МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»

**БАЇК ОКСАНА ІВАНІВНА БОБКО УЛЯНА ПЕТРІВНА**

**ДОЛИНСЬКА МАРІЯ СТЕПАНІВНА ДУТКО АЛЬОНА ОЛЕКСАНДРІВНА ПАВЛЮК НАТАЛІЯ МИХАЙЛІВНА**

# ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

### НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

#### ЛЬВІВ 2020

**УДК 349.41(477)(075.8) ББК 667.9(УКР)407Я73**

**3-51**

*Рекомендовано до друку*

*Вченою Радою Навчально-наукового Інституту права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка»*

*(протокол № 2/20 від 7 вересня 2020 року) та Науково-методичною радою Національного університету*

*«Львівська політехніка» (протокол № 50 від 14 вересня 2020 року)*

**Рецензенти:**

**О. І. Остапенко,** доктор юридичних наук, професор (Навчально-науковий Ін- ституту права, психології та інноваційної освіти Національного університету

«Львівська політехніка»)

**Ю. М. Юркевич,** доктор юридичних наук, доцент (Львівський державний університет внутрішніх справ)

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

**3-51** Земельне право : навч. посібник / 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 інновацій- ної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2020. 326 с.

**Авторський колектив: Баїк О. І. –** доктор юриличних наук

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

**Долинська М. С. –** доктор юридичних наук, професор **Дутко А. О. –** кандидат юридичних наук, доцент **Павлюк Н. М. –** кандилат юридичних наук

#### ISBN 978-617-7970-28-5

*Навчальний посібник містить актуальні і практично значимі положення зе- мельного права, які ґрунтуються на чинному законодавстві України та викладені у десяти розділах. Крім того, у навчальному посібнику подано тестові питання, те- ми 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 667.9(УКР)407Я73**

#### ISBN 978-617-7970-28-5

© Баїк О. І., Бобко У. П. та ін., 2020

© ІППО Національного університету

«Львівська політехніка», 2020

**ЗМІСТ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПЕРЕДМОВА** ...................................................................... | 7 |
| **РОЗДІЛ 1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО В ПРАВОВІЙ СИ- СТЕМІ УКРАЇНИ** ......................................................... | 10 |
| * 1. Поняття та предмет земельного права………………..   2. Система земельного права…………………………….   3. Методи земельного права…..…………………………   4. Принципи земельного права…………………………..   5. Функції земельного права…………………………….. | 1  1  1  1  1 |
| **РОЗДІЛ 2. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**  **УКРАЇНИ** ………………………………………………….. | 20 |
| * 1. Поняття та особливості джерел земельного права…..   2. Класифікація джерел земельного права………………   3. Конституція України в системі джерел земельного права України……………………………………………….   4. Закони як джерела земельного права України……….   5. Підзаконні нормативно-правові акти як джерела…… земельного права України…………………………………. | 2  2  2  2  2 |
| **РОЗДІЛ 3. СИСТЕМА ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМ ФОНДОМ УКРАЇНИ** ………………….. | 30 |
| * 1. Поняття та система органів державного управління у сфері земельних ресурсів………………………………...   2. Планування використання та охорони земель……….   3.3. Зонування земель……………………………………….   * 1. Землеустрій і землевпорядний процес………………..   2. Моніторинг земель……………………………………..   3. Державний земельний кадастр……………………….. | 3  3  3  3  3  3 |

|  |  |
| --- | --- |
| **РОЗДІЛ 4. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ** ………... | 40 |
| * 1. Поняття та особливості земельних правовідносин….   2. Класифікація земельних правовідносин……………...   3. Суб’єкти земельних правовідносин…………………...   4. Об’єкти земельних правовідносин……………………   5. Зміст земельних правовідносин……………………….   6. Виникнення, зміна та припинення земельних пра- вовідносин………………………………………………. | 4  4  4  4  4  4 |
| **РОЗДІЛ 5. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ** ………. | 50 |
| * 1. Поняття та особливості права власності на землю….   2. Правові форми власності на землю…………………..   3. Суб’єкти права власності на землю…………………..   4. Права власників земельних ділянок…………………..   5. Обов’язки власників земельних ділянок……………...   6. Виникнення, зміна та припинення права   власності на землю…………………………………………. | 5  5  5  5  5  5 |
| **РОЗДІЛ 6. ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ** …… | 60 |
| * 1. Поняття і зміст права землекористування……………   2. Суб’єкти і об’єкти права землекористування………...   3. Види права землекористування……………………….   4. Право постійного і тимчасового користування земельною ділянкою………………………………………..   5. Правове регулювання оренди землі…………………..   6. Особливості концесійного землекористування………   7. Право земельного сервітуту…………………………..   8. Добросусідство та його зміст…………………………. | 6  6  6  6  6  6  6  6 |

|  |  |
| --- | --- |
| **РОЗДІЛ 7. ПРАВОВІ ФОРМИ НАБУТТЯ ТА**  **ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ** …….. | 70 |
| * 1. Підстави набуття права на землю…………………….   2. Порядок безоплатної передачі (приватизації) земельних ділянок громадянам……………………………   3. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)………………………   4. Перехід права на земельну ділянку при переході пра- ва на будівлю і споруду………………………………........   5. Придбання земельних ділянок на підставі   цивільно-правових угод…………………………………….   * 1. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах………………………………………………………. | 7  7  7  7  7  7 |
| **РОЗДІЛ 8. ОБМЕЖЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ**  **ПРАВ НА ЗЕМЛЮ** ………………………………………. | 80 |
| * 1. Поняття обмеження прав на земельну ділянку……..   2. Види обмежень прав на земельну ділянку…………..   3. Правовий режим зон з особливими умовами використання земель………………………………………..   4. Підстави припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою………………..   5. Добровільна відмова від права власності або   прав постійного користування земельною ділянкою…….   * 1. Примусове припинення прав на земельну ділянку. | 8  8  8  8  8  8 |

|  |  |
| --- | --- |
| **РОЗДІЛ 9. ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ** ………….. | 90 |
| * 1. Правова охорона земель як основного національного багатства: поняття, зміст, мета та завдання………………   2. Загальні засади та особливості охорони земель……   3. Правові форми охорони земель………………………   4. Об’єкти та суб’єкти правової охорони земель………   5. Правова охорона ґрунтів………………………………   6. Правова охорона земель від забруднення і   засмічення…………………………………………………… | 9  9  9  9  9  9 |
| **РОЗДІЛ 10. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА** .. | 100 |
| * 1. Загальна характеристика юридичної відповідально- сті за порушення земельного законодавства……………...   2. Поняття, склад та види земельних правопорушень як підстав юридичної відповідальності……………………   3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення……………………………………………..   4. Дисциплінарна відповідальність за порушення земельного законодавства…………………………………..   5. Цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства………………………………...   6. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства………………………………….   7. Кримінальна відповідальність за порушення   земельного законодавства………………………………….. | 10  10  10  10  10  10  10 |
| **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ** ……………..... | 320 |
| **ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК** …………………….. | 340 |

**ПЕРЕДМОВА**

В умовах сучасних змін земельне право України є однією з найважливіших галузей в системі вітчизняного права. Вивчення по- ложень земельного права є невід’ємною частиною вищої юридичної освіти в Україні, важливою складовою професійної підготовки май- бутніх фахівців земельної сфери. Особливого значення набуває ово- лодіння знаннями у цій галузі в сучасний період – час реформування земельних правовідносин, оновлення земельного законодавства. Сво- єю чергою, «Земельне право» є фундаментальною навчальною дис- ципліною, вивчення якої є важливою складовою освіти студентів за- кладів вищої освіти, та однією з професійно орієнтованих дисциплін, яка сприяє становленню сучасного правника як фахівця, який може забезпечити режим законності сталого розвитку земельних прав та інтересів відповідних суб’єктів.

Навчально-методичний посібник «Земельне право» підготов- лено колективом кафедри цивільного права та процесу Навчально- наукового Інституту права та психології Національного університету

«Львівська політехніка» відповідно до програми курсу «Земельне право».

Мета його підготовки полягає в узагальненні положень чинно- го 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 земе- льними ресурсами.

У навчальному посібнику систематизовано теоретико-правові положення, які дозволить сформувати у студентів повне і об’єктивне уявлення про: поняття земельного права в правовій системі України, джерела земельного права України, систему органів управління зе- мельним фондом України, земельні правовідносини та право земле- користування, право власності та обмежені речові права на землю, правові форми набуття, переходу та припинення права власності на

землю, юридичну відповідальність за земельні правопорушення, пра- вовий режим земель сільськогосподарського призначення. Навчаль- но-методичний посібник «Земельне право» підготовлено, з ураху- ванням положень Конституції України, законів, нормативно- правових актів Президента України, Верховної Ради України, Кабі- нету Міністрів України, органів публічного управління у земельній сфері.

Авторський колектив щиро сподівається, що навчально- методичний посібник «Земельне право» стане джерелом потрібної інформації для студентів, аспірантів і викладачів закладів вищої освіти, наукових працівників, працівників природоохоронних, пра- воохоронних органів та інших органів державної влади, органів міс- цевого самоврядування у сфері земельних правовідносин.

Комплексне оволодіння матеріалом, передбаченого програмою курсу «Земельне право», досягається через опрацювання теоретич- них питань, представлених в окремих розділах посібника, у поєднан- ні з роботою над вирішенням тестів, підготовкою рефератів, теми яких запропоновано у навчальному посібнику. Кращому засвоєнню дефініцій сприяєтиме термінологічний словник, наведений у кінці навчального посібника. Комплексний підхід до засвоєння матеріалу допомагає сформувати глибокі знання щодо різних правових інсти- тутів земельного права, питань раціонального землекористування, проблемних питань у сфері земельного права, навичок практичної роботи у цій сфері.

Навчальний посібник «Земельне право» є допоміжним джере- лом інформації при вивченні дисципліни «Земельне право» та розра- хований на студентів, аспірантів і викладачів вищих навчальних за- кладів, наукових працівників, працівників природоохоронних, пра- воохоронних органів та інших органів публічного управління.

