.

#### **10.4. Дисциплінарна відповідальність за порушення земельного законодавства**

Відповідно до чинного законодавства при скоєні правопорушень працівниками сільськогосподарських підприємств усіх форм власності і форм господарювання застосовуються відповідні норми Кодексу законів про працю України (далі – КЗпПУ). За певних умов застосовуються заходи відповідальності, передбачені в статутах і правилах внутрішнього розпорядку цих підприємств.

У трудовому праві розрізняють два види відповідальності: *дисциплінарну і матеріальну.*

Підставами їх застосування є здійснення проступків, що являють собою винне невиконання трудових обов'язків під час роботи.

*Дисциплінарна відповідальність* може застосовуватися за порушення земельного законодавства лише до тих працівників, у чії трудові обов'язки входило дотримання земельно-правових норм. Об'єкт правопорушення тут подвійний: правила внутрішнього розпорядку і правила використання земель.

Для притягнення винної особи до дисциплінарної відповідальності за порушення земельного законодавства необхідне співпадання дисциплінарного проступку і земельно-

го правопорушення, тобто невиконання працівником трудового обов'язку одночасно має бути порушенням ним земельного правопорядку. Дисциплінарна відповідальність являє собою застосування до учасників трудових відносин підприємств і їх посадових осіб, винних у здійсненні дисциплінарних проступків, заходів особистого впливу морального характеру у вигляді накладення дисциплінарних стягнень.

Дисциплінарна відповідальність як відповідальність особистісного характеру настає при порушенні умов праці, що не викликало матеріальних наслідків. Порушення норм земельного законодавства; норм статуту чи правил внутрішнього трудового розпорядку підприємства, внаслідок чого заподіяна матеріальна шкода, тягне матеріальну відповідальність.

Продовженням дисциплінарної відповідальності у випадках, коли порушенням трудових обов'язків заподіяна матеріальна шкода земельним ресурсам є *матеріальна відповідальність*, яка полягає в покладанні на працівників і посадових осіб підприємств, що вчинили винне протиправне діяння, внаслідок якого підприємству заподіяна матеріальна шкода чи порушені його майнові інтереси, обов'язку компенсувати цю шкоду в натурі чи покрити заподіяні збитки.

Об'єктом усіх дисциплінарних і матеріальних правопорушень в галузі земельного права є земельний устрій, встановлений земельним законодавством.

Порушення посадовими особами своїх трудових обов'язків без заподіяння матеріальної шкоди може викликати застосування заходів дисциплінарної відповідальності. Якщо ж зазначеними правопорушеннями заподіюється майнова шкода сільськогосподарським угіддям, може наставати не

дисциплінарна, а матеріальна та адміністративна відповідальність.

Якщо порушення вчинені працівником сільськогосподарського формування при виконанні ним своїх трудових обов'язків, то може наставати дисциплінарна чи матеріальна відповідальність відповідно до норм трудового і аграрного законодавства.

При скоєнні порушень, не пов'язаних з виконанням трудових обов'язків, органи державного контролю за використанням земель вправі вимагати припинення незаконних дій і дотримання вимог законодавства щодо раціонального використання земельних ресурсів.

### **10.5. Цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства**

Законодавчою підставою застосування цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства є ст. 211 ЗК України. Відповідальність у цивільному праві має всі ознаки юридичної відповідальності. Однак їй притаманні деякі особливості, обумовлені специфікою предмета цивільно-правового регулювання. Такими особливостями є: 1) майновий характер застосовуваних до правопорушника заходів; 2) настання внаслідок застосування відповідних санкцій невігідних для правопорушника майнових наслідків; 3) спрямованість майнових санкцій на задоволення інтересів потерпілої сторони на відміну від заходів майнового характеру, застосовуваних у кримінальному та адміністративному праві, що передбачають задоволення інтересів держави; 4) відповідність розміру циві-

льно-правової відповідальності розміру збитків потерпілого; 5) майнове відшкодування моральної шкоди.

Таким чином, *цивільно-правова відповідальність* являє собою форму державного примусу, що полягає у стягненні на користь потерпілого майнових санкцій і накладенні на правопорушника не вигідних майнових наслідків, спрямованих на відновлення порушеної сфери майнових відносин. Ця відповідальність, у тому числі й у сфері земельних правопорушень, виконує компенсаційно-відновну, організаційно-стимулюючу, запобіжно-превентивну та карально-штрафну функції.

У разі здійснення правопорушень в галузі земельних відносин можуть наставати цивільно-правові наслідки. Так, у разі самовільного зайняття земельних ділянок, пошкодження споруд, забруднення земель та вчинення інших порушень земельного законодавства шкода відшкодовується згідно зі ст. 211 ЗК України та з врахуванням положень глави 82 ЦК України. Відповідно до ч.ч. 2, 3 ст. 212 ЗК України приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду. Водночас ст. 1192 ЦК України визначено способи відшкодування шкоди, завданої майну потерпілого, а саме: «з урахуванням обставин справи суд за вибором потерпілого може зобов'язати особу, яка завдала шкоди майну, відшкодувати її в натурі (передати річ того ж роду і такої ж якості, полагодити пошкоджену річ тощо) або відшкодувати завдані збитки у повному обсязі. Розмір збитків, що підлягають відшкодуванню потерпілому, визначається відповідно до

реальної вартості втраченого майна на момент розгляду справи або виконання робіт, необхідних для відновлення пошкодженої речі». Юридичні та фізичні особи зобов'язані відшкодувати шкоду, заподіяну ними внаслідок порушення земельного законодавства.

Під *майновою* відповідальністю за порушення земельного законодавства маються на увазі несприятливі наслідки майнового характеру. Цей вид відповідальності не треба сплутувати з матеріальною відповідальністю, яка є категорією трудового права. Вона передбачена для зайнятих трудовою діяльністю осіб, які заподіяли шкоду неналежним виконанням своїх трудових обов'язків. Матеріальну відповідальність за порушення земельного правопорядку не треба відносити до цивільно-правової. Покладення на правопорушників несприятливих майнових наслідків дістає вияв у відшкодуванні ним збитків, якими визнається реальна шкода чи упущена вигода. При матеріальній відповідальності шкода може бути відшкодована у меншому розмірі.

Вилучення (викуп) або тимчасове зайняття земельних ділянок, що спричиняють збитки, є правомірними діями, передбаченими законом. За подібні дії майнова відповідальність не настає. Водночас провадиться компенсація втрат сільськогосподарського виробництва в обсязі та порядку, передбачених нормативно-правовими актами.

Отже, підставою майнової відповідальності за порушення земельного правопорядку є не порушення права конкретної особи, як це має місце при цивільно-правовій відповідальності, а заподіяння шкоди земельним ресурсам, її відшкодування здійснюється з урахуванням природної, а не майнової цінності

землі. Так, відповідно до ч. 1 ст. 212 ЗК України самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Відмова порушника земельного правопорядку у відшкодуванні понесених ним затрат на освоєння або обробку земельної ділянки і є земельно-майною відповідальністю у її прямому розумінні. Безумовно, це не єдиний несприятливий наслідок майнового характеру, що покладається на порушника земельного правопорядку.

