

Модуль 2

Тема 1



АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ОКРЕМИХ КАТЕГОРІЙ ТА ПІДКАТЕГОРІЙ

© Олександр Бондар, 2021

Основні питання теми:

1. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення: особливості та проблеми.
2. Правовий режим земель житлової та громадської забудови та інших земель в межах населених пунктів.
3. Особливості правового режиму земель промисловості та енергетики.
4. Особливості правового режиму земель транспорту.
5. Особливості правового режиму земель зв'язку та іншого комунікаційного призначення.
6. Особливості правового режиму земель енергетики.
7. Особливості правового режиму земель оборони.
8. Особливості правового режиму земель лісгосподарського призначення
9. Особливості правового режиму земель водного фонду.
10. Особливості правового режиму земель для надрокористування та для потреб мисливського господарства.
11. Правовий режим земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.
12. Правовий режим земель оздоровчого призначення.
13. Правовий режим земель рекреаційного призначення.
14. Правовий режим земель історико-культурного призначення.

Види (рівні) правового режиму земель сільськогосподарського призначення

1. **загальний** правовий режим земель сільськогосподарського призначення
2. **особливий** правовий режим земель окремих груп земель в межах цієї категорії
3. **спеціальний** правовий режим для окремих земельних ділянок

Правові форми використання ЗСГП

- 1. на підставі права власності;**
- 2. на праві постійного користування;**
- 3. на підставі права довічного успадкованого землеволодіння;**
- 4. на підставі договору оренди (суборенди);**
- 5. на підставі сервітутного права;**
- 6. на підставі права емфітевзису.**

Положення закону про ринок землі

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення (реєстраційний № 2178-10 від 10.10.2019)»

Право власності на землю с/г призначення надається:

Громадянам України

Юрособам України, створеним та зареєстрованим за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України та/або держава та/або територіальні громади

Державі

Після відкриття ринку землі з липня 2021 року купувати можуть фізичні особи. З 2024 року – юридичні особи

Банки набувають право власності в порядку стягнення як предмета застави. Мають бути відчужені банками на торгах протягом 2 років із дня набуття права власності



AgroPolit.com

ГАРЯЧА АГРОПОЛІТИКА

Положення закону про ринок землі

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення (реєстраційний № 2178-10 від 10.10.2019)»

Граничні межі концентрації в одних руках:

Для фізичних осіб – **до 100 га**

Для юридичних осіб (з 2024 року) – **10 тис га**

Загальна площа ділянок с/г призначення у громадянина – **10 тис га**

Загальна площа ділянок с/г призначення у юрособи (крім банків) може бути не більше загальної площі ділянок с/г призначення, що можуть перебувати у власності всіх учасників – **10 тис га**



AgroPolit.com

ГАРЯЧА АГРОПОЛІТИКА

Положення закону про ринок землі

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення (реєстраційний № 2178-10 від 10.10.2019)»

Заборони продажу земель:

****Не продаються комунальні та державні землі, виключно здаються в оренду**

****Громади не мають права продавати отримані державні землі, можуть лише орендувати**

****Юрособи, засновниками або кінцевими бенефіціарами яких є іноземці, можуть набувати право власності з дня та за умови схвалення цього на референдумі.**



AgroPolit.com

ГАРЯЧА АГРОПОЛІТИКА

Положення закону про ринок землі

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення (реєстраційний № 2178-10 від 10.10.2019)»

Заборони продажу земель:

****Не продаються комунальні та державні землі, виключно здаються в оренду**

****Громади не мають права продавати отримані державні землі, можуть лише орендувати**

****Юрособи, засновниками або кінцевими бенефіціарами яких є іноземці, можуть набувати право власності з дня та за умови схвалення цього на референдумі.**



AgroPolit.com

ГАРЯЧА АГРОПОЛІТИКА

Положення закону про ринок землі

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення (реєстраційний № 2178-10 від 10.10.2019)»

Заборони продажу навіть після допуску іноземців шляхом референдуму:

На землі, виділені власникам паїв, і які розташовані ближче 50 км від держкордону України;

Юрособам, учасниками або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни РФ, або які належали або належать до терористичних організацій;

Юрособам, учасниками або бенефіціарами яких є іноземні держави або неможливо встановити кінцевого бенефіціара;

Фізичним та юрособам, щодо яких застосовані санкції та з бенефіціарами в офшорних зонах;

Юрособам, зареєстрованим у державах, включених до списку тих, які не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.