**РОЗДІЛ 1 ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО В**

**ПРАВОВІЙ СИСТЕМІ УКРАЇНИ**

* 1. *Поняття та предмет земельного права.*
  2. *Система земельного права.*
  3. *Методи земельного права.*
  4. *Принципи земельного права.*
  5. *Функції земельного права.*

### 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 га- лузі права здійснюється на підставі предмета правового регулюван- ня. *Предметом* правового регулювання нормами земельного права є суспільні земельні відносини. Предмет земельного права випливає 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 зе- млю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. Характерною особ- ливістю предмета земельного права є те, що він охоплює собою як матеріально-правові, так і процесуальні норми, створюючи тим са- мим механізм (процедуру) реалізації земельно-правових норм, на- приклад, порядок приватизації державних земель, вилучення земель- них ділянок для державних і громадських потреб, надання земель

них ділянок у приватну власність для ведення фермерського та осо- бистого 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 циві- льного (приватного) права, а щодо казенних земель – нормами пуб- лічного права. До предмета цивільного права належали власне зе- мельні 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 призна- чення 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 Консти- туції України проголошено, що земля є основним національним ба- гатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відпо- відно до закону. Незважаючи на те, що земля належить усьому Укра- їнському 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 від- носини, зокрема і відносини власності на землю – це відносини особ- ливого 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 вре- гулювання 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 визнача- ється особливостями, специфікою властивостей та ознак, які відріз- няють її від інших майнових об’єктів. Цивільне право не має право- вого інструментарію для врахування різноманітності і специфіки зе- млі як об’єкта земельних відносин. Воно визначає єдині уніфіковані правила цивільного обігу і власності на землю без урахування її уні- кальних особливостей. Ряд земельних відносин мають такі особливо- сті і таку специфіку, завдяки яким їх регулювання здійснюється нор- мами земельного права.

Так, земельним законодавством визначається склад земель Ук- раїни, віднесення їх до категорії відповідно до цільового при- значення і порядок переведення з однієї категорії до іншої; ви- значаються функції і компетенція органів виконавчої влади і місце- вого самоврядування у питаннях розпорядження землею і регулю- вання земельних відносин, виникнення, припинення і переходу прав на землю; права та обов’язки власників земельних ділянок і землеко- ристувачів; порядок та умови використання земель сільськогоспо- дарського та іншого призначення; організація раціонального викори- стання та охорони земель; встановлюється порядок та умови ведення державного земельного кадастру і землеустрою, вирішення земель- них спорів і відшкодування збитків власникам землі та землекорис- тувачам, втрат сільськогосподарського виробництва.

Загалом наведене вище підтверджує, що суспільні земельні ві- дносини виникають між органами державної влади всіх рівнів та ор- ганами місцевого самоврядування, юридичними особами і громадя- нами 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 ре- гулювання земельних відносин, які за змістом можна розцінювати як цивільно-правові (купівля-продаж, дарування, спадщина, відшкоду- вання збитків тощо) свідчить про те, що земельне законодавство має комплексний характер, але від цього норми земельного права, якими регулюються специфічні земельні відносини, не втрачають прита- манні їм галузеві ознаки, не зменшують ролі земельного права як са- мостійної галузі права, основною функцією якого є регулювання су- то 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 зе- мельних ділянок за цільовим призначенням, зокрема для виробницт- ва сільськогосподарської продукції з додержанням екологічних пра- вил, встановлення правового режиму земельних ділянок з урахуван- ням категорії земель, до якої вони належать, створення умов для ра- ціонального використання та охорони земель, збереження її природ- них властивостей, захисту земельних прав громадян, юридичних осіб, держави та Українського народу.

Земельне право як галузь у системі правової науки розгляда- ється як система ідей, теорій, національних правових традицій та ін- ших ціннісних категорій про землю; земельно-правових принципів; правових норм, якими регулюються земельні відносини, а також пра-

вових способів задоволення і захисту земельних інтересів фізичних і юридичних осіб за допомогою державних і земельно-правових інсти- тутів.

### Система земельного права

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

Правовий інститут у земельному праві є системою взаємозале- жних правових норм, які регулюють відносно відокремлену групу однорідних суспільних земельних відносин. Так, правові норми ут- ворюють правові інститути земель сільськогосподарського призна- чення, земель житлової та громадської забудови, земель природно- заповідного фонду та природоохоронного призначення, земель вод- ного 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 управ- ління земельними ресурсами. До його складу входять інститут дер- жавного землеустрою, інститут контролю за використанням та охо- роною земель, інститут правового забезпечення моніторингу земель та інститут державного земельного кадастру.

Земельно-правові норми регулюють суспільні земельні відно- сини, в яких земля водночас виступає як нерухомий об’єкт, як при- родний об’єкт і як об’єкт господарювання. Більшість норм земельно- го права належать до матеріальних норм. Разом з тим, земельне пра- во містить ряд процесуальних норм, які створюють спеціальний ме- ханізм реалізації матеріальних норм.

Кожний окремий правовий інститут залежно від його співпід- порядкованості з іншими інститутами у структурі земельного права посідає певне місце. Найважливіші земельно-правові норми, що ві- дображають сутність земельного права, утворюють загальні інститу-

ти, а ті земельно-правові норми, які покликані регулювати окремі сторони або види земельних відносин, – спеціальні інститути. Така диференціація земельно-правових норм, що становлять зміст земель- ного права як самостійної галузі права, випливає зі сталої традиції розподілу галузей права на загальну, особливу та спеціальну части- ни.

Інститути, що містять відправні положення та основні принци- пи, дія яких поширюється на всі або більшість урегульованих земе- льним правом відносин, становлять у своїй сукупності загальну час- тину 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 при- пинення земельних прав), інститут права землекористування тощо. Ці правові інститути впливають на формування змісту та складу ін- ститутів Особливої частини.

Особлива частина земельного права виконує конкретизуючі та деталізуючі функції правового регулювання. Правові інститути цієї частини підлеглі інститутам Загальної частини, а їх зміст стосується певного виду детально врегульованих земельних відносин. В Особ- ливій частині в основному групуються правові інститути, які визна- чають правовий режим окремих категорій земель залежно від їх ці- льового 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 інститу- тів. 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 про- блеми, які виникають у зв’язку з регулюванням земельних відносин.

Система науки земельного права тісно пов’язана із системою земельного права як навчальною дисципліною. Земельне право як *навчальна дисципліна* являє собою систему знань, зведень та інфор- мації про основні положення і зміст емельного права, які виклада- ються з метою підготовки професійних правознавців. Вона може від- різнятися 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, дже- рела регулювання земельних відносин та їх особливості, методологі- чні і теоретичні основи земельного права тощо. Головними питання- ми Особливої частини земельного права є вивчення питань викорис- тання 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.

### Методи земельного права

В теорії права поряд із висвітленням питання предмета пра- вового регулювання багато уваги приділяється вивченню методів правового регулювання. Під методом правового регулювання суспі- льних відносин розуміється сукупність способів, засобів, прийомів, за допомогою яких право впливає на суспільні відносини, на поведі- нку людей у процесі цих відносин. І якщо право розглядається як ре- гулятор суспільних відносин, то їх регулювання здійснюється в нор- мативному порядку шляхом встановлення правил поведінки учасни- ків 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 застосовується два *методи*: *імперативний* і *дис- позитивний*.

*Імперативний* метод застосовується шляхом: 1) встановлення обов’язків суб’єктів правовідносин; 2) заборон, які підлягають вико- нанню.

*Диспозитивний* метод означає такий спосіб правового впливу, за якого суб’єктам правовідносин надається свобода (власний роз- суд) у реалізації ними своїх цілей і завдань. Існує три види диспози- тивного методу правового регулювання: рекомендаційний, санкціо- нований, делегований. Рекомендаційний метод передбачає надання можливостей альтернативної поведінки суб’єктів правовідносин. Са- нкціонований метод полягає в тому, що рішення про реалізацію своїх правочинів суб’єкт правовідносин приймає самостійно, але це рі- шення набуває юридичної сили лише після затвердження відповід- ним компетентним органом. Метод делегування правового регулю- вання 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 згаданій вище. Так, окремі представники теорії і деяких інших галузей права вважають, що законодавець ви- користовує для встановлення прав та обов’язків такі способи: у фор- мі 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. При цьому на відміну від норм моралі, додержання яких забезпечується громадською дум- кою, заходами громадського впливу, додержання правових норм за- безпечується можливістю застосування до правопорушників заходів державного примусу.

Іноді громадяни, посадові особи і навіть державні діячі, освіт- люючи той чи інший закон, поширюють думку, що закон не викону-

ється, що він не ефективний. 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 передба- чає тих методів правового регулювання, які потрібні для певного ви- ду суспільних відносин (такий закон називають декларативним чи таким, що не має механізму реалізації), або ж у державі немає полі- тичної волі для реалізації законів. Юридична сила правової норми полягає в тому, що в структурі правової норми повинний бути закла- дений механізм її реалізації.

Ці властивості права як регулятора суспільних відносин при- таманні більшості галузей права. Одночасно кожна галузь права має низку специфічних особливостей впливу на суспільні відносини. Во- ни мають важливе значення для побудови всієї системи права, врахо- вуються при розмежуванні галузей права.

Для земельного права характерні всі три методи правового ре- гулювання. Переважна більшість земельних відносин регулюються імперативними нормами права: імперативними приписами (зо- бов’язаннями) і заборонами.

Так, обов’язковими для всіх власників землі і землекористу- вачів будуть вимоги статей 91 і 96 ЗК України щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням, встановленим для від- повідної категорії земель, додержання вимог законодавства про охо- рону довкілля тощо.

В імперативному порядку, тобто на умовах обов’язкових при- писів, притаманних публічному праву, вирішується більшість пи- тань, що регулюються земельно-правовими нормами. Наприклад, 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 випад- ках − 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 користуван- ня – на підставі договору оренди.

Статтями 90 і 95 ЗК України встановлені права власників зе- мельних 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 від- носин шляхом заборони. Так, у статтях 83, 84 ЗК України подано ви- черпний перелік земель комунальної і державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність.

Право на одержання земельних ділянок у власність передба- чено для громадян і юридичних осіб України та іноземних держав (статті 81, 82 ЗК України). Закон забороняє надання у власність гро- мадянам та юридичним особам іноземних держав або ж особам без громадянства земельних ділянок сільськогосподарського призначен- ня. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, особами без громадянства, а також інозем- ними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одно- го року. Статею 121 ЗК України встановлено, що для ведення особи- стого 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) земе- льної частки (паю).

Земельні відносини регулюються і диспозитивними методами (методи дозволу). При цьому ряд диспозитивних (дозвільних) право- вих норм належать до галузі земельного права, які регулюють суто земельні відносини, які не є предметом регулювання цивільним пра- вом.

Можливість застосування дозволів як методу правового регу- лювання земельних відносин можна підтвердити низкою прикладів із земельного законодавства. Вище зазначалося, що до дозволів (диспо- зитивного методу) належать три таких види: рекомендаційний, санк- ціонований, делегований.