#### **10.6. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства**

Адміністративна відповідальність настає за такі протиправні порушення земельного законодавства, винні недоліки і недбалість у використанні й охороні земель, що за ступенем своєї небезпеки не потребують кримінального переслідування.

Варто також зазначити, що в Україні до адміністративної відповідальності залучаються тільки громадяни і посадові особи.

Перелік земельних правопорушень, за вчинення яких настає адміністративна відповідальність, наводиться в актах адміністративного і земельного права.

Так, Кодексом України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) встановлені такі підстави притягнення до адміністративної відповідальності:

1) псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою

і нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а також невжиття заходів з боротьби з бур'янами (ст. 52 КУпАП);

2) використання земель не за цільовим призначенням, невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, неправильна експлуатація, знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд та захисних лісонасаджень (ст. 53 КУпАП);

3) самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 53-1 КУпАП);

4) приховування або перекручення даних земельного кадастру (ст. 53-2 КУпАП);

5) несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КУпАП);

6) самовільне відхилення від проектів внутрігосподарського землеустрою (ст. 55 КУпАП);

7) знищення межових знаків (ст. 56 КУпАП);

8) незаконне використання земель державного лісового фонду (ст. 63 КУпАП);

9) знищення або пошкодження полезахисних лісових смуг та захисних лісових насаджень (ст. 651 КУпАП);

10) пошкодження сінокосів і пасовищних угідь на землях державного лісового фонду (ст. 69 КУпАП).

Встановивши види земельних правопорушень, норми адміністративного і земельного законодавства визначають і санкції за їх скоєння. Відповідно до інфляції, що відбувається в кра-

їні, розміри грошових штрафів, що накладаються на винних за вчинення земельних правопорушень, встановлюються в кратному відношенні до неоподаткованого мінімуму доходу громадян, що діє в Україні на момент вчинення правопорушення. Грошовий штраф, що накладається на громадян, коливається від одного до п'ятидесяти неоподаткованих мінімумів доходів громадян, посадових осіб – від трьох до ста неоподаткованих мінімумів доходів громадян.

Штраф має бути сплачений порушником не пізніше 15 днів з дня вручення йому постанови про накладення штрафу, а в разі оскарження або опротестування такої постанови – не пізніше 15 днів з дня повідомлення порушника про незадоволення (відхилення) протесту.

У разі несплаті штрафу порушником земельного законодавства у встановлений строк постанова про накладення штрафу надсилається для відрахування суми штрафу в примусовому порядку шляхом відрахування із заробітної плати чи іншого заробітку (доходу) відповідно до Цивільного процесуального кодексу України.

## **10.7. Кримінальна відповідальність за порушення земельного законодавства**

*Кримінальна відповідальність* є найсуворішим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення і має каральний характер. Вона настає за вчинення кримінального правопорушення, яким визнається передбачене Кримінальним кодексом України (далі – КК України) суспільно небезпечне винне діяння (дія або бездіяльність), вчинене суб'єктом кримі-



нального правопорушення, під загрозою покарання. Кримінальні правопорушення поділяються на кримінальні проступки і злочини. Кримінальній відповідальності за порушення земельного законодавства притаманні такі ознаки: виключно особистий характер, особливий порядок притягнення особи до цього виду відповідальності, обмеженість підстав її виникнення.

Чинний КК України передбачає покарання за такі кримінальні правопорушення у сфері земельно-правових відносин:

- приховування або перекручення відомостей про екологічний стан чи захворюваність населення (ст. 238);
- забруднення або псування земель (ст. 239);
- порушення правил охорони надр (ст. 240);
- порушення законодавства про захист рослин (ст. 247);
- проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (ст. 253);
- безгосподарське використання земель (ст. 254) тощо.

Усі склади кримінальних правопорушень, пов'язаних із земельними відносинами, можуть бути поділені на два види:

- 1) спеціальні – об'єктом яких є безпосередньо земельні відноси ни;
- 2) загальні – об'єктом яких поряд з іншими суспільними відносинами можуть бути й земельні відносини.

За іншою підставою класифікації зазначені кримінальні правопорушення можна поділити на чотири групи:

- 1) ті, що мають екологічний характер;
- 2) ті, що мають економічний характер;
- 3) ті, що посягають на землю як на об'єкт державного управління;

4) ті, що мають безпосереднє відношення до того, що вирощується на землі.

Об'єктом кримінального правопорушення, що має екологічний характер є земля як об'єкт екосистеми (спеціальні склади – забруднення або псування земель (ст. 239 КК України); порушення правил охорони надр (ст. 240 КК України); безгосподарське використання земель (ст. 254 КК України); загальні склади – порушення правил екологічної безпеки (ст. 236 КК України); нежиття заходів щодо ліквідації наслідків екологічного забруднення (ст. 237 КК України); приховування або перекручення відомостей про екологічний стан або захворюваність населення (ст. 238 КК України); проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (ст. 253 КК України) тощо.

Об'єктом кримінального правопорушення економічного характеру є земля як майновий об'єкт (загальні склади – умисне знищення або пошкодження майна (ст. 194 КК України); необережне знищення або пошкодження майна (ст. 196 КК України) тощо.

До кримінальних правопорушень, які мають безпосереднє відношення до того, що вирощується на землі, належать знищення або пошкодження лісових масивів (ст. 245 КК України), незаконна порубка лісу (ст. 246 КК України), порушення законодавства про захист рослин (ст. 247 КК України).



## ТЕМИ РЕФЕРАТІВ

1. Предмет і метод земельного права.
2. Співвідношення земельного та цивільного законодавства при регулюванні земельних відносин.
3. Принципи земельного права.
4. Система та структура земельного права.
5. Співвідношення та взаємодія земельного права з суміжними галузями правової системи України.
6. Висновки та рішення Конституційного Суду України як джерела земельного права.
7. Загальна характеристика земельних прав.
8. Правове забезпечення земельної реформи.
9. Поняття та класифікація земельних правовідносин.
10. Суб'єкти та об'єкти земельних правовідносин.
11. Зміст земельних правовідносин.
12. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.
13. Функції земельного права.
14. Суперфіцій як форма використання земель.
15. Розвиток науки земельного права.
16. Поняття та класифікація джерел земельного права.
17. Конституція України – головне джерело земельного права.
18. Особливості структури Земельного кодексу України.