AgroPolit.com

ГАРЯЧА АГРОПОЛІТИКА

**Постанова Кабінету Міністрів України
від 17 жовтня 2012 р. № 1051**

**«Про затвердження Порядку ведення Державного
земельного кадастру»**

**Наказ Держкомзему України від 23 липня 2010 р. № 548
«Про затвердження Класифікації видів цільового
призначення земель»**

<u>01.01</u>	<u>Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва</u>
<u>01.02</u>	<u>Для ведення фермерського господарства</u>
<u>01.03</u>	<u>Для ведення особистого селянського господарства</u>
<u>01.04</u>	<u>Для ведення підсобного сільського господарства</u>
<u>01.05</u>	<u>Для індивідуального садівництва</u>
<u>01.06</u>	<u>Для колективного садівництва</u>
<u>01.07</u>	<u>Для городництва</u>
<u>01.08</u>	<u>Для сінокосіння і випасання худоби</u>
<u>01.09</u>	<u>Для дослідних і навчальних цілей</u>
<u>01.10</u>	<u>Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства</u>
<u>01.11</u>	<u>Для надання послуг у сільському господарстві</u>
<u>01.12</u>	<u>Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції</u>
<u>01.13</u>	<u>Для іншого сільськогосподарського призначення</u>
<u>01.14</u>	<u>Для цілей підрозділів 01.01 - 01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду</u>

Наказ Держкомзему України від 23 липня 2010 р. № 548

«Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»

<u>01.01</u>	<u>Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва</u>
<u>01.02</u>	<u>Для ведення фермерського господарства</u>
<u>01.03</u>	<u>Для ведення особистого селянського господарства</u>
<u>01.04</u>	<u>Для ведення підсобного сільського господарства</u>
<u>01.05</u>	<u>Для індивідуального садівництва</u>
<u>01.06</u>	<u>Для колективного садівництва</u>
<u>01.07</u>	<u>Для городництва</u>
<u>01.08</u>	<u>Для сінокошіння і випасання худоби</u>
<u>01.09</u>	<u>Для дослідних і навчальних цілей</u>
<u>01.10</u>	<u>Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства</u>
<u>01.11</u>	<u>Для надання послуг у сільському господарстві</u>
<u>01.12</u>	<u>Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції</u>
<u>01.13</u>	<u>Для іншого сільськогосподарського призначення</u>
<u>01.14</u>	<u>Для цілей підрозділів 01.01 - 01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду</u>

Право емфітевзису (гл. 16¹ ЗК, гл. 33 ЦК)

Ч. 1 ст. 102¹ ЗК, ст. 407 ЦК

Право емфітевзису - це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

Правові ознаки емфітевзису:

1. юридична підстава - договір;
2. оплатний характер;
3. може відчужуватись та передаватись у спадок, за винятком обмежень, встановлених для земельних ділянок державної та комунальної власності;
4. встановлюється на певний строк чи без визначення такого (для земельних ділянок державної, комунальної і приватної власності – не більше 50 років) .

ЗАКОН УКРАЇНИ

від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні»



П. 21 розділу X «Перехідні положення» ЗК України

з дня набрання чинності цим Законом землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані.

ЗАКОН УКРАЇНИ

від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні»



Стаття 37-1 ЗК України.

Особливості використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, а також поєднаннями лісовими смугами, які обмежують такий масив

Масив земель сільськогосподарського призначення - сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, поєзакисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо).

Зрошувальний (осушувальний) масив - масив земель сільськогосподарського призначення, на якому проводиться гідротехнічна меліорація та/або розташовані внутрішньогосподарські меліоративні системи.

Ст. 1 Закону України «Про землеустрій»

При проведенні інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення здійснюються заходи щодо (ст. 35 Закону про землеустрій):

1. внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовані земельні ділянки, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру;
2. формування невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок;
3. формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під польовими дорогами;
4. формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, які обмежують масив та земельні ділянки, розташовані уздовж масиву.