Рекомендаційний метод правового регулювання передбачає можливість альтернативної поведінки суб’єктів земельних пра- вовідносин, 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 земе- льної ділянки та з інших підстав, передбачених статтями 140,141 ЗК України. Отже, за землекористувачем чи власником земельної ділян- ки є вибір: він має право зберегти за собою право землекористування чи право власності на землю або ж добровільно відмовитися від зе- мельної ділянки. Згідно зі ст. 142 ЗК України припинення права вла- сності на землю або права користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови власника землі або землекористувача прова- диться за його заявою на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Згода власників землі і земле- користувачів потрібна і для вирішення компетентними органами пи- тання 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 зе- мельного 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 нада- вати громадянам і юридичним особам безоплатно у власність земе-

льні ділянки господарського призначення за погодженням із держав- ними органами лісового господарства загальною площею до 5 гекта- рів 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 земе- льних відносин може бути ст. 11 ЗК України, згідно з якою повнова- ження районних у містах рад у галузі земельних відносин визнача- ються міськими радами.

Правовому регулюванню земельних відносин притаманний весь вищенаведений перелік методів, які проявляються в обов'язковій вимозі цільового використання земельних ділянок; у забороні пору- шення ґрунтової родючості та погіршення екологічної ситуації; у ви- користанні 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. При цьому особливості методів регулювання земельних відносин визначаються характером цих від- носин і виявляються у специфічному сполученні імперативного і дис- позитивного 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.

### Принципи земельного права

Термін «принцип» тлумачиться як наукові чи моральні засади, правило, основа, від якої не відступають. Принцип розглядається та- кож як щось ґрунтовне, постійне, ідея, що має силу незалежно від

часу та обставин; узагальнення, яке виведено зі спостереження чис- ленних 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, пронизують 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 ос- нові 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 Кон- ституції України гарантується;

ґ) 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 люди- ною 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 ко- жний громадянин має право користуватися землею як природним об’єктом відповідно до закону, що право власності на землю гаран-

тується, набувається і реалізується громадянами, юридичними осо- бами та державою виключно відповідно до закону (статті 13, 14 Кон- ституції України).

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

До *загально-правових* належать такі принципи земельного пра-

ва:

а) поєднання особливостей використання землі як територіаль-

ного 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, юридични- ми особами та територіальними громадами своїх прав щодо володін- ня, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбаче- них законом;

г) забезпечення раціонального використання та охорони зе-

мель;

ґ) 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 принци- пів»). Виходячи з ієрархії спеціальних принципів, можна зробити таку наукову класифікацію спеціальних принципів земельного права:

* + 1. *Пріоритет екологічного благополуччя навколишнього се- редовища в процесі використання земель.* Цей принцип проявляється в такому:

а) завданням земельного законодавства є регулювання зе- мельних відносин з метою створення умов для раціонального ви- користання 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 ви- користання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів є основним призна- ченням землеустрою. Одним із найбільш важливих завдань землеус- трою є складання його схем, розроблення техніко-економічних об- ґрунтувань використання та охорони земельних ресурсів, обґрунту- вання і встановлення меж територій з особливими природоохорон- ними, рекреаційними і заповідними режимами;

г) встановлення нормативів гранично допустимих концентра- цій 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;

ґ) встановлення державних заходів щодо економічного стиму- лювання раціонального використання та охорони земель, спря- мованих на підвищення заінтересованості власників і земле- користувачів, зокрема орендарів, у збереженні та відтворенні родю- чості ґрунтів, на захист від негативних наслідків виробничої діяльно- сті;

д) встановлення юридичної відповідальності за порушення зе- мельного законодавства, зокрема за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речо- винами, 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.

* + 1. *Пріоритет інтересів Українського народу як суб’єкта права власності на землю закладено у статтях 13, 14 Конституції Украї- ни.* 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 земле- користування в Україні. У ЗК України закріплено, що право на одер- жання 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, підпри- ємства, 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.
    2. *Цільове і раціональне використання земель.* Земельне за- конодавство 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 вико- ристання земель у ЗК України відведено спеціальну главу 4, яка охо- плює 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 сільськогос- подарського призначення, землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призна- чення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призна- чення; землі історико-культурного призначення; землі лісогосподар- ського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, тра- нспорту, 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 корис- тування, а в інших випадках – органами, які затверджують проекти землеустрою і приймають рішення про створення об’єктів природоо- хоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначен- ня;

в) для кожної категорії земель встановлено спеціальний пра- вовий режим, спеціальне цільове призначення. З цією метою землі кожної з категорій розподіляються на угіддя, ділянки тощо. Так, зем- лі сільськогосподарського призначення надаються у власність та у користування для: ведення товарного сільськогосподарського вироб- ництва; ведення особистого селянського господарства; городництва, сінокосіння і випасання худоби; дослідних і навчальних цілей, про- паганди передового досвіду у сільському господарстві; ведення під- собного сільського господарства несільськогосподарськими органі- заціями. Землі житлової та громадської забудови за цільовим призна- ченням надаються для забудови об’єктів, що визначається проектом забудови, зокрема для житлового, гаражного і дачного будівництва, для будівництва об’єктів промисловості, транспорту, зв’язку, ад- міністративних будинків тощо. До земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення належать землі за- повідників, національних зоологічних і дендрологічних парків, пар- ків-пам’яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказни- ків, заповідних урочищ, пам’яток природи. Спеціальне цільове приз- начення мають землі лісогосподарського призначення і водного фон- ду, землі оздоровчого, рекреаційного призначення, промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

* + 1. *Державний контроль за використанням та охороною земель*

як принцип випливає 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 гро- мадськими органами, а також підприємствами, установами організа- ціями і громадянами вимог земельного законодавства з питань ефек- тивного використання та охорони земель.

Основу цього принципу становлять такі заходи:

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

б) встановлення змісту і порядку здійснення державного конт- ролю за використанням та охороною земель, а також функцій і ком- петенції органів, уповноважених здійснювати контроль, забезпечити їх охорону, зокрема у питаннях розпорядження землями усіх катего- рій, 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 своєчас- ного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів, ведення землеустрою, кадастру та державної реєстрації;

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

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

* + 1. *Нормативне встановлення правового режиму земель від- повідних категорій* як принцип, спрямований на правове забез- печення раціонального та ефективного використання всіх земель Ук- раїни, виходить з того, що землі – це найцінніше надбання Українсь- кого 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, оздо- ровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
4. лісогосподарського призначення;
5. водного фонду;
6. промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

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

* + 1. *Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення порівняно з іншими землями.* Землі сільськогосподарського призна- чення є основним засобом виробництва у сільському господарстві. Вони виділені в окрему категорію земель, для яких встановлено осо- бливий правовий режим, спрямований на організаційно-правове за- безпечення їх раціонального та ефективного використання, збере- ження та охорону. Принцип пріоритетності земель сільськогосподар- ського призначення передбачає таке:

а) землі, придатні для потреб сільського господарства повинні надаватися насамперед для сільськогосподарських цілей, передава- тися у власність чи в користування лише для ведення сільського гос-

подарства чи лісового господарства, зокрема для виробництва сіль- ськогосподарської 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 госпо- дарства, провадиться на підставі даних державного земельного када- стру;

г) встановлення особливого порядку вилучення ріллі, земель- них ділянок, зайнятих багаторічними насадженнями, а також лісів першої групи та лісів з особливим режимом лісокористування. Вилу- чення таких земель для державних та громадських потреб допуска- ється, як виняток, за рішенням органів виконавчої влади, органів мі- сцевого самоврядування під контролем спеціальних органів держав- ної влади та громадськості;

ґ) недопустимість вилучення особливо цінних продуктивних земель;

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

* + 1. *Реальність і гарантування прав суб’єктів права на землю.* Реальні права власності громадян та юридичних осіб України на зем- лю, право власності на земельні ділянки і користування земельними ділянками іноземних фізичних і юридичних осіб проголошені Кон- ституцією України і земельним законодавством України, за винятком земель сільськогосподарського призначення щодо іноземних грома- дян і юридичних осіб. Але важливо не тільки проголосити, а й забез- печити їх гарантування і реальне здійснення.

Гарантії земельних та інших прав громадян України закріплені у Конституції України. Згідно з Конституцією України права і свобо- ди людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, гарантується право звернення до суду для захисту консти- туційних 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. При- мусове відчуження об’єктів права приватної власності, зокрема й на землю, може бути застосоване як виняток з мотивів суспільної необ- хідності, 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 земель- них ділянок у приватну власність, надання її у користування, зокрема на умовах оренди; припинення права власності чи користування зе- мельною ділянкою; порядок проведення земельного кадастру, земле- устрою, організації державного контролю за використанням та охо- роною 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.

### 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 службо- ва роль та одне з основних завдань, призначення земельного права. Спеціальним же призначенням земельного права є регулювання зе- мельних відносин з метою задоволення інтересів людини, суспільст- ва і держави у землі як єдиному і нічим не замінному місці для про- живання (просторового базису), найбільш важливого засобу сільсь- когосподарського виробництва, як території для розташування насе- лених 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 принципа- ми визначають соціальне призначення цієї галузі права і демонстру- ють, яка предметна діяльність, які земельні відносини виникають, організуються, здійснюються і регулюються земельним правом. У теорії права найбільш поширеним є поділ функцій права на *регуля- тивні* (статистична і динамічна) та *охоронні*. В окремих витоках охо- ронні функції доповнюються запобіжно-виховними і запобіжно- стимулюючими.

За допомогою *регулятивної функції* земельного права дося- гається реалізація конституційних норм: земля є об’єктом права вла- сності Українського народу (ст. 13 Конституції України) та основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14). За допомогою статичних регулятивних функцій зе- мельного права визначаються форми власності на землю: приватна, комунальна і державна, встановлюються категорії земель, функції і повноваження державних органів та органів місцевого самовряду- вання у питаннях регулювання земельних відносин, управління земе- льним фондом, розпорядження землею та ін.

Динамічна регулятивна функція проявляється у створенні умов для активних дій учасників земельних відносин. До динамічних на-

лежать, наприклад, функції приватизації землі, надання земельних ділянок у приватну власність, розмежування земель державної та ко- мунальної власності, оренди землі, припинення права власності на земельну ділянку і землекористування, використання землі за цільо- вим призначенням, плата за землю, проведення земельного кадастру і землеустрою, реалізації інших прав та обов’язків суб’єктів земель- них правовідносин, що здійснюються відповідно до земельного зако- нодавства.

*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, доде- ржання екологічних правил і вимог щодо охорони земель і підви- щення родючості ґрунтів. Вони випливають із конституційної норми про перебування землі як національного багатства під особливою охороною держави. Поряд із регулятивними функціями вони дозво- ляють конкретизовано і більш детально розкрити соціальне призна- чення землі як об’єкта земельних відносин, що охороняються держа- вою з використанням для цього всіх форм державного апарату і пра- вового впливу.