19. Елементи економіко-правового механізму у сфері земельних відносин.
20. Підзаконні акти в системі джерел земельного права: класифікація, особливості.
21. Особливості та форми права власності на землю.
22. Право власності на землю Українського народу.
23. Право державної власності на землю: об'єкти і суб'єкти.
24. Право комунальної власності на землю: об'єкти і суб'єкти.
25. Право приватної власності на землю: об'єкти і суб'єкти.
26. Загальні правові підстави та порядок виникнення права власності на землю.
27. Права та обов'язки власників земельних ділянок.
28. Підстави та порядок припинення права власності на землю.
29. Поняття, основні риси та юридична природа приватизації земель.
30. Суб'єкти, об'єкти та форми приватизації земель.
31. Особливості приватизації земель сільськогосподарського призначення та інших категорій земель.
32. Юридичні гарантії здійснення приватизації земель.
33. Загальна характеристика права землекористування та його класифікація.
34. Право постійного землекористування: суб'єкти і об'єкти.
35. Підстави та порядок виникнення та припинення права землекористування.
36. Право обмеженого землекористування: суперфіцій та емфітевзис.
37. Права та обов'язки землекористувачів.
38. Поняття та юридичні ознаки договору оренди землі.
39. Правові наслідки земельної реформи.

40. Поняття земель промисловості.
41. Особливості правового режиму земель загального користування в населених пунктах.
42. Особливості виникнення права землекористування на умовах оренди.
43. Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського та іншого призначення.
44. Характеристика рівності форм права власності на землю.
45. Виникнення земельних прав при проведенні аукціонів.
46. Особливості спорів, які вирішують органи місцевого самоврядування.
47. Об'єкти та суб'єкти оренди землі.
48. Емфітевзис як форма використання земель.
49. Права та обов'язки орендаря земельної ділянки.
50. Поняття та особливості договору оренди земельної ділянки.
51. Специфіка припинення права оренди земельної ділянки.
52. Поняття та класифікація обмежень прав на землю.
53. Обмеження прав на землю, які впливають із права добросусідства.
54. Земельні сервітути.
55. Особливості державної реєстрації прав на землю.
56. Поняття та класифікація гарантій прав на землю.
57. Форми та способи захисту прав на землю.
58. Відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам.
59. Земельні спори: поняття і класифікація.
60. Система і компетенція органів, що вирішують земельні спори.
61. Поняття та стадії механізму реалізації прав на землю.

62. Правове забезпечення набуття прав на землю.
63. Правове забезпечення реалізації прав на землю.
64. Процедура припинення прав на землю.
65. Економіко-правовий механізм у сфері земельних відносин.
66. Загальна характеристика та правові форми плати за землю.
67. Суб'єкти та об'єкти плати за землю та пільги.
68. Функції управління у галузі використання та охорони земель.
69. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.
70. Поняття, зміст та суб'єкти управління у галузі використання та охорони земель.
71. Система і повноваження органів управління у галузі використання та охорони земель.
72. Повноваження Держгеокадастру України у галузі земельних відносин.
73. Правове забезпечення землеустрою в Україні.
74. Контроль за використанням та охороною земель.
75. Поняття земель транспорту.
76. Державний земельний кадастр.
77. Юридична природа ринкового обігу земельних ділянок.
78. Правова природа земельних аукціонів.
79. Рішення Європейського суду з прав людини як джерела земельного права.
80. Види приватизації земель.
81. Правочини (угоди) із земельними ділянками.
82. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах.
83. Цивільно-правові підстави виникнення земельних відносин.

84. Особливості прав і обов'язків держави та територіальних громад як власників землі.
85. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб.
86. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.
87. Ринок землі в Україні: основні положення.
88. Поняття і зміст правової охорони земель.
89. Момент виникнення земельних прав суб'єктів.
90. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель.
91. Нормування і стандартизація у галузі охорони земель.
92. Рекультивація земель.
93. Консервація земель.
94. Особливості правової охорони ґрунтів.
95. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства.
96. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності.
97. Види юридичної відповідальності в земельному праві України.
98. Особливості охорони земель сільськогосподарського призначення.
99. Особливості юридичної відповідальності за самовільне заняття земельної ділянки.
100. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення.
101. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.
102. Суб'єкти права сільськогосподарського землевикористання та загальна характеристика їх правового статусу.

103. Фермерське землевикористання.
104. Землевикористання сільськогосподарських кооперативів.
105. Особливості використання земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва.
106. Громадяни як суб'єкти сільськогосподарського землевикористання.
107. Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів.
108. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови.
109. Виникнення права використання земель для забудови.
110. Основні етапи процедури забудови земельних ділянок.
111. Використання земель громадянами у межах населених пунктів.
112. Особливості переходу права власності на землю та права землевикористання на забудовані земельні ділянки.
113. Поняття, склад та специфіка використання земель, що особливо охороняються.
114. Поняття, склад та загальна характеристика земель лісогосподарського призначення.
115. Правові форми використання земель лісогосподарського призначення.
116. Загальна характеристика земель водного фонду.
117. Правові форми використання земель водного фонду.
118. Обмеження права користування землями водного фонду.
119. Загальна характеристика земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.
120. Особливості використання земель оборони.





## ТЕСТОВІ ПИТАННЯ

### ВИБЕРІТЬ ПРАВИЛЬНИЙ ВАРІАНТ ВІДПОВІДІ:

*1. Земельні відносини – це суспільні відносини щодо:*

- а) володіння землею;
- б) користування землею;
- в) володіння, користування і розпорядження землею.

*2. Суб'єктами земельних відносин є:*

- а) лише громадяни України;
- б) лише громадяни іноземних держав;
- в) лише органи місцевого самоврядування та органи державної влади;
- г) громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

*3. Об'єктами земельних відносин є:*

- а) землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї);
- б) лише землі в межах території України;
- в) лише земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

*4. Земельні відносини регулюються:*

- а) лише Конституцією України та Земельним кодексом України;
- б) лише Земельним кодексом України;
- в) Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

*5. Завданням земельного законодавства є:*

- а) володіння, користування і розпорядження землею;
- б) регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель;
- в) лише регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян України.

*6. Земельне законодавство базується на принципі:*

- а) поєднання особливостей використання землі лише як територіального базису та природного ресурсу;
- б) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- в) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави.

*7. До повноважень Верховної Ради України в галузі земельних відносин належить:*

- а) прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;
- б) визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель;

в) розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад.

*8. До повноважень обласних рад у галузі земельних відносин на території області належить:*

- а) прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;
- б) забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;
- в) встановлення та зміна меж сіл, селищ.

*9. Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори:*

- а) 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;
- б) у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та дотримання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах;
- в) щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

*10. До повноважень районних рад у галузі земельних відносин на території району належить:*

- а) розпорядження землями на праві спільної власності відповідних територіальних громад;

- б) вирішення земельних спорів;
- в) внесення до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст, селищ, сіл;
- г) визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель.

*11. Повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин визначаються:*

- а) Верховною Радою України;
- б) міськими радами;
- в) обласними радами;
- г) Кабінетом Міністрів України.

*12. До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить:*

- а) розпорядження землями територіальних громад;
- б) вирішення земельних спорів;
- в) внесення до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст, селищ, сіл;
- г) визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель.

*13. До повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить:*

- а) розпорядження землями територіальних громад;
- б) вирішення земельних спорів;

в) реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель.

*14. До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин належить:*

- а) розпорядження землями територіальних громад;
- б) вирішення земельних спорів;
- в) участь у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;
- г) здійснення державної екологічної експертизи землекористування.