Закон України від 5 червня 2003 р. № 899-IV

«Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»

Стаття 13. Використання нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв)

Нерозподіленою земельною ділянкою є земельна ділянка, яка відповідно до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) увійшла до площі земель, що підлягають розподілу, але відповідно до протоколу про розподіл земельних ділянок не була виділена власнику земельної частки (паю).

Невитребуваною є земельна частка (пай), на яку не отримано документа, що посвідчує право на неї, або земельна частка (пай), право на яку посвідчено відповідно до законодавства, але яка не була виділена в натурі (на місцевості).

Правовий режим земель житлової та громадської забудови – це встановлені законодавством умови та порядок, які визначають:

- ✓ структуру та конкретне цільове призначення земель цієї категорії;
- ✓ приналежність цих земель певним суб'єктам;
- ✓ обсяг прав та обов'язків цих суб'єктів щодо належних їм земельних ділянок, обмеження та обтяження їх прав;
- ✓ особливості публічного управління цими землями;
- ✓ компетенцію органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади щодо управління та розпорядження землями цієї категорії.

Особливості правового режиму ЗЖГЗ

1. підпорядкованість конкретного цільового призначення цих земель загальному цільовому призначенню усіх земель в межах населених пунктів;
2. зумовленість прав та обов'язків землевласників та землекористувачів не лише земельним, але й містобудівним законодавством і, відповідно, містобудівною документацією;
3. наявність обмежень та обтяжень прав суб'єктів на земельні ділянки цієї категорії, зумовлених містобудівними вимогами;
4. розширена компетенція органів місцевого самоврядування щодо цих земель;
5. обов'язкова наявність у складі цієї категорії земель права комунальної власності;
6. серед функцій публічного управління землями цієї категорії домінують функції планування та забудови територій, а також зонування територій;
7. взаємопов'язаність прав на земельні ділянками з правами на забудову та ведення будівельних робіт.

Особливості правового режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

(слайд 1)

- 1. спеціальне несільськогосподарське цільове призначення;**
- 2. багатоманітність конкретних видів цільового призначення;**
- 3. відкритий перелік конкретних видів цільового призначення;**
- 4. використання цих земель як просторово-операційного базису, а не як засобу виробництва;**
- 5. підвищена значущість відомчого управління землями;**
- 6. необхідність узгодження потреб сільськогосподарського виробництва та інших галузей господарського та оборонного комплексу;**

Особливості правового режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

(слайд 2)

- 7. основним джерелом формування цієї категорії є землі сільськогосподарського та лісогосподарського призначення, тому у земельному законодавстві унормований порядок відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського призначення;**
- 8. необхідність забезпечення раціонального та екологічно виваженого використання земель при будівництві, утриманні та експлуатації різних несільськогосподарських об'єктів;**
- 9. нормування розмірів відповідних земельних ділянок (для типових (залізниць, автомобільних доріг, ЛЕП, трубопроводів, аеродромів) та нетипових об'єктів (промислових підприємств) дещо відрізняється);**
- 10. наявність на землях цієї категорії значної кількості зон із особливим правовим режимом (внутрішнє та зовнішнє зонування);**

Особливості правового режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

(слайд 3)

- 11. наявність спеціальних суб'єктів прав на землі;**
- 12. наявність значної кількості земель, які не можуть бути об'єктом права приватної чи комунальної власності;**
- 13. поширеність права користування землями як правової форми використання земель цієї категорії;**
- 14. можливість використання окремих земель для визначених цілей без відведення земельних ділянок як таких, а в межах охоронних або санітарно-захисних зон, сервітутів на існуючих земельних ділянках інших категорій (у певних випадках земельні ресурси, що призначаються для спеціальних несільськогосподарських потреб, взагалі можуть не відводитись як окремі земельні ділянки (при розміщенні лінійних об'єктів – ліній зв'язку, ЛЕП, підземних трубопроводів)).**
- 15. визначеність особливостей правового режиму земель цієї категорії законами.**

Особливості правового режиму ЗЛГП

Основною особливістю правового режиму ЗЛГП є його нерозривний зв'язок із правовим режимом лісових ресурсів, що знаходяться на цих землях.

Правовий режим ЗЛГП визначається:

- 1)** гл. 11 Земельного кодексу України;
- 2)** Лісовим кодексом України від 21 січня 1994 р. (в редакції від 08 лютого 2006 р.).