Про наявність у земельному праві охоронних функцій свідчить низка правових норм земельного законодавства, спрямованих на за- хист земельних відносин і правову охорону землі. Уже у ст. 1 ЗК Ук- раїни його завданням визнано створення умов для раціонального ви- користання 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 землекористу- вачів, ст. 152 – захист прав власників земельних ділянок і землекори- стувачів, ст. 153 – гарантії їхніх прав. Охороні земель присвячено спеціальний розділ VI ЗК України, а питанням відшкодування збит- ків власникам землі та землекористувачам і втрат сільськогосподар- ського та лісогосподарського виробництва – глави 24 і 36 ЗК Украї-

ни. Розділ VIII ЗК України встановлює відповідальність за порушен- ня земельного законодавства. ЗК України встановлює відповідаль- ність власників землі і землекористувачів за нераціональне викорис- тання землі, а також за використання землі не за цільовим призна- ченням. Згідно зі ст. 162 Кодексу охорона земель включає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямова- них на їх раціональне використання, запобігання необґрунтованому вилученню земель із сільськогосподарського обігу, захист від шкід- ливих антропогенних впливів, а також на відтворення і підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісогосподарського приз- начення, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоров- чого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Запобіжно-виховна функція земельного права за своїм при- значенням і змістом тісно пов’язана з охоронною функцією, до- повнює її. Основна її мета – запобігати земельним правопорушенням. У разі їх вчинення власники землі, землекористувачі чи компетентні державні органи або органи місцевого самоврядування повинні вжи- вати заходів про притягнення правопорушників до встановленої за- конодавством відповідальності (матеріальної, адміністративної, кри- мінальної, дисциплінарної). Так, згідно зі ст. 66 ЗК України підпри- ємства, інші власники землі і землекористувачі, які розробляють ро- довища корисних копалин та торфу, а також проводять інші роботи, зобов’язані передбачати і здійснювати заходи щодо запобігання не- гативному впливу на сільськогосподарські, лісові та інші угіддя за межами переданих їм у власність або наданих у користування земе- льних 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 приз- наченню або може негативно впливати на природні лікувальні фак- тори цих земель.

Запобіжно-виховна функція передбачає попереджувальні нор- ми земельного права. Так, згідно зі статтями 143, 144 ЗК України зе-

млекористувачі і суб’єкти права приватної власності на землю попе- реджуються, що право користування на землю припиняється у разі використання земельної ділянки способами, що призводять до зни- ження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки; використання землі не за цільо- вим призначенням. Рішення органу виконавчої влади або органу міс- цевого самоврядування про припинення права користування земель- ною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку. Примусове припинення прав на земельну ділянку здійсню- ється у судовому порядку (ст. 143 ЗК України).

Суть запобіжно-стимулюючої функції земельного права по- лягає 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 стимулю- вання розвитку насінництва державні сортовипробувальні станції та сортодільниці, а також землі радгоспів, що використовуються цими станціями і дільницями для випробування сортів сільськогосподар- ських культур звільняються від плати за землю. З метою державної підтримки розвитку фермерських господарств новостворені госпо- дарства 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 роз- глядати як систему знань про правове регулювання земельних відно- син, їх організацію та охорону, їх стан і тенденцію розвитку на осно- ві чинного земельного законодавства, результатів аналізу та практи- ки застосування земельно-правових норм. Наука земельного права досліджує проблеми ефективності ЗК України, інших земельних но-

рмативно-правових актів, зокрема актів з інших галузей права, що стосуються земельних відносин і здійснюють свою регулятивну фун- кцію в комплексі з нормами земельного права або ж торкаються їх окремих сторін, наприклад, ЦК України, податкове, кредитне, фінан- сове, заставне та інше законодавство.

**РОЗДІЛ 2**

**ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

* 1. *Поняття та особливості джерел земельного права.*
  2. *Класифікація джерел земельного права.*
  3. *Конституція України в системі джерел земельного права України.*
  4. *Закони як джерела земельного права України.*
  5. *Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права України.*

### 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 соці- ально-економічні умови життя суспільства, які детермінують правот- ворчу діяльність органів державної (публічної) влади та обумовлю- ють 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 фор- мально-юридичному значенні.

Отже, *джерелами права* є:

* + - зовнішня форма вираження загальновизнаних правил по- ведінки, які є обов’язковими для дотримання, виконання та сліду вання всіма особами, що мають юридичний зв’язок із державою (громадянство) чи перебувають на її суверенній території;
    - прийняті уповноваженими державою органами влади норма- тивно-правові акти, які містять правові норми, що регулюють суспі- льні земельні відносини відповідно до земельної політики держави.

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

### 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 спе- ціалізації. Відображаючи структуру державної (публічної) влади, правовий статус і компетенцію органів влади, що видають норматив- но-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 мо- жна розподілити на:

а) спеціалізовані – це нормативно-правові акти, всі або перева- жна 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. Спеці- алізовані земельні нормативно-правові акти становлять значну час- тину джерел земельного права України;

б) нормативно-правові акти, основне призначення яких полягає в регулюванні інших суспільних відносин (цивільних, господарсь- ких, екологічних, адміністративних тощо) і які містять окремі право-

ві 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 колектив- не сільськогосподарське підприємство», від 19 червня 2003 р. «Про фермерське господарство» та ін.;

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

В основу такого розподілу покладена юридична сила нормати- вних актів. Закони, маючи найвищу юридичну силу, посідають голо- вне становище в ієрархічній структурі земельного та інших галузей законодавства, а всі інші нормативні акти видаються на основі, в ро- звиток й у виконання вимог законів, через що називаються підзакон- ними актами.

Верховенство законів в ієрархічній структурі законодавства України означає, що:

* всі інші правові акти повинні виходити із законів і не супе- речити їм; у випадку розходження закону і підзаконного акта пріори- тет мають норми закону;
* закони приймаються, як правило, вищим законодавчим ор- ганом держави – Верховною Радою України – і не підлягають за- твердженню будь-яким іншим органом держави;
* ніхто не має права змінити чи відмінити закон, крім органу, який затвердив його.

1. *суб’єктом видання* земельно-правових актів як джерел земе- льного 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 Кон- ституції та законів України приймає нормативні укази й розпо- рядження (зокрема з питань регулювання земельних відносин).

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

*Міністерства, державні комітети, відомства, органи гос- подарського управління й контролю* виконують функції організації раціонального землекористування, а також охорони земельних ресу- рсів та видають відповідні акти.

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

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

На практиці досить часто виникають спори щодо прав на земе- льну ділянку, які виникли під час дії одного чи більше нормативно- правових актів, що послідовно втратили чинність, а спір має вирішу- ватися 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 випад- ках 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.

### 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 нормативно-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 суспі- льні земельні відносини, зокрема, у :

* *ст. 13* визначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, во- дні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території Ук- раїни, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об’єктами права власності Українсько- го 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 кому- нальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізи- чних 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 природ- них ресурсів, виключної (морської) економічної зони, континенталь- ного шельфу, а також відносини екологічної безпеки, повинні регу- люватися виключно законами.

Зазначені конституційні норми є висхідними положеннями для прийняття відповідного земельного законодавства з конкретних пи- тань.

### Закони як джерела земельного права України

Закони є основними джерелами земельного права. Їх можна поділити на:

* кодифіковані та некодифіковані;
* загальні та спеціальні.

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

*Земельний кодекс України* – це комплексний нормативно- правовий акт, що охоплює широке коло норм, які закріплюють ос- новні положення, пов'язані з режимом використання і охорони зе- мель, 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, визна- чає компетенцію органів управління і контролю у галузі використан- ня і охорони земель, відповідальність за порушення земельного зако- нодавства.

До *внутрішньогалузевих кодифікованих актів* системи джерел земельного права належить Закон України від 06 жовтня 1998 р.

«Про оренду землі» та ін.

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

Існують також загальні закони комплексного характеру, що ха- рактеризуються 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 природ- ного середовища» тощо.

### Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права України

З урахуванням положень Конституції та законів України розрі- зняють такі види підзаконних актів як джерел земельного права: пос- танови 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 са- моврядування.

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 Украї- ни. Згідно зі ст. 106 Президент України має право видавати на основі та на виконання Конституції і законів України укази, які є обов’язко- вими до виконання на території України);
* надзвичайні (укази, які були прийняті Президентом України відповідно до п. 4 Перехідних положень Конституції України. Пере- хідними 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 Ра- ди України);

1. *постанови й розпорядження Кабінету Міністрів України.* Постановами уряду оформляються найважливіші рішення у сфері земельних відносин, а у вигляді розпоряджень – рішення з оператив- них, поточних питань видаються.

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

1. *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 упов- новажені органи у межах їх компетенції з власної ініціативи або за дорученням вищих органів;
2. *рішення й розпорядження місцевих державних адмініст- рацій та органів місцевого самоврядування*. мають переважно де- талізуючий характер. їх головне завдання полягає у забезпеченні конкретизації тих положень, які закріплено в актах загального регу- лювання.

Так, голови місцевих державних адміністрацій приймають розпорядження у межах повноважень, у тому числі з питань застосу- вання земельного законодавства, відповідно до Конституції та Зако- ну України від 09 квітня 1999 р. «Про місцеві державні адміністра- ції». Акти місцевих державних адміністрацій, що суперечать чинно- му 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 са- моврядування в Україні» та іншими законами, приймають рішення, які теж можуть виступати джерелами земельного права;

1. *закони Автономної Республіки Крим*;
2. крім нормативно-правових актів національного законодав- ства України, в деяких випадках джерелом земельного законодавства є *міжнародні договори* з участю нашої країни. Згідно зі ст. 9 Консти- туції 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 не- від’ємну частину національного законодавства України і застосову- ються в порядку, передбаченому для норм національного законодав- ства України. Більше того, якщо міжнародним договором України, укладеним у формі закону, встановлені інші правила, ніж ті, що пе- редбачені законодавством України, то застосовуються правила між- народного договору України.

**РОЗДІЛ 3**

**СИСТЕМА ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМ ФОНДОМ УКРАЇНИ**

* 1. *Поняття та система органів державного управління у сфері земельних ресурсів.*
  2. *Планування використання та охорони земель.*
  3. *Зонування земель.*
  4. *Землеустрій і землевпорядний процес.*
  5. *Моніторинг земель.*
  6. *Державний земельний кадастр.*

### Поняття та система органів державного управління у сфері земельних ресурсів

Усі земельні ресурси в межах державних кордонів України, не- залежно від форм власності, видів господарювання і цільового вико- ристання, становлять єдиний земельний фонд України.

Залежно від цільового призначення земельний фонд поділяєть- ся на категорії земель, що мають різний правовий режим викори- стання і охорони.

Статтею 19 ЗК України виділено 9 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, обо- рони 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 ре- сурсів;

− впроваджується ґрунтозахисна система землеробства;

− розробляються проекти землеустрою з контурно- меліоративною організацією територій, відповідно до яких прово- дяться роботи щодо створення захисних лісових насаджень, будів- ництва 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 дер- жавних органів з метою забезпечити виконання правових норм і впо- рядкування суспільних відносин у тій чи іншій сфері.