*15. До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин належить:*

- а) внесення пропозицій про формування державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення її реалізації;
- б) розпорядження землями територіальних громад;
- в) здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель.

*16. До повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить:*

- а) участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель;
- б) розпорядження землями державної власності в межах, визначених

Земельним кодексом України;

в) розпорядження землями територіальних громад.

*17. До земель України належать:*

а) усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії;

б) лише землі в межах її території, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії;

в) лише землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим

призначенням поділяються на категорії.

*18. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:*

а) землі сільськогосподарського призначення;

б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

г) землі оздоровчого призначення;

г) землі рекреаційного призначення;

д) землі історико-культурного призначення;

е) землі лісового фонду;

є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

з) землі запасу.

*19. До деградованих земель відносяться:*

- а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо;
- б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші;
- в) землі, надані тільки для розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей;
- г) землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей.

*20. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою:*

- а) власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України;
- б) власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Президентом України;
- в) користувачів земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

*21. Землями сільськогосподарського призначення визнаються:*

- а) землі, надані тільки для виробництва сільськогосподарської продукції;

- б) землі, надані тільки для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності;
- в) землі, надані тільки для розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей;
- г) землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей.

*22. До земель сільськогосподарського призначення належать:*

- а) лише сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) лише несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо);
- в) сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя.

*23. Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність:*

- а) громадянам;
- б) сільськогосподарським підприємствам;
- в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам;
- г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян;
- д) іноземним громадянам.



*24. Державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель:*

- а) державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- б) державної і комунальної власності у власність для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- в) приватної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

*25. При приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються:*

- а) тільки працівникам цих підприємств, установ та організацій;
- б) працівникам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю);
- в) головам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

*26. Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають:*

- а) органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень;

- б) органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій;
- в) органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням голів цих підприємств, установ та організацій.

*27. Рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень;
- в) Кабінетом Міністрів України;
- г) відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України;
- д) судом;
- е) Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад.

*28. Землі фермерського господарства можуть складатися із:*

- а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- б) земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди;

г) земельної ділянки, що належить на праві користування фермерському господарству як юридичній особі.

*29. Для ведення особистого селянського господарства земельні ділянки на праві власності можуть мати:*

- а) лише громадяни України;
- б) особи без громадянства;
- в) лише громадяни України та іноземні громадяни.

*30. Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись:*

- а) лише для закладання багаторічних плодових насаджень;
- б) лише для вирощування сільськогосподарських культур;
- в) для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

*31. На земельних ділянках, наданих для городництва не допускається:*

- а) зведення тимчасових споруд для зберігання інвентарю та захисту від непогоди;
- б) закладання багаторічних плодових насаджень;
- в) спорудження капітальних будівель і споруд.

*32. До земель житлової та громадської забудови належать:*

- а) земельні ділянки, призначені для закладання багаторічних плодових насаджень;

- б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування;
- в) земельні ділянки поза меж населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

*33. Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва можуть передаватися:*

- а) за плату у власність;
- б) безоплатно у користування;
- в) лише в оренду;
- г) безоплатно у власність або надаватися в оренду.

*34. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються:*

- а) безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації;
- б) за плату у власність;
- в) безоплатно у користування.

*35. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та*

*прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування:*

- а) підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками;
- б) тільки працівникам цих підприємств, установ та організацій;
- в) працівникам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа.

*36. Землі природно-заповідного фонду – це:*

- а) землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей;
- б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування;
- в) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів;
- г) 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.

*37. Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати:*

- а) лише у державній власності;
- б) лише у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній та приватній власності.

*38. До земель іншого природоохоронного призначення належать:*

- а) земельні ділянки водно-болотних угідь, що не віднесені до земель лісового і водного фонду;
- б) земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність;
- в) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

*39. До земель оздоровчого призначення належать:*

- а) землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей;
- б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування;
- в) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

*40. На землях оздоровчого призначення забороняється:*

- а) будь-яка діяльність;
- б) діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню;
- в) діяльність, яка може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель.

*41. На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються:*

- а) округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони;
- б) лише зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони;
- в) лише округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони;
- г) огороження зелено-жовтого кольору.

*42. Землі оздоровчого призначення можуть перебувати:*

- а) лише у державній власності;
- б) лише у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній та приватній власності.

*43. До земель рекреаційного призначення належать:*

- а) землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей;
- б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування;
- в) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

*44. Землі рекреаційного призначення можуть перебувати:*

- а) лише у державній власності;
- б) лише у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній та приватній власності.

*45. До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:*

а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;

б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;

в) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова;

г) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

*46. Землі історико-культурного призначення можуть перебувати:*

а) лише у державній власності;

б) лише у комунальній власності;

в) лише у приватній власності;

г) у державній, комунальній та приватній власності.



*47. Навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються:*

- а) округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони;
- б) огороження зелено-жовтого кольору;
- в) охоронні зони з заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель.

*48. До земель лісового фонду належать:*

- а) землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей;
- б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування;
- в) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів;
- г) землі, вкриті ліською рослинністю, а також не вкриті ліською рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

*49. Землі лісового фонду можуть перебувати:*

- а) лише у державній власності;
- б) лише у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній та приватній власності.

*50. Землеустрій – це:*

- а) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;
- б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України;
- в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів;
- г) єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

*51. До земель водного фонду належать землі, зайняті:*

- а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами;
- б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм;
- в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

- г) береговими смугами водних шляхів;
- д) лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

*52. Землі водного фонду можуть перебувати:*

- а) лише у державній власності;
- б) лише у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній та приватній власності.

*53. Контроль за використанням та охороною земель – це:*

- а) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;
- б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України;
- в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів;
- г) єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про

місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

*54. Державним водогосподарським організаціям за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування землі водного фонду для догляду за:*

- а) водними об'єктами, прибережними захисними смугами;
- б) смугами відведення, береговими смугами водних шляхів;
- в) гідротехнічними спорудами тощо;
- г) іншими державними водогосподарськими організаціями.

*55. Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди:*

- а) земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів;
- б) озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо;
- в) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

*56. Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються:*

- а) земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності;
- б) землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами;
- в) землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

*57. До земель промисловості належать:*

- а) 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;
- б) землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами;
- в) землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

*58. Землі промисловості можуть перебувати:*

- а) лише у державній власності;
- б) лише у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній та приватній власності.

*59. До земель транспорту належать:*

- а) 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;
- б) землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами;
- в) землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства;
- г) земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас;
- д) 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.