Правовий режим ЗЛГП залежить від функціонального призначення лісів, які за екологічним і соціально-економічним значенням та залежно від основних виконуваних ними функцій поділяються на такі категорії (ст. 39 ЛК):

- 1) **захисні ліси** (виконують переважно водоохоронні, ґрунтозахисні та інші захисні функції);
- 2) **рекреаційно-оздоровчі ліси** (виконують переважно рекреаційні, санітарні, гігієнічні та оздоровчі функції);
- 3) **ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення** (виконують особливі природоохоронні, естетичні, наукові функції);
- 4) **експлуатаційні ліси.**

Найбільш жорсткий правовий режим встановлюється щодо **особливо захисних лісових ділянок** (ст. 41 ЛК).

Особливості правового режиму ЗВФ

1. Правовий режим земель цієї категорії визначається як нормами земельного, так і водного законодавства.
2. Спеціальне цільове призначення (використовуються для задоволення водогосподарських, культурно-оздоровчих, рекреаційних, побутових, питних тощо потреб).
3. Обумовленість права власності на ЗВФ правовідносинами власності на водні об'єкти. Перебування цих земель переважно у публічній власності.
4. Наявність значної кількості спеціальних суб'єктів землекористування (державних водогосподарських організацій, яким надаються у постійне користування ЗВФ для догляду за водними об'єктами, смугами відведення, гідротехнічними спорудами тощо).
5. Встановлення на цих землях спеціальних зон із режимом регульованої або обмеженої господарської діяльності.
6. Встановлення у ВК юридичної відповідальності за нецільове використання цих земель та порушення режиму господарської діяльності у водоохоронних зонах та на землях водного фонду (ст. 110 ВК).
7. Встановлення особливого правового режиму земельних ділянок водного фонду у межах території можливого затоплення (підтоплення).

Особливості правового режиму земель геологічного фонду (для надрокористування) (слайд 1)

1. Це не окрема категорія земель, а складова земель промисловості.
2. Правовий режим цих земель має подвійний характер і визначається актами земельного та гірничого законодавства (Кодексу України про надра та ін.).
3. Землекористування на цих землях є не самоціллю, а лише необхідною умовою спеціального надрокористування, тому перед отриманням законних прав на земельну ділянку необхідно отримати дозвіл на використання надр.
4. Наданню землі у користування передує складний і багатоетапний процес узгодження вибору місцезнаходження та розміру цієї ділянки.
5. Спеціальний суб'єкт землекористування (гірничодобувні та інші спеціалізовані підприємства).
6. При виборі та наданні земельної ділянки необхідно забезпечити раціональне і комплексне використання надр, поєднуючи цю мету із максимально можливим зменшенням шкідливого впливу на сільськогосподарське виробництво та екологічний стан.

Особливості правового режиму земель геологічного фонду (для надрокористування) (слайд 2)

7. Оскільки використання надр пов'язане із порушенням верхнього шару ґрунту, невід'ємним обов'язком землекористувачів є необхідність проведення рекультиваційних заходів.
8. Відсутність чітко встановлених розмірів земельних ділянок, що відводяться для потреб надрокористування (в кожному конкретному випадку ці розміри встановлюються на основі вимог технічної експлуатації родовища).
9. Землі для надрокористування поділяються на дві умовні групи: безумовно необхідні (безпосередньо для використання надр) та умовно необхідні (для розміщення житлових, адміністративних та інших будівель).
10. Необхідність врахування залежності розміру земельної ділянки від способу розробки надр (відкритого чи закритого) із забезпеченням безпеки гірничих робіт.
11. Землі для користування надрами надаються на праві користування, за винятком надання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт (ці землі надаються на основі строкового договору із власником землі чи за погодженням із землекористувачем (ст. 97 ЗК).

Нормативні засади правового режиму мисливських угідь

1. Бернська Конвенція про охорону дикої флори та фауни і природних середовищ існування в Європі від 19 вересня 1979 р.
2. Закон України від 25 червня 1991 р. «Про охорону навколишнього природного середовища».
3. Земельний кодекс України.
4. Лісовий кодекс України.
5. Закон України від 13 грудня 2001 р. «Про тваринний світ».
6. Закон України від 22 лютого 2000 р. «Про мисливське господарство та полювання».
7. Наказ Міністерства лісового господарства України від 12.12.1996 № 153 «Про затвердження Типового договору про умови ведення мисливського господарства».
8. Наказ Державного комітету лісового господарства України від 21.06.2001 № 56 «Про затвердження Порядку проведення упорядкування мисливських угідь».
9. Наказ Державного комітету лісового господарства України від 22.01.2004 № 4 «Про затвердження Порядку визначення територій для охорони та відтворення мисливських тварин (відтворювальних ділянок)».