Управління у галузі використання та охорони земель є різнови- дом, складовою управління природокористуванням та охороною довкілля.

Метою управління земельним фондом є вирішення проблем раціонального використання та охорони земель шляхом організова- ної, цілеспрямованої діяльності суб’єкта управління.

Головного ознакою, за якою цей різновид виділяють як само- стійний, 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 ор- ганів 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, визначе- них земельним та іншими галузями права України. Зазначена систе- ма функціонує як єдиний взаємопов’язаний механізм.

*Повноваження органів загальної та спеціальної компетенції.* Система уповноважених органів, які відповідно до земельного зако- нодавства здійснюють організаційно-правову діяльність щодо забез- печення раціонального використання земельних ресурсів та їх охо- рони є суб’єктом управління у галузі використання та охорони зе- мель.

Систему органів державного управління у сфері земельних ре- сурсів поділяють на два види:

1. органи загальної компетенції;
2. органи спеціальної компетенції.

Особливістю управління у галузі використання та охорони зе- мель органами *загальної компетенції* є те, що вони здійснюють ор- ганізаційно-правову діяльність щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони і разом з тим вирішують інші завдання, віднесені до їхньої компетен ції, – розви- ток 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 основними повноваженнями Верховної Ради України у га- лузі управління використання та охорони земель є:

− прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;

− визначення засад державної політики у галузі використання та охорони земель;

− затвердження загальнодержавних програм щодо використан- ня та охорони земель;

− встановлення і зміна меж районів і міст;

− погодження питань, пов’язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель;

− вирішення інших питань у галузі земельних відносин згідно з Конституцією України.

* *Кабінет Міністрів України.* Повноваження Кабінету Міністрів України у галузі земельних відносин визначено ЗК України (ст. 13 та ін.). Зокрема, відповідно до п. 2 ст. 84 ЗК України він здійснює повноваження власника щодо земель державної власності згідно з законом у межах і порядку, визначених Кодексом; за погод- женням з Верховною Радою України має повноваження:

− на продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам (п. 1 ст. 129 ЗК України);

− уповноважений надавати у постійне користування зе мельні ділянки із земель державної власності юри дичним особам у випад- ках, визначених статтями 9 і 150 ЗК України (п. 7 ст. 122);

− має право приймати рішення щодо вилучення земельних ділянок державної власності, які перебувають у постійному користу- ванні, для суспільних та інших потреб (п. 2 ст. 149);

− визначає порядок встановлення та зміни ці льового призна- чення земель (ч. 3 ст. 20 ЗК);

− надає дозвіл на проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних природних парків, дендрологічних і бо- танічних садів, археологічних пам'яток (п. 3 ст. 97);

− затверджує методику грошової та експертної оцінки землі (п.

8 ст. 128); здій снює інші повноваження.

* *Органи місцевого самоврядування.* Органи місцевого са- моврядування (обласні, Київська і Севастопольська міські, районні, районні у містах, сільські, селищні та міські ради) виконують управ- лінські 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:

* озпоряджання землями територіальних громад; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власнос ті, що проводять органи виконавчої влади;
* встановлення та зміна меж відповідних адміністративно- територіальних одиниць;
* організація землеустрою;
* забезпечення реалізації державної політики у галузі викори- стання та охорони земель та інші.
* М*ісцеві органи виконавчої влади* Повноваження місцевих державних адміністрацій визначено в ст. 17 ЗК України та Законі України «Про місцеві державні адміністрації» від 9 квітня 1999 року (з відповідними змінами). Вони, зокрема:

− розпоряджаються землями державної власності у межах, визначених ЗК України;

− беруть участь у розробці та забезпеченні виконання загаль- нодержавних і регіональних програм з питань використання та охо- рони земель;

− координують здійснення землеустрою та державного контро- лю за використанням та охороною земель;

− готують висновки щодо надання або вилучення (викупу) зе- мельних ділянок; викуповують земельні ділянки;

− викуповують земельні ді лянки для суспільних потреб у межах, визначених ЗК України;

− готують висновки щодо встановлення та зміни меж сіл, се- лищ, районів, районів у містах та міст.

На відміну від органів загальної компетенції, для органів *спеціальної компетенції* управління у галузі використання та охоро- ни земель є головним або одним з головних напрямів їхньої діяль- ності.

Систему органів управління спеціальної компетенції у даній

сфері становлять:

* *Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (Міндовкілля).* Серед повноважень центрального органу ви- конавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, у галузі зе- мельних відносин належить, яким є Міндовкілля, статтею 14 ЗК України виокремлено:

а) участь у розробленні загальнодержавних і регіональних про- грам використання та охорони земель;

б) участь у формуванні державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель;

в) організація моніторингу земель;

г) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відпо- відно до закону.

Завдання Міндовкілля визначено у Положенні про Міністерст- во захисту довкілля та природних ресурсів України, затверджене по- становою Кабінету Міністрів України від 25 червня 2020 р. № 614.

* *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є* центральним органом виконавчої вла- ди, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. Відповідно до ст. 15ЗК України до його повноважень на- лежать:

а) здійснення нормативно-правового забезпечення у сфері зе- мельних відносин;

б) забезпечення проведення земельної реформи;

в) розробка та забезпечення реалізації загальнодержавних, ре- гіональних програм використання та охорони земель;

г) забезпечення здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель;

ґ) забезпечення проведення державної експертизи документації із землеустрою у випадках та порядку, визначених законом, ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони зе- мель, реформування земельних відносин;

д) розроблення економічного механізму регулювання земель- них відносин;

е) участь у розробленні заходів щодо розвитку ринку земель; є) міжнародне співробітництво в галузі земельних відносин;

ж) вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України.

Водночас постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15 **«**Про Державну службу України з питань геодезії, кар- тографії та кадастру**»** основними завданнями Держгеокадастру є:

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

− надання адміністративних послуг згідно із законом у відпо- відній сфері;

− внесення на розгляд Міністра розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства пропозицій щодо забезпечення формування державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромис- ловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, ро- дючості ґрунтів.

### Планування використання та охорони земель

Планування використання та охорони земель як функція дер- жавного управління землями – це врегульована нормами права дія- льність органів державної влади та органів місцевого самоврядуван- ня щодо регулювання використання територій, яка полягає у розроб- ленні 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 – важли- вий та необхідний елемент системи регулювання суспільних відно- син у цій галузі. Його завдання полягає в забезпеченні оптимального розподілу земель між сферами виробництва та інших народногоспо- дарських потреб, максимальному збереженні земель сільськогоспо- дарського призначення, особливо найбільш цінних сіль- ськогосподарських угідь. Завданням планування використання зе- мель є також залучення до сільськогосподарського обігу земельних ділянок, які не використовуються за цільовим призначенням, постій- не підвищення їх родючості, здійснення протиерозійних і протиселе- вих заходів, створення умов для рекультивації земель, охорони їх від забруднення та засмічення. Для вирішення цих завдань розроб ля- ються 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 роз- роблення відповідно до закону Генеральної схеми планування тери- торії України, схем планування окремих частин території України, а також внесення змін до них. Містобудівна документація на держав- ному 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, уз- бережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпат, територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорно- бильської 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 те- риторії України затверджуються рішенням замовників таких схем;

1. склад, зміст, порядок розроблення схем планування окремих час- тин території України визначаються центральним органом виконав- чої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Чинна Генеральна схема планування території України за- тверджена 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 пе- ріод 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 зако- нодавчого, наукового, інформаційного, проектного, організаційного забезпечення планування території на загальнодержавному рівні; на- лагодження моніторингу реалізації Генеральної схеми; здійснення першочергових заходів щодо планування території, які забезпечува- тимуть досягнення найбільшого економічного, соціального та еколо- гічного ефекту. На другому етапі (2011-2020 рр.) передбачається здійснення решти заходів щодо планування території, які виплива- тимуть з Генеральної схеми. Забезпечення реалізації Генеральної схеми покладено на Кабінет Міністрів України, а також на централь- ний орган виконавчої влади з питань будівництва та архітектури.

При цьому Генеральною схемою планування території Украї- ни, затвердженою Законом України від 7 лютого 2002 р., передбачені заходи щодо вдосконалення системи розселення та забезпечення ста- лого розвитку населених пунктів.

Планування територій на *регіональному* рівні здійснюється шляхом розроблення схем планування території … областей та райо- нів (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 ро- зроблення 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 регіональ- ному 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 території, їх оновлен- ня та внесення змін до них (ст. 16 Закону). Містобудівна документа- ція на місцевому рівні розробляється з урахуванням даних державно- го 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 місце- вому 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 самовряду- вання, 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 охоро- на сільськогосподарських угідь повинні здійснюватися відповідно до природно-сільськогосподарського районування. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського районування визначений постано- вою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. «Про затвер- дження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еко- лого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель».

Згідно з цим Порядком за результатами робіт із районування (зонування) земель складаються відповідні схеми (карти), на яких відображаються такі дані: а) природно-сільськогосподарського хара- ктеру – структура земельних (зокрема сільськогосподарських) угідь, ґрунтовий покрив, його якісний стан, наявність особливо цінних, а також деградованих і малопродуктивних ґрунтів, класифікаційні по- казники придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур тощо. Ці схеми (карти) використовуються для визначення екологічно чистих зон виробництва сировини для дитячого і дієтич- ного харчування та отримання екологічно чистих харчових продуктів і продовольчої сировини; б) еколого-економічного характеру – сту- пінь перетворення природного середовища внаслідок антропогенного впливу, рівень використання (залучення) природних ресурсів, харак- теристика природно-ресурсного потенціалу, стійкості природного середовища до антропогенного навантаження, рівня цього наванта- ження, 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 та- ких схем (карт) здійснюється прогнозування процесів ерозії з метою визначення відповідних протиерозійних заходів; г) екологічного ха-

рактеру – забруднення ґрунтів пестицидами, важкими металами, ра- діонуклідами тощо.

### 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. Воно здійснюється відповідно до ст. 180 ЗК України лише у межах населених пунктів і нерозривно пов’язане з плануван- ням і забудовою територій, правове регулювання яких урегульовано Законом України від 17 лютого 2011 р. «Про регулювання містобуді- вної діяльності».

Статтею 18 цього Закону визначено, що план зонування тери- торії 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 захис- ту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об’єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природно- го середовища, охорони та використання територій з особливим ста- тусом, у тому числі ландшафтів, об’єктів історико-культурної спад- щини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населе- ного пункту, їх ландшафтної організації.

Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:

1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови тери- торії; 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності; 3) відо-

браження існуючої забудови територій, інженерно-транспортної ін- фраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій; 4) урахування місцевих умов під час визначення функціо- нальних зон; 5) установлення для кожної зони дозволених і допусти- мих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови; 6) узгодження меж зон з межами тери- торій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітар- них, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, чер- воними лініями; 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об’єктів.

Параметри використання території та будівель, запропонова- них для розташування у межах декількох земельних ділянок або ок- ремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, гра- ничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на діля- нці, є обов’язковими для врахування під час зонування відповідної території. Перелік зазначених параметрів визначає центральний ор- ган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту. Склад, зміст, порядок розроблення плану зонування території визна- чаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує фор- мування державної політики у сфері містобудування. За порушення вимог, встановлених планом зонування території, фізичні та юри- дичні особи несуть відповідальність відповідно до закону. План зо- нування території затверджується на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання. План зонування території не підлягає експертизі.

### Землеустрій і землевпорядний процес

Землеустрій це сукупність соціально-економічних та екологіч- них заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та ра- ціональну 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 ре- сурсами становить сукупність організаційно-правових, соціально- економічних та екологічних заходів, спрямованих на забезпечення встановлення меж території адміністративно-територіальних утво- рень, меж охоронних зон, місцевостей, меж дії обмежень прав на зе- млю та меж земельних ділянок.

Також землеустрій виконує важливі функції організації раціо- нального використання земельних ресурсів, їхньої охорони та захис- ту 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 здійсню- ють землеустрій, землевласники і землекористувачі, а об’єктами – територія України, території адміністративно-територіальних утво- рень 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 адміністрати- вно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;

б) розробку загальнодержавної і регіональних програм викори- стання та охорони земель;

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

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

ґ) складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;

д) складання проектів відведення земельних ділянок;

е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних діля-

нок;

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) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;

і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунто- вих, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

Землеустрій виконує як землеохоронні, так і соціально- економічні цілі. Його завдання полягає у забезпеченні охорони земе- льних 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 інфрастру- ктури.

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 зем- леустрій» об’єктами землеустрою є: територія України; території ад- міністративно-територіальних утворень або їх частин; території зем- леволодінь 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 раці- онального використання та охорони земель;

б) встановлення та зміни меж об’єктів землеустрою, зокрема визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кор- дону України;

в) надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок; г) встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, об-

межених у використанні й обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);

ґ) організації нових і впорядкування існуючих об’єктів землеу- строю;

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

В усіх інших випадках землеустрій може здійснюватися за ба- жанням власників та користувачів земельних ділянок.

Підставою для проведення землевпорядних робіт можуть бути рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самовряду- вання щодо проведення робіт із землеустрою, укладені договори між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекорис- тувачами) 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.

Незважаючи на те, хто ініціював проведення землеустрою, під- готовлена землевпорядна документація підлягає державній експерти-

зі, яка здійснюється відповідно до Закону України від 17 червня 2004 р. «Про державну експертизу землевпорядної документації».

Після проведення експертизи проект землеустрою підлягає за- твердженню. У ст. 186 ЗК України встановлений порядок за- твердження землевпорядних проектів. Так, прогнозні матеріали, тех- ніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель і схема землеустрою після погодження у порядку, встановленому у завданнях на їх розроблення, розглядаються і затверджуються відпо- відними органами виконавчої влади або органами місцевого само- врядування. Ними ж затверджуються і проекти утворення нових зем- леволодінь і землекористувань після їх погодження із заінтересова- ними власниками землі та землекористувачами. Проекти відведення земельних ділянок у власність або користування затверджуються ор- ганами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про надання (продаж) та вилучення (викуп) земельних ділянок. Проекти внутрігосподарського землеустрою ко- лективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарсь- ких кооперативів та інших сільськогосподарських підприємств, фер- мерських господарств після погодження їх з власниками землі і зем- лекористувачами, затверджуються сільськими, селищними, міськими радами або районними державними адміністраціями. Робочі земле- впорядні проекти, пов’язані з упорядкуванням, докорінним по- ліпшенням і охороною земель, їх раціональним використанням, розг- лядаються і затверджуються замовниками цих проектів. Зміни до та- ких проектів вносяться лише з дозволу останніх. В усіх інших випад- ках зміни до землевпорядних документів та інших матеріалів з пи- тань землеустрою вносяться за рішенням органів влади, які затвер- дили ці проекти.

Затверджені у встановленому порядку проекти землеустрою підлягають перенесенню в натуру (на місцевість). Перенесення прое- кту в натуру передбачає закріплення на місцевості меж земельних ділянок та встановлення межових знаків. Після затвердження та пе-

ренесення в натуру проекту землеустрою власникові землі чи земле- користувачеві видається документ, що посвідчує його права на земе- льну ділянку.

Власники землі, землекористувачі, зокрема орендарі, при здій- сненні землеустрою зобов’язані забезпечити доступ розробникам документації із землеустрою до своїх земельних ділянок, що підля- гають землеустрою. Заходи, передбачені затвердженою в установле- ному порядку документацією із землеустрою, є обов’язковими для виконання органами державної влади та органами місцевого само- врядування, власниками землі, землекористувачами, зокрема оренда- рями.

Землеустрій здійснюється державними та іншими землевпо- рядними організаціями за рахунок коштів Державного бюджету Ук- раїни, … місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб.

### Моніторинг земель

Основою для прийняття управлінських рішень щодо ефектив- ного використання земель є інформація, яку отримує суб’єкт управ- ління від об’єкта управління. На підставі такої інформації прийма- ються адекватні заходи, які відповідають інтересам суб’єкта управ- ління. Звичайно є багато шляхів отримання такої інформації, проте особливий інтерес становить моніторинг земель.

Моніторинг земель входить до складу моніторингу навко- лишнього природного середовища і є системою спостережень за ста- ном земельного фонду нашої країни, у тому числі земель, розташо- ваних у зонах радіоактивного забруднення. Моніторинг земель як функція державного управління землями становить систему спосте- реження за станом земельного фонду з метою своєчасного виявлення його змін, їхньої оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негатив- них 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 харак- теризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та еко- номічних 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, мі- ські відділи, управління земельних ресурсів, на регіональному – об- ласні, Київське, міські головні управління земельних ресурсів, на на- ціональному – Державна служба України з питань геодезії, картог- рафії та кадастру (Держгеокадастр).

В Україні ведення моніторингу земель вперше було передба- чено Земельним кодексом, прийнятим 18 грудня 1990 р. Однак, фак- тично систематичні спостереження за станом земельних ресурсів ро- зпочалися 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 зе- мель.

Об’єктом моніторингу є весь земельний фонд України неза- лежно 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, про- гноз і вироблення рекомендацій щодо запобігання негативним про- цесам 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 на ціональна автома- тизована 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 по- казників;
* створення банку даних;
* аналіз і обробка інформації;
* порівняння фактичних параметрів з нормативними;
* районування земель за категоріями згідно з нормативами;
* розробка заходів реагування адекватному екологічному ста- нові земель.

Інформацію, одержану у процесі ведення спостережень за ста- ном земельного фонду, узагальнюють у районах, містах, областях, а також по деяких природних комплексах і передають пунктам зби- рання автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського міського головного управління земельних ресурсів та Держгеокада- стру.

На підставі зібраної інформації та результатів оцінки стану зе- мельного фонду складають щорічні доповіді, оперативні зведення, прогнози та рекомендації, які подають до місцевих органів виконав- чої влади, органів місцевого самоврядування і Держгеокадастру для вжиття заходів, спрямованих на запо бігання наслідкам негативних процесів.

Моніторинг земель, на відміну від земельно-кадастрових да- них, передбачає фіксацію стану антро погенного навантаження в ди- намічному розвитку з наступним прийняттям заходів, що відповіда- ють не гативному станові.

### Державний земельний кадастр

Термін «кадастр» означає систематизовану сукупність даних стосовно кількісної та якісної характеристик відповідних видів при- родних ресурсів чи явищ.

Державний земельний кадастр – один з різновидів кадастрів природних ресурсів, до яких, крім нього, включаються: водний ка- дастр, лісовий кадастр, кадастр тваринного світу, кадастр рослинного світу та ін.

Державний земельний кадастр являє собою єдину державну си- стему земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру ви- знання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомос- тей і документів про місце розташування та правовий режим цих ді- лянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характери- стики, розподіл серед власників землі і землекористувачів.

Оперативність і точність даних земельного кадастру за- безпечується 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 зе- мель. Його значення полягає в тому, що він є державним інформа- ційним ресурсом. Призначення державного земельного кадастру по- лягає в забезпеченні необхідною інформацією органів державної влади й органів місцевого самоврядування, заінтересованих підпри- ємств, установ та організацій, а також громадян з метою регулюван- ня земельних відносин, раціонального використання та охорони зе- мель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням та охороною зе- мель, економічного й екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою (ст. 194 ЗК України).

Державний земельний кадастр складається з відповідних скла- дових, кожна з яких має визначене законодавством цільове призна- чення.

Кадастрове зонування земель – це розділення їх на земельні ді- лянки за різним цільовим призначенням і правовим режимом вико- ристання. Кадастрове зонування включає встановлення: місця роз- ташування 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 земель- них ділянок. Вони включають: геодезичне встановлення меж земель- ної ділянки; погодження меж земельної ділянки з суміжними власни- ками 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 стано- вить порівняльну оцінку якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та істотно впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкре- тних природно-кліматичних умовах. Воно проводиться за 100- бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими влас- тивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ре- сурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх викорис- тання та дохідність з одиниці площі. Вона повинна з достатньою то- чністю відобразити відмінності в якості земель з точки зору економі- чної родючості ґрунтів при досягнутому рівні інтенсивності земле- робства.

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

Грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою ство- рення 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 екс- пертною.

Державна реєстрація земельних ділянок є складовою ав- томатизованої системи державного земельного кадастру та необхід- ним елементом виникнення суб’єктивного права власності та права постійного користування на земельну ділянку. Відповідно до ст. 125 ЗК України, право власності на земельну ділянку, а також право пос- тійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

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

З набранням чинності Закону України «Про Державний зе- мельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного ка- дастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, визначено новий порядок ведення дер- жавної 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 доку- ментація 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 ка- дастру.

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 документа- ції із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділян- ки 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 кому- нальної власності).

До заяви в обов’язковому порядку додаються:

* оригінал погодженої відповідно до законодавства документа- ції із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділян- ки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпо- рядної документації у разі, коли така документація підлягає обов’язковій державній експертизі);
* електронний документ, який містить відомості про результа- ти 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 внесен- ня 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 зе- мельного 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 Держав- ному 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 реєстра- тор опрацьовує подані документи і за результатами проведеної робо- ти здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

* за допомогою програмного забезпечення Державного земель- ного 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 та- кож про власників, користувачів земельної ділянки);
* робить позначку на титульному аркуші документації із зем- леустрою про проведення перевірки електронного документа та вне- сення відомостей до Державного земельного кадастру та повертає заявникові таку документацію.