*60. До земель залізничного транспорту належать:*

- а) 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;

б) землі під морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

в) землі під гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

*б1. До земель морського транспорту належать:*

а) 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;

б) землі під морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

в) землі під гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-

побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

*62. До земель автомобільного транспорту належать землі під:*

а) портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затонами з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт;

б) спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства;

в) 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;

г) службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

*63. До земель авіаційного транспорту належать землі під:*

а) 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;

б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами;



- в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден;
- г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;
- д) службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

*64. До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки:*

- а) під морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;
- б) надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів;
- в) під гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

*65. До земель міського електротранспорту належать землі:*

- а) під морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

б) надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів;

в) під гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт;

г) під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, 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.

*бб. До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під:*

а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

б) наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів;

в) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт;

г) відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, 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;

д) повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.

*67. Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під:*

а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

б) наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів;

в) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт;

г) відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, 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;

д) електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.

*68. Землі зв'язку та енергетичної системи можуть перебувати:*

- а) лише у державній власності;
- б) лише у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній та приватній власності.

*69. Землями оборони визнаються землі надані під:*

- а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;
- б) наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів;
- в) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт;
- г) розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій

Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

*70. Землі оборони можуть перебувати:*

- а) у державній власності;
- б) у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній та приватній власності.

*71. Право власності на землю – це право:*

- а) володіння та користування землею;
- б) володіння та розпорядження землею;
- в) володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;

*72. Земля в Україні може перебувати:*

- а) лише у державній власності;
- б) лише у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній та приватній власності.

*73. Земельна ділянка – це:*

- а) частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;
- б) частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами та обов'язками.

*74. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах:*

- а) лише на поверхневий (грунтовий) шар;
- б) лише на водні об'єкти;
- в) лише на ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться;
- г) на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

*75. Суб'єктами права власності на землю є:*

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

*76. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки:*

- а) несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів;
- б) несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності;
- в) сільськогосподарського призначення.

*77. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, підлягають відчуженню:*

- а) протягом року;
- б) протягом 6 місяців;
- в) протягом 3 місяців.

*78. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є:*

- а) комунальною власністю;
- б) державною власністю;
- в) приватною власністю.

*79. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ приймаються:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень;
- в) Кабінетом Міністрів України;
- г) Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською чи Севастопольською міською радами за поданням районних та відповідних сільських, селищних рад.

*80. Власники земельних ділянок мають право:*

- а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- б) самостійно господарювати на землі;
- в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;

- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі.

*81. Власники земельних ділянок зобов'язані:*

- а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок;
- г) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

*82. Право постійного користування земельною ділянкою – це право:*

- а) володіння та розпорядження землею;
- б) володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;
- в) володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

*83. Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше:*

- а) 5 років;
- б) 10 років;
- в) 25 років;
- г) 50 років.



*84. Землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право:*

- а) самостійно господарювати на землі;
- б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;
- в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом.

*85. Землекористувачі зобов'язані:*

- а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням;
- б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;
- г) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

*86. Право земельного сервітуту – це право:*

- а) володіння та розпорядження землею;

- б) володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;
- в) власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

*87. У випадку проникнення коренів і гілок дерев з однієї земельної ділянки на іншу власники та землекористувачі земельних ділянок мають право:*

- а) в будь-якому випадку відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки;
- б) зруйнувати сусідню земельну ділянку;
- в) відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням.

*88. Види межових знаків і порядок відновлення меж визначаються:*

- а) Верховною Радою України;
- б) міськими радами;
- в) обласними радами;
- г) Кабінетом Міністрів України;
- д) центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

*89. Древа, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок:*

- а) у рівних частинах;
- б) в залежності від розмірів земельних ділянок.

*90. Сусід, який вимагає ліквідації дерев, які стоять на спільній межі, повинен:*

- а) в будь-якому випадку один нести витрати на ліквідацію дерев;
- б) один нести витрати на ліквідацію дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на дерева.

*91. Державний земельний кадастр – це:*

- а) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;
- б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України;
- в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів;
- г) єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

92. *Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом:*

- а) передачі земельних ділянок у користування;
- б) передачі земельних ділянок у власність;
- в) надання земельних ділянок у користування.

93. *Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Земельним кодексом України, провадиться:*

- а) один раз по кожному виду використання;
- б) не більше двох раз по кожному виду використання;
- в) три рази по кожному виду використання.

94. *Моніторинг земель – це:*

- а) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;
- б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України;
- в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

95. *Ведення моніторингу земель здійснюється:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Кабінетом Міністрів України;
- в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами;
- г) уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, з питань екології та природних ресурсів.

96. *Державний земельний кадастр ведеться:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Кабінетом Міністрів України;
- в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами;
- г) уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

97. *Проект відведення земельної ділянки розробляється:*

- а) Верховної Ради України;
- б) міськими радами;
- в) обласними радами;
- г) Кабінетом Міністрів України;
- д) за замовленням громадян організаціями, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

98. *Проект відведення земельної ділянки погоджується з:*

- а) Верховної Ради України;
- б) міськими радами;
- в) обласними радами;

- г) Кабінетом Міністрів України;
- д) органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом архітектури та подається на розгляд відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування.

*99. Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам:*

- а) без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними;
- б) з частковим відшкодуванням затрат, понесених за час незаконного користування ними;
- в) з повним відшкодуванням затрат, понесених за час незаконного користування ними.

*100. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства - в розмірі:*

- а) не більше 2,0 гектара;
- б) не більше 0,12 гектара;
- в) не більше 0,10 гектара;
- г) земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство.

*101. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства:*

- а) не більше 2,0 гектара;
- б) не більше 0,12 гектара;
- в) не більше 0,10 гектара;
- г) земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство.

*102. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення садівництва:*

- а) не більше 2,0 гектара;
- б) не більше 0,12 гектара;
- в) не більше 0,10 гектара;
- г) земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство.

*103. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для індивідуального дачного будівництва:*

- а) не більше 2,0 гектара;
- б) не більше 0,12 гектара;
- в) не більше 0,10 гектара.

*104. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва індивідуальних гаражів:*

- а) не більше 2,0 гектара;
- б) не більше 0,12 гектара;
- в) не більше 0,10 гектара;
- г) не більше 0,01 гектара.

*105. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється :*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Кабінетом Міністрів України;
- в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами;
- г) громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

*106. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Кабінетом Міністрів України;
- в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами;
- г) за рішенням суду.

*107. Відмову органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади у наданні земельної ділянки в користування або залишення клопотання без розгляду в установленій строк може бути оскаржено:*

- а) Верховною Радою України;
- б) міськими радами;



- в) обласними радами;
- г) Кабінетом Міністрів України;
- д) центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів;
- е) в судовому порядку.

*108. До розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Кабінетом Міністрів України;
- в) відповідні сільські, селищні, міські ради.

*109. Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень;
- в) Кабінетом Міністрів України;
- г) центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів;
- д) в судовому порядку.

*110. Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень;

- в) Кабінетом Міністрів України;
- г) уповноваженими органами виконавчої влади по земельних ресурсах, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – спеціально уповноваженими органами з питань екології та природних ресурсів.