Особливості правового режиму земель ПЗФ (слайд 1)

- 1. визначеність нормами не лише земельного, але й екологічного законодавства;**
- 2. обмеження та заборони (аж до повного вилучення із господарського використання), що безпосередньо впливають із цільового призначення земель (ст.ст. 7, 9 та інші Закону про ПЗФ);**
- 3. деталізація та закріплення у проекті організації території об'єкта природно-заповідного фонду (ст. 14 Закону про ПЗФ);**
- 4. обмеження щодо передачі чи знаходження у приватній власності (ст. 4 Закону про ПЗФ, ст.ст. 83,84 ЗК);**

Особливості правового режиму земель ПЗФ (слайд 2)

- 5. особливий порядок оголошення територій об'єктами ПЗФ (ст.ст. 51-55 Закону про ПЗФ);**
- 6. внутрішнє функціональне зонування;**
- 7. пільговий режим земельного оподаткування;**
- 8. підвищена юридична відповідальність за порушення правового режиму (наприклад, ст. 252 КК – умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів ПЗФ).**

Основна особливість правового режиму ЗОП – на їх території забороняється діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню або може негативно впливати на природні лікувальні фактори цих земель.

З цією метою навколо цих земель встановлюються **округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони** (ст. 48 ЗК, ст.ст. 27-34 Закону про курорти).

Межі курорту є одночасно межами округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони цього курорту (ст. 28 Закону про курорти).

Округ санітарної охорони поділяється на **три зони** (ст.ст. 30-33 Закону про курорти):

- 1) зона суворого режиму;
- 2) зона обмежень;
- 3) зона спостережень.

Особливості правового режиму ЗОП

1. обмеження та заборони, що безпосередньо впливають із цільового призначення земель;
2. особливий порядок оголошення місцевостей курортами (ст.ст. 7-11 Закону про курорти), якому передую достатньо складна процедура (подання клопотання, його розгляд, погодження та експертиза);
3. особливий порядок надання земельних ділянок для створення або розширення курортів;
4. деталізація та закріплення у проекті організації території та генеральному плані забудови курорту (ст.ст. 12-13 Закону про курорти);
5. обмеження на приватизацію санаторно-курортних закладів та земельних ділянок під ними (ст. 26 Закону про курорти, ст.ст. 83-84 ЗК);
6. зонування території курортів;
7. особливий порядок забудови курортів;
8. пільговий режим земельного оподаткування;
9. підвищена юридична відповідальність за порушення правового режиму земель.

Особливості правового режиму земель рекреаційного призначення

- 1. обмеження та заборони, що безпосередньо впливають із цільового призначення земель (ст. 52 ЗК, ст. 63 Закону про охорону НПС);**
- 2. особливий порядок вилучення та зміни цільового призначення земель (ч. 9 ст. 149 ЗК);**
- 3. підвищена юридична відповідальність за порушення правового режиму земель.**

Особливості правового режиму ЗІКП (слайд 1)

1. обмеження та заборони, що безпосередньо впливають із цільового призначення земель;
2. багатоманітність форм власності на землі цієї категорії при забороні щодо передачі у приватну власність окремих земельних ділянок;
3. необхідність історико-архітектурного опорного плану;
4. встановлення навколо найбільш значущих об'єктів культурної спадщини охоронних зон з заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель;

Особливості правового режиму ЗІКП (слайд 2)

- 5. обов'язкове укладання охоронного договору між суб'єктом прав на земельну ділянку та відповідним органом культурної спадщини;
- 6. складний правовий режим для частини земель, які є одночасно об'єктами природно-заповідного фонду;
- 7. особливий порядок віднесення земель до цієї категорії;
- 8. зонування самих земель та територій, до них прилеглих;
- 9. підвищена відповідальність за порушення правового режиму.