Проставлення державним кадастровим реєстратором зазначеної позначки є підставою для передачі відповідної документації на за- твердження органу державної влади або органу місцевого самовря- дування (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 земель- ного кадастру видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

Облік кількості земель відображає відомості, які характе- ризують 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 гуму- сового горизонту, вмістом гумусу і поживних рухомих речовин, ме- ханічним складом ґрунтів; характеристику культуртехнічного стану природних кормових угідь тощо.

Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держгео- кадастр України та його територіальні органи: обласні головні уп- равліннями, Київське та Севастопольське міські головні управління- ми, міські (міст обласного та районного значення) управління (відді-

ли), районні відділи земельних ресурсів. Держателем Державного земельного кадастру є Держгеокадастр.

**РОЗДІЛ 4**

**ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ**

* 1. *Поняття та особливості земельних правовідносин.*
  2. *Класифікація земельних правовідносин.*
  3. *Суб’єкти земельних правовідносин.*
  4. *Об’єкти земельних правовідносин.*
  5. *Зміст земельних правовідносин.*
  6. *Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин.*

### Поняття та особливості земельних правовідносин

У процесі здійснення різного роду діяльності громадяни та ор- ганізації вступають у певні суспільні відносини. Правовідносини – один із видів суспільних відносин, які виникають внаслідок їх регу- лювання нормами права. В результаті впливу норм права на суспіль- ні відносини їх учасники наділяються відповідними правами та обов’язками, здійснення яких відбувається добровільно, у разі потре- би – 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, на- зиваються суб’єктивними саме тому, що належать суб’єктам – учас- никам (сторонам) відносин.

*Земельні правовідносини* – це фактичні суспільні відносини, які є результатом вольової поведінки людей щодо землі, врегульовані відповідними нормами права, тобто такі, які виникають, здійснюють- ся і припиняються у відповідності з нормами земельного права.

Земельні відносини, врегульовані нормами права, набирають

змісту правових відносин і є юридичною формою вираження і закрі- плення економічних відносин при використанні землі. Земельні пра- вові 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, регу- люються ЗК України, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать ЗК України.

### Класифікація земельних правовідносин

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

1. земельні відносини у сфері власності на землю, які є основ-

ними;

1. земельні відносини у сфері управління земельним фондом.

Це відносини в галузі: державного контролю за використання і охо- роною земель; землеустрою; державного земельного кадастру; відт- ворення родючості ґрунтів; розподілу і перерозподілу земель; вирі- шення земельних спорів тощо.

Деякі з цих підвидів можуть поділятись на різновидності. Так розрізняють відносини в сфері державного контролю за використан- ням і охороною земель :

* державний контроль за використанням і охороною земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з пи- тань земельних ресурсів;
* державний контроль за додержанням законодавства про охо- рону земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів;
* моніторинг родючості ґрунтів проводить спеціально уповно- важений орган виконавчої влади з питань аграрної політики.

1. охоронні земельні відносини виникають в результаті непра- вомірної поведінки щодо землі і порушення встановленого правопо- рядку.

Земельні відносини поділяються також на *матеріальні* та *про- цесуальні*. Матеріальні вказують на права і обов’язки суб’єктів зе- мельних відносин. Процесуальні – це норми, що передбачають поря- док виникнення, здійснення та припинення матеріальних відносин.

Земельні правовідносини, як й інші правовідносини, склада- ються 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 земе- льна ділянка, щодо якої виникають земельні правовідносини.

### 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), юриди- чні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої право- мочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядуван- ня), 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 пове- дінка, особливості об’єкта та обстановка, у якій діє цей суб’єкт. Так, згідно зі ст. 130 ЗК покупцями земельних ділянок сільськогосподар-

ського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: громадяни України, які мають сільського- сподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробницт- ва; юридичні особи України, установчими документами яких перед- бачено ведення сільськогосподарського виробництва. Водночас пе- реважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земель- ної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування.

За змістом прав та обов’язків усі суб’єкти земельних право- відносин поділяються на 4 категорії: 1) органи державної влади і мі- сцевого самоврядування, що регулюють відносини щодо викорис- тання 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 пра- вовідносин, а також судові органи.

ЗК України (ст. 2) встановлено, що суб’єктами земельних від- носин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого само- врядування та органи державної влади (до яких належать органи за- конодавчої влади та органи виконавчої влади.

Можна виявити такі суб’єкти земельних правовідносин: Укра- їнський народ, державу, Верховну Раду України, Верховну Раду Ав- тономної Республіки Крим, обласні та районні ради, місцеві ради та органи місцевого самоврядування, а також вищі, центральні та міс- цеві органи виконавчої влади, громадяни, юридичні особи приватно- го права та юридичні особи публічного права.

При цьому 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 безпосеред- ньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комуналь- ної власності;

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

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

Обсяг прав і повноважень органів державної влади щодо здійс- нення прав власника від імені Українського народу.

### 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, відокрем- лена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними що- до 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 самостій- ним об’єктом земельних прав, а право на земельну частку (пай) – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конк- ретної земельної ділянки.

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

### Зміст земельних правовідносин

Змістом будь-яких правовідносин, зокрема земельних, є суб’єктивні права та обов’язки учасників цих відносин. Основні пра- ва 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 зе- мель 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 лісогоспо- дарського призначення земельні правовідносини спрямовані на ви- рощування, догляд і збереження лісового фонду, на створення лісо- господарських підприємств, для раціонального використання лісових ресурсів.

### Виникнення, зміна та припинення земельних пра- вовідносин

Підставою виникнення, зміни чи припинення земельних пра- вовідносин 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 земель- ного законодавства.

*Правовстановлюючими обставинами* є:

а) закони та інші нормативно-правові акти, якими встановлю- ються: 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 ді- лянки у власність чи у користування або відчуження її шляхом про- дажу 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;

ґ) акти про розмежування земель державної і комунальної вла- сності;

д) рішення суду про розподіл земельної ділянки чи про встано- влення прав на неї;

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

Сукупність юридичних фактів, що стосуються земельних від- носин, настання яких є необхідною умовою для виникнення передба- чених законом наслідків, називається юридичним складом.

В окремих випадках виникнення права приватної власності громадянина на земельну ділянку відбувається після того, як ця зе- мельна ділянка буде викуплена (у власника) чи вилучена (у землеко- ристувача).

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

*Дії* становлять такі юридичні факти, в яких виявляється по- ведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими що відповідають вимогам законодав- ства, і неправомірними, тобто такими, що суперечать закону. Ос- новні види правомірних дій – землекористування та охорона земель.

*Події* – це такі юридичні факти, настання яких відбувається не- залежно 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 лю- дини у природні властивості землі. Поза волею людини, наприклад, здійснюється припинення права власності на земельну ділянку (права землекористування) громадян у зв’язку зі стихійним лихом (затоп- лення, 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) при- зводять до припинення земельних правовідносин. Якщо договір ку- півлі-продажу земельної ділянки в сукупності породжує зміну земе- льних правовідносин, зокрема зміну суб’єктів права власності, то для продавця має місце припинення земельних правовідносин. Згідно зі ст. 140 ЗК України підставами припинення права власності на землю, а отже і земельних правовідносин, можуть бути: смерть власника зе- млі чи землекористувача добровільна відмова власника від права на земельну ділянку, відчуження за рішенням власника земельної діля- нки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, зве- рнення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; конфіс- кація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випа- дах, визначених ЗК України. Підстави припинення права користу- вання земельною ділянкою визначені ст. 141 ЗК України.

**РОЗДІЛ 5**

**ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ**

* 1. *Поняття та особливості права власності на землю.*
  2. *Правові форми власності на землю.*
  3. *Суб’єкти права власності на землю.*
  4. *Права власників земельних ділянок.*
  5. *Обов’язки власників земельних ділянок.*
  6. *Виникнення, зміна та припинення права власності на землю.*

### Поняття та особливості права власності на землю

В *економічному розумінні* визначення власності як привласнен- ня (присвоєння) індивідом предметів природи.

В *юридичному розумінні* власність на земельні ресурси є ре- зультатом закріплення суспільних відносин власності у правових нормах.

За своїм *юридичним змістом* право власності на землю стано- вить надання можливостей володіння, користування та роз- порядження 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 регіо- нальних об’єднань та усього суспільства у межах, визначених зако- ном.

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

Право власності на землю в об’єктивному розумінні становить сукупність або систему правових норм, які закріплюють, регламен- тують та охороняють відносини власності на земельні об’єкти та їх ресурси*.*

Право власності на землю в суб’єктивному розумінні – це су- купність правових норм, які регулюють відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками та їх викори- стання власниками на свій розсуд для задоволення своїх матеріаль- них потреб та реалізації інших інтересів.

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

*Право володіння* надає власнику можливості здійснювати гос- подарське «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 ре- алізації інших інтересів.

*Право розпорядження* полягає у визнанні за власником і гаран- тованості законом, можливості вчинення відповідних дій, спрямова- них на встановлення правової належності та визначення юридичної

«долі» земельної ділянки.

Отже, *право власності на землю –* це врегульовані нормами зе- мельного та інших галузей права суспільні відносини щодо володін- ня , користування та розпорядження земельною ділянкою.

### Правові форми власності на землю

Відповідно до ч. 2 ст. 79 ЗК України право власності на зе- мельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) 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 ІV 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 громадян- ства 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 приз- начення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки не- сільськогосподарського 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 призначен- ня: а) у межах населених пунктів у разі придбання об’єктів нерухо- мого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням

підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунк- тів у разі придбання об’єктів нерухомого майна.

У *комунальній власності* перебувають усі землі, в межах насе- лених 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 роз- ташування (ст. 83 ЗК України).

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

### 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 безпосеред- ньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комуна- льної власності;
* держава, яка реалізує це право через відповідні органи дер- жавної 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 влас-

ності;

* 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 не- рухомого майна, що належать їм на праві власності;

в) прийняття спадщини.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридич- ними особами України) можуть набувати у власність земельні ділян- ки 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 юридич- них і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначе- них 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 відчужен- ню протягом одного року.

*Територіальні громади* відповідно до ч. 5 ст. 83 ЗК України на- бувають 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 земель- них ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною;

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

ґ) виникнення інших підстав, передбачених законом.

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

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

а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспі- льної 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;

ґ) конфіскації земельної ділянки.

### 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 вла- сників земельних ділянок визначено чинним законодавством.

*Права власника земельної ділянки –* це сукупність наданих йому законом суб’єктивних правочинностей щодо володіння, користуван- ня 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, кущі) чи рукотворними (тин, рів тощо) об’єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу на зе- мельну ділянку інших осіб.