*111. Самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюється:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Кабінетом Міністрів України;
- в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами.

*112. Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Кабінетом Міністрів України;
- в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами;
- г) громадськими інспекторами, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах.

*113. Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються:*

- а) в усній формі;
- б) в письмовій формі;
- в) в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

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

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень;
- в) Кабінетом Міністрів України;
- г) відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України;
- д) судом.

*115. У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт:*

- а) визнається недійсним;
- б) може бути визнано недійсним.

*116. Збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, підлягають відшкодуванню в повному обсязі:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень;
- в) Кабінетом Міністрів України;
- г) відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України;
- д) органом, який видав акт.

*117. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється:*

- а) місцевими державними адміністраціями;
- б) Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень;
- в) Кабінетом Міністрів України;
- г) відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

*118. Земельні спори вирішуються:*

- а) судами;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів;
- г) Кабінетом Міністрів України.

*119. Виключно судом вирішуються земельні спори:*

- а) 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;
- б) у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та дотримання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах;
- в) щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

*120. Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори:*

- а) 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;
- б) у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах;
- в) щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.



## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

### НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. за № 2768-III (із змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2001. № 46. Ст. 2038.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13. Ст. 112.
5. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 24. Ст. 214.
6. Кодекс України про надра № 132/94-ВР (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 36. Ст. 340.

7. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 р. у новій ред. від 08.02.2006 р. № 3852-ХІІ (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 17. Ст. 99.

8. Положення про Державне агентство водних ресурсів України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2014 р. № 393. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393-2014-%D0%BF#Text>.

9. Положення про Державне агентство України з управління зоною відчуження, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 22 жовтня 2014 р. № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2014-%D0%BF#Text>.

10. Положення про Державне агентство лісових ресурсів України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2014 р. № 521. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/521-2014-%D0%BF#Text>.

11. Положення про Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 25 червня 2020 р. № 614. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/614-2020-%D0%BF#Text>.

12. Положення про Міністерство інфраструктури України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 р. № 460. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/460-2015-%D0%BF#Text>.

13. Положення про Міністерство культури та інформаційної політики України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2019 р. № 885. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/885-2019-%D0%BF#Text>.

14. Положення про Міністерство оборони України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 26 лис-

топада 2014 р. № 671 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 19 жовтня 2016 р. № 730). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671-2014-%D0%BF#Text>.

15. Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 р. № 197 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 р. № 850). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/197-2014-%D0%BF#Text>.

16. Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2021 р. № 124. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-2021-%D0%BF#n959>.

17. Порядок видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду: постанова Кабінету Міністрів України від 12.07.2005 р. № 557. *Офіційний вісник України*. 2005. № 28. Ст. 1631.

18. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-IV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2005. № 40. Ст. 2528.

19. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2.

20. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок:



Закон України від 05.03.2009 р. № 1066-VI (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2009. № 29. Ст. 396.

21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів: Закон України від 04.06.2009 р. № 1443-VI (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2009. № 47. Ст. 719.

22. Про врегулювання питань щодо спеціального використання лісових ресурсів: постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2007 р. № 761. *Офіційний вісник України*. 2007. № 39. Ст. 1550.

23. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III. *Офіційний вісник України*. 2002. № 10. Ст. 466.

24. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. *Офіційний вісник України*. 2011. № 60. Ст. 2405.

25. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 29. Ст. 1432.

26. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2004. № 30. Ст. 1993.

27. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15. *Офіційний вісник України*. 2015. № 7. Ст. 164.

28. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text>.

29. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного заняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 р. № 963 (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2007. № 55. Ст. 2221.

30. Про затвердження класифікації видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 р. за № 1011/18306. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>.

31. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20.01.2005 р. № 2375-IV. *Офіційний вісник України*. 2005. № 4. Ст. 195.

32. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 25. Ст. 1178.

33. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 р. № 2480-VI (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 1. Ст. 1.

34. Про екологічну мережу України: Закон України від 24.06.2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 45. Ст. 502.

35. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 28. Ст. 1362.

36. Про курорти: Закон України від 05.10.2000 р. № 1908-III (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2000. № 44. Ст. 1884.

37. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. № 1389-XIV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2000. № 6. Ст. 2000.

38. Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах: Закон України від 17.03.2011 р. № 3159-VI. *Офіційний вісник України*. 2011. № 28. Ст. 1153.

39. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 10. Ст. 78.

40. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. в ред. від 05.11.2003 р. № 1211-IV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 44. Ст. 2288.

41. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2781-XII (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 52. Ст. 683.

42. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15.05.2003 р. № 742-IV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 23. Ст. 1014.

43. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 29. Ст. 1431.

44. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 р. (із змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 41. Ст. 546.

45. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст. 229.

46. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 314.

47. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 (із змін., внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19.03.2010 р. № 2). *Вісник Верховного Суду України*. 2004. № 6. С. 22.

48. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-XII (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 34. Ст. 502.

49. Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284 (в ред. від 11.12.2010 р.). *Зібр. постанов Уряду України*. 1993. № 10. Ст. 193.

50. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.

51. Про розміри і Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню: постанова Кабінету Міністрів України від

17.11.1997 р. № 1279 (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 1997. № 47. С. 40 – 45.

52. Про судову практику у справах про злочини та інші правопорушення проти довілля: постанова Пленуму Верховного Суду України від 10.12.2004 р. № 17. *Вісник Верховного Суду України*. 2005. № 1 (53). С. 9.

53. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 р. № 973-IV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 29. Ст. 1430.

54. Про Фонд державного майна України: Закон України від 9 грудня 2011 р. № 4107-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4107-17#Text>.

55. У справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками): рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. № 5-рп/2005. *Офіційний вісник України*. 2005. № 39. Ст. 2490.

### **СПЕЦІАЛЬНА ЛІТЕРАТУРА:**

56. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: акт. пробл. практ. теорії. 2-е вид., виправл. К.: Знання, 2007. 445 с.

57. Баїк О. І. Правовий режим охорони і раціонального використання земель (Розділ 1. С. 7–47). *Екологічне право. Ч. 2 (особлива частина)*: навч. посібник / І. О. Личенко, І. М. Паньонко, Х. М. Марич, О. І. Баїк, Н. Я. Заболотна, М. І. Тарнавська,

Г. О. Попадинець. Львів: Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2017. 230 с.

58. Баїк О. І. Правовий режим охорони і раціонального використання земель (Розділ 8. С. 204–244). *Екологічне право: підручник* / І. О. Личенко, Х. М. Марич, О. І. Баїк, Н. Я. Заболотна, Г. О. Попадинець, М. І. Тарнавська. Львів: Навчально-науковий інститут права, психології та інноваційної освіти, 2019. 432 с.

59. Баїк О. І. До питання правового забезпечення охорони земель в Україні від псування, забруднення та засмічення. *Порівняльно-аналітичне право*. 2020. № 4. URL: <http://par-journal.in.ua/2020-2>.

60. Баїк О. І. Земельне право : Конспект лекцій для студентів денної форми навчання напряму 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій». Львів : Навчально-науковий Інститут права та психології Національного університету «Львівська політехніка», 2016. 178 с.

61. Бахуринська М. М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України: моногр. К.: Знання, 2010. 230 с.

62. Бычкова Ц. В. Правовая охрана земель / Ц. В. Бычкова, П. Ф. Кулинич. К.: Знание, 1984. 17 с.

63. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Харків : Право, 2016. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін. ; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. 2019. 696 с.

64. Вівчаренко О. А. Правова охорона земель в Україні: моногр. К.: Юрінком Інтер, 2010. 336 с.

65. Гавриш Н. С. Відповідальність за засмічення та забруднення ґрунтів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Одеська нац. юрид. акад. Одеса, 2001. 168 с.

66. Гавриш Н. С. Правова охорона ґрунтів в Україні: моногр. Одеса, 2008. 228 с.

67. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ: Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка, 2003. 20 с.

68. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: моногр. Київ: Вид.-політехн. центр «Київ. ун-т», 2004. 172 с.

69. Даниленко Б. В. Земельне право: новий підхід до обґрунтування існування як самостійної галузі права. *Часопис Київського університету права*. 2013. № 3. С. 233–239.

70. Долинська М. С. Особливості нотаріального посвідчення договору дарування земельної ділянки. *Форум права*. 2012. № 1. С. 269–274.

71. Долинська М. С. Договір емфітевзису: історія, порядок укладення, нотаріальне посвідчення. *Митна справа: Науково-аналітичний журнал*. Львів, 2012. № 3 (81). Ч. 2, книга 1, травень–червень. С. 251–256.

72. Долинська М. С. Особливості нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельних ділянок, що належать на праві приватної власності фізичним та юридичним особам. *Науковий Вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. Львів, 2012. № 2 (1). С. 117–126.

73. Долинська М. С. Земельні питання в нотаріальній практиці. *Бібліотека нотаріуса. Додаток до журналу «Нотаріат для Вас»*. Київ, 2012. 91 с.

74. Долинська М. С. Договір оренди землі: поняття, зміст та особливості нотаріального посвідчення. *Митна справа: науково-аналітичний журнал*. Львів, 2012. № 4 (№ 82). Ч. 2, книга 1, липень–серпень. С. 296–302.

75. Завдання до практичних занять з навчальної дисципліни «Земельне право України» для студентів денної форми навчання / уклад.: М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. В. Санніков та ін. Харків: Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2017. 66 с.

76. Земельне право України: підруч. / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; за ред. М. В. Шульги. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.

77. Земельне право України: підруч. / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. 2-е вид., переробл. і доповн. Київ: Істина, 2009. 600 с.

78. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. Київ: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

79. Земельне право України : навч. посібник / за заг. ред. Мироненко В. П. Київ: Алерта, 2018. 350 с.

80. Земельне право : посіб. для підгот. до іспиту / М. В. Шульга, В. І. Гордєєв, Д. В. Санніков та ін. Харків : Право, 2019. 278 с.

81. Земельне право : методичні вказівки до проведення практичних занять для студентів денної форми навчання спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» за скороченою програмою



мою навчання / уклад. : О.І. Баїк. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2018. 21 с.

82. Земельне право : методичні вказівки до виконання самостійної роботи для студентів денної форми навчання першого (бакалаврського) рівня вищої освіти зі спеціальності 081 Право / уклад. : О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права та психології Національного університету «Львівська політехніка», 2019. 28 с.

83. Земельне право : методичні вказівки до виконання контрольної роботи для студентів денної форми навчання першого (бакалаврського) рівня вищої освіти зі спеціальності 081 Право / уклад.: О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права та психології Національного університету «Львівська політехніка», 2019. 17 с.

84. Земельне право : методичні вказівки до виконання контрольної роботи для студентів заочної форми навчання першого (бакалаврського) рівня вищої освіти зі спеціальності 081 Право / уклад.: О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права та психології Національного університету «Львівська політехніка», 2019. 26 с.

85. Земельне право: методичні вказівки щодо проведення семінарських (практичних) та індивідуально-консультативних занять / Державний вищий навчальний заклад «Українська академія банківської справи Національного банку України» ; уклад. Є. А. Самойленко. Суми : ДВНЗ «УАБС НБУ», 2013. 69 с.

86. Земельний кодекс України: комент. / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. 4-е вид. Харків: ТОВ «Одіссей». 2008. 624 с.

87. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: наук.-навч. посібник / за ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.

88. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 1999. 18 с.

89. Конишева О. В. Правове забезпечення запобігання деградації земель сільськогосподарського призначення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2002. 20 с.

90. Корнєєв Ю. В. Земельне право: навч. посібник. 2-ге вид. перероб. та доп. Київ: Центр учбової літератури, 2011. 248 с.

91. Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2005. 20 с.

92. Курило В. І., Миронець І. М., Харланович А. В., Ковальський Д. В. Земельне право України. Практикум: навч. посібник / за ред. канд. юрид. наук, доцента В. І. Курила. Київ: НАУ, 2005. 149 с.

93. Лебедева Т. М. Правовий режим земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства: проблеми та шляхи вирішення: моногр. Харків: ФІНН, 2009. 192 с.

94. Лейба Л. В. Земельні спори та порядок їх вирішення: моногр. Харків: Право, 2007. 160 с.

95. Лисанец О. С. Земельно-правовые основы огородничества граждан: моногр. Харків: ФІНН, 2011. 176 с.

96. Лісова Т. В. Правове забезпечення землеустрою в Україні: моногр. Харків: ЗАТ «Харк. друк. № 16». 2005. 168 с.

97. Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге вид., допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

98. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. Київ: Правова єдність, 2009. 496 с.

99. Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06; Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. Київ, 2010. 33 с.

100. Міхно О. І. Конспект лекцій з дисципліни «Земельне право» (для студентів денної та заочної форм навчання усіх напрямів підготовки університету); Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків: ХНУМГ, 2014. 156 с.

101. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: моногр. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

102. Навчально-методичний посібник для практичних занять та самостійної роботи з навчальної дисципліни «Земельне право України» (відповідно до вимог ECTS) / укладачі : А. П. Гетьман, М. В. Шульга, Г. В. Анісімова та ін. Харків: Нац. ун-т «Юрид. акад. України імені Ярослава Мудрого», 2012. 72 с.

103. Оверковська Т. К. Правові засади охорони земель від забруднення та псування в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ: Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка, 2008. 20 с.

104. Первомайський О. О. Закон України «Про концесії» (з дод.): навч.-практ. комент. станом на 1 лип. 2005 р. Харків: Страйд, 2005. 164 с.

105. Перович Л. М. Теоретичні засади землеустрою: навч. посібник / Л. М. Перович, В. М. Сай, М. С. Маланчук. Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2015. 236 с.

106. Правова доктрина України: у 5 томах. Харків: Право, 2013. Том 4: Доктринальні проблеми екологічного, аграрного та господарського права / за заг. ред. Ю. С. Шемшученка. 848 с.