*Право власника щодо користування земельною ділянкою* поля- гає в тому, що він може:

1. самостійно господарювати на землі, вирощуючи сіль- ськогосподарські та інші культури, переробляючи вирощену продук- цію 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 спо- руди. Однак, спорудження власником земельної ділянки будівель і споруд може здійснюватися лише з дозволу органів державного архі- тектурно-будівельного контролю. В іншому разі таке спорудження вважатиметься незаконним;
3. вважати своєю власністю посіви і насадження сільсько- господарських та інших культур та вироблену сільськогосподарську продукцію, зведені на земельній ділянці відповідно до чинного зако- нодавства будівлі та споруди. В земельному праві України діє пре- зумпція належності власникові земельної ділянки розташованих на ній посівів, насаджень, будівель та споруд, якщо інше не передбаче- но виданим власни ком земельної ділянки актом чи угодою за його участю;
4. використовувати у встановленому порядку для власних пот- реб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об’єкти, а також інші корисні власти- вості землі. Це право власника земельної ділянки характеризується певними особливостями.

По-перше, його об’єктом є не всі, а лише розташовані на земе-

льній ділянці корисні копалини місцевого значення.

По-друге, власники земельних ділянок мають право вико- ристовувати корисні копалини місцевого значення, а також торф, лісові насадження, водні об’єкти та інші корисні властивості землі лише для власних потреб. Використання зазначених природних ре- сурсів власником земельної ділянки не для власних, а для інших пот- реб (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 вла- сників земельних ділянок на використання розташованих на земель- них 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 міс- цевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох мет- рів, 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 по- лягає в тому, що на підставі* ст. 90 ЗК України він може: 1) відчужу- вати 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 написан- ня 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.

### Обов’язки власників земельних ділянок

Здійснення прав власника землі передбачає додержання влас- ником ділянки низки обов’язків, пов’язаних з володінням земельною ділянкою.

Обов’язки власників земельних ділянок передбачені в ряді ста- тей ЗК України та в деяких інших законодавчих актах. За своїм зміс- том обов’язки власника земельної ділянки можна поділити на три основні групи.

До *першої* з них належать обов’язки власників земельних ді- лянок, об’єктом яких є власна земельна ділянка. Так, згідно зі ст. 91 ЗК України власник земельної ділянки зобов’язаний: а) забезпечува- ти її використання за цільовим призначенням. Навіть якщо власник ділянки самостійно не використовує її, а передав ділянку в оренду, він не звільняється від виконання обов’язку забезпечити цільове ви- користання земельної ділянки. Укладаючи, наприклад, договір орен- ди землі, її власник повинен здійснювати договірний контроль за ці- льовим використанням земельної ділянки орендарем; б) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; в) своєчасно сплачувати земельний податок; г) своєчасно надавати від- повідним органам виконавчої влади та органам місцевого самовряду- вання дані про стан і використання земель та інших природних ресу- рсів у порядку, встановленому законом; ґ) зберігати геодезичні зна- ки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах.

До *другої* групи обов’язків власника земельної ділянки на- лежать 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 влас- ника земельної ділянки не порушувати прав власників суміжних зе- мельних ділянок та землекористувачів і додержуватися правил доб-

росусідства. Зміст цього обов’язку конкретизовано у статтях 103-109 ЗК України.

*Третю* групу обов’язків власників земельних ділянок ста- новлять обов’язки щодо охорони не тільки земельної ділянки та роз- ташованих на ній інших природних ресурсів, а й навколишнього природного середовища в цілому. Відповідно до ЗК України власни- ки земельних ділянок у процесі володіння та користування ними зо- бов’язані додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, зокрема, додержуватися обмежень, пов’язаних з встановленням охо- ронних 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.

### Виникнення, зміна та припинення права власності на землю

Відповідно до ст. 14 Конституції України право власності на землю набувається та реалізується його суб’єктами іиключно відпо- відно до закону. Отже, суб’єктивне право власності на землю вини- кає на підставах та у порядку, визначеному ЗК України та іншими законами України, що регулюють земельні відносини.

Підстави та порядок *виникнення права власності на землю* обу- мовлені формою власності на землю. Тому їх доцільно класифікува- ти 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 власно- сті юридичних осіб на землю.

Що стосується виникнення права суспільної (публічної) влас- ності на землю, то його підстави також можна поділити на дві підг- рупи: а) підстави та порядок виникнення права державної власності на землю; б) підстави та порядок виникнення права комунальної вла- сності на землю.

***Підставою виникнення права власності на землю*** є юридич- ний факт, з яким закон пов’язує виникнення такого права.

Згідно з ЗК України до юридичних фактів, на підставі яких ви- никає *право приватної власності на землю,* належать: 1) рішення ор- гану влади про передачу земельної ділянки громадянинові у приват- ну власність; 2) цивільно-правовий договір; 3) успадкування земель- ної ділянки. Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що за змістом вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають право власності на землю. Ці дії є складними за змістом. їх вчинення регулюється правовими нормами, які в сукупності ста- новлять порядок набуття права приватної власності на землю.

Однак порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим для всіх його суб’єктів і залежить від підстав набуття землі у власність.

Так, земельне законодавство визначає порядок набуття права власності на землю **громадянами** шляхом: а) приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації; б) приватизації зе- мельної ділянки в розмірі земельної частки (паю); в) приватизації земельної ділянки за плату; г) придбання земельної ділянки за давні- стю користування (набувальна давність); ґ) придбання земельної ді- лянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно- правового договору; д) успадкування земельної ділянки.

*Порядок приватизації земельної ділянки в межах норм безо- платної приватизації.* Відповідно до ст. 121 ЗК України право на

безоплатну приватизацію землі мають лише громадяни України. Во- ни можуть претендувати на безоплатну передачу їм земельних діля- нок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: а) для ведення фермерського господарства *–* в розмірі земельної час- тки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де зна- ходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, се- лищної, міської ради розташовано кілька сільськогосподарських під- приємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підпри- ємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району; б) для ведення особистого селя- нського господарства *–* не більше як 2,0 га; в) для ведення садівницт- ва *–* 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; ґ) для індивідуального дачного будівництва *–* не бі- льше 0,10 га; д) для будівництва індивідуальних гаражів *–* не більше 0,01 га.

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

Процедура набуття права власності шляхом приватизації земе- льної ділянки встановлена земельним законодавством.

У разі відмови уповноваженого органу у передачі земельної ді- лянки 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 привати- зації земельної ділянки.

*Порядок приватизації земельної ділянки в розмірі земельної ча- стки (паю).* Громадяни *–* працівники державних і комунальних сіль- ськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пен- сіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. Таке клопотання може бути прийнято на зборах трудо- вого колективу працівників, рішення яких оформляється протоколом зборів. Якщо не всі члени трудового колективу виявляють бажання отримати земельну ділянку у приватну власність, то клопотання мо- жуть подаватися індивідуально кожним, хто бажає отримати землю у приватну власність. Рішення про приватизацію земель цих підпри- ємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням зазначених працівників (ст. 118 ЗК України). Прива- тизація земельних ділянок цими працівниками, а також пенсіонерами з їх числа здійснюється безоплатно.

Що стосується громадян, які отримали земельні частки (паї) із земель колективної власності і мають сертифікати на право на земе- льну частку (пай) чи інші документи, які посвідчують наявність у них такого права, то такі громадяни набувають у власність земельні ділянки в порядку, встановленому Законом України від 5 червня 2003 р. «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Згідно з цим Законом, громадяни-власники земельних часток (паїв) повинні подати до від- повідної сільскої, селищної, міської ради чи районної державної ад- міністрації заяву про виділення земельної частки (паю) в натурі у вигляді земельної ділянки та отримання державного акта на право власності на землю.

Наступним кроком є укладення з землевпорядною організацію договору на виконання землевпорядних та інших робіт, необхідних для виділення земельних часток (паїв) у натурі та видачі державних актів на право власності на землю. Такий договір із землевпорядною організацією може бути укладений кожним з власників земельної частки (паю) або із суб'єктом, який фінансує виконання зазначених робіт.

У процесі виконання робіт землевпорядна організація виго- товляє необхідну проектну документацію щодо виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). На підставі проекту про- водиться розподіл запроектованих земельних ділянок між власника- ми земельних часток (паїв) шляхом жеребкування або іншим обра- ним громадянами способом. Результати розподілу фіксуються у до- говорі (протоколі) розподілу земельних ділянок, який підписують усі громадяни-учасники розподілу. Відповідно до зазначеного договору (протоколу) землевпорядна організація переносить спроектовані зе- мельні ділянки на натуру (місцевість), визначає їхні межі та закріп- лює їх межовими знаками установленого зразка, а також заповнює бланки державних актів на право власності на земельні ділянки та передає їх відповідній раді або райдержадміністрації для вручення громадянам – власникам земельних ділянок.

*Порядок приватизації земельної ділянки за плату.* Громадянин, який має у користуванні земельну ділянку, розмір якої перевищує розмір безоплатної приватизації, а також громадянин, який раніше безоплатно приватизував земельну ділянку відповідного цільового призначення, має право на приватизацію земельної ділянки за плату. Для цього він повинен подати до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки заяву про передачу йому у власність певної земе- льної ділянки чи її частини за плату. Відповідний орган влади протя- гом місяця повинен розглянути заяву та прийняти рішення. У разі прийняття позитивного рішення орган влади замовляє виготовлення

проекту відведення земельної ділянки та підготовку експертної гро- шової оцінки. На підставі експертної грошової оцінки відповідний орган влади визначає вартість (ціну) земельної ділянки та укладає з громадянином договір купівлі-продажу землі, який має відповідати вимогам ст. 132 ЗК України, і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Договір є підставою для видачі громадянинові державного акта на право власності на земельну ділянку.

*Порядок придбання земельної ділянки за давністю ко- ристування (набувальна давність).* Громадянин України, який доб- росовісно, відкрито і безперервно користується земельною ділянкою протягом 15 років, але не має документів, які б свідчили про наяв- ність у нього права на цю земельну ділянку, може звернутися до ор- гану державної влади або органу місцевого самоврядування з клопо- танням про передачу її у власність або надання в оренду (ст. 119 ЗК України). У заяві має бути зазначено, якими документами чи пока- заннями свідків може бути підтверджений факт добросовісного, від- критого та безперервного використання громадянином земельної ді- лянки протягом 15 років. Відповідна районна, Київська чи Севасто- польська міська державна адміністрація (якщо земельна ділянка зна- ходиться за межами населених пунктів чи у містах Києві і Севасто- полі) або сільська, селищна, міська рада повинні протягом місяця розглянути заяву громадянина та прийняти відповідне рішення