107. Ришкова Л. В. Правове регулювання охорони та використання особливо цінних земель: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2010. 17 с.

108. Санніков Д. В. Особливості використання і охорони земельних ділянок для садівництва громадян: моногр. Харків: ФІНН, 2010. 160 с.

109. Система органів управління в газузі земельних відносин. *Сайт amm.org.ua*. URL: <http://www.amm.org.ua/ua/study-book/11-management-land-resources/98-system-of-regulatory-authorities>.

110. Тести з навчальної дисципліни «Земельне право України» / Уклад.: А. П. Гетьман, М. В. Шульга, Г. В. Анісімова та ін. Харків: Нац. юрид. акад. України, 2010. 111 с.

111. Титова Н. І. Відповідальність за порушення законодавства про охорону природи. Львів: Львів. ун-т, 1973. 220 с.

112. Ткачук О. М. Земельний кодекс України: постатейний показчик правових позицій Верховного Суду – Великої Палати та Касаційного цивільного суду (практика 2018–2019 років). Харків : Право, 2020. 206 с.

113. Троцька М. В. Проблеми правового регулювання становлення й розвитку комунальної власності на землю: моногр. Полтава: Полтав. літератор, 2010. 218 с.

114. Федорович В. І., Барабаш Н. П. Земельне право України. Програма курсу для студентів юридичного факультету. Львів: Юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка. 2010. 36 с.

115. Швецова Л. А. Земельні правовідносини: правові позиції Великої Палати Верховного Суду у спорах, що виникають із земельних правовідносин. Київ: Видавничий дім «Дакор», 2020. 908 с.

116. Шеремет А. П. Земельне право України: підруч. Чернівці: ТОВ «Видавництво «Наші книги», 2008. 632 с.

## **ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ:**

117. Офіційний веб-портал Верховної Ради України. URL: <http://rada.gov.ua>.

118. Урядовий портал. Єдиний веб-портал органів виконавчої влади України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua>.

119. Судова влада України. URL: <https://court.gov.ua>.

120. Офіційний сайт Держгеокадастру. URL: <https://land.gov.ua/>.

121. Професійна правова система «МЕГА-НАУ». URL: <http://www.nau.com.ua>.

122. Журнал «Земельний вісник України». URL: <http://zemvisnuk.com.ua/>.

123. Земельна спілка України. URL: <http://zsu.org.ua>.

124. Міжнародна благодійна організація «Екологія. Право. Людина». URL: [https:// epl.org.ua/](https://epl.org.ua/).

125. Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського. URL: <http://nbuv.gov.ua>.

# ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

**Бонітування ґрунтів** – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

**Державний земельний кадастр** – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів 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.

**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.

**Емфітевзис** – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України..

**Земельна ділянка** – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

**Земельні відносини** – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

**Земельне правопорушення** – це винна, протиправна дія

чи бездіяльність, що суперечить правовим нормам раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством України.

**Землеустрій** – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

**Землі авіаційного транспорту** – це землі під: а) 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; б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами; в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден; г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

**Землі автомобільного транспорту** – це 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 під-



приємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

**Землі водного фонду** – це землі, зайняті: а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; г) береговими смугами водних шляхів; г) штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів.

**Землі деградовані** – це землі, до яких відносяться: а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо; б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші.

**Землі дорожнього господарства** – це 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: а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігоза-

хисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди; б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу; в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами; г) захисні насадження.

***Землі енергетичної системи*** – це 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, крім визначених законом випадків розміщення таких об'єктів на землях іншого цільового призначення.

***Землі залізничного транспорту*** – це 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.

***Землі житлової та громадської забудови*** – це земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

***Землі зв'язку*** – це земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.

***Землі історико-культурного призначення*** – це 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 лісогосподарського призначення*** – це землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

***Землі міського електротранспорту*** – це землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, 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.

***Землі морського транспорту*** – це землі під: а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту; б) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

***Землі оборони*** – це 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 оздоровчого призначення** – це землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

**Землі природно-заповідного фонду** – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

**Землі промисловості** – це 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, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення** – це земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

**Землі рекреаційного призначення** – це землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

**Землі річкового транспорту** – це землі під: а) портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затоками з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт; б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами; в) судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службово-технічними будівлями; г) берегоукріплювальними спорудами й

насадженнями; г) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями; д) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверф'ями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

**Землі сільськогосподарського призначення** – це 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.

**Землі транспорту** – це 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 трубопровідного транспорту** – це земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів.

**Земля** – основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави.

**Кадастрове зонування** – це встановлення меж кадастрових зон і кварталів.

**Кадастрові зйомки** – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

**Контроль за використанням та охороною земель** – це забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України.

**Межа району, села, селища, міста, району у місті** – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій.

**Моніторинг земель** – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

**Об'єкт права землекористування** – це те, з приводу чого формуються й існують відповідні земельні правовідносини. Таким об'єктом виступає певна індивідуально визначена та юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкретним суб'єктом для використання згідно з її цільовим призначенням.

**Охорона земель** – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

**Право власності на землю** – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

**Право земельного сервітуту** – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

**Право землекористування** – це система правових норм, закріплених у земельному законодавстві, що регулюють суспільні відносини, пов'язані з одержанням корисних властивостей земельних ресурсів.

**Право оренди земельної ділянки** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

**Право постійного користування земельною ділянкою** – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

**Природно-сільськогосподарське районування земель** – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур.

**Рекультивация порушених земель** – це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

**Суб'єкти права землекористування** – це юридичні та фізичні особи, які в установленому законом порядку набули це право для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права та обов'язки.

**Суперфіцій** – право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України.

**Техногенно забруднені землі** – це землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей.

**Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства** – це система заходів державного примусу, застосовуваних до винних у випадку невиконання вимог законодавства, яка спрямована на стимулювання дотримання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також попередження вчинення нових правопорушень.



НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

---

---

**БАЙК ОКСАНА ІВАНІВНА  
БОБКО УЛЯНА ПЕТРІВНА  
ДОЛИНСЬКА МАРІЯ СТЕПАНІВНА  
ДУТКО АЛЬОНА ОЛЕКСАНДРІВНА  
ПАВЛЮК НАТАЛІЯ МИХАЙЛІВНА**

## **ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО**

### **ПІДРУЧНИК**

Підписано до друку 14.09.2021.

Формат 60×84/16. Папір офсетний.

Гарнітура Times New Roman. Друк офсетний.

Умовн. друк. арк. 22,38.

Наклад 100 прим.

Видавець: “Фоліант” (ПП Віконська О. В.)

м. Івано-Франківськ, вул. Старозамкова, 2

Тел./факс: +38 (0342) 50-21-65

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи

Серія ІФ № 24

**Друк:** ФОП Кепешук П. М.

вул. Драгана, 19/77, м. Львів, 79049,

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи

Серія ЛВ № 60 від 30.07.2010.

**Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти  
Національного університету «Львівська політехніка»  
79008, м. Львів, вул. Князя Романа, 1-3**

---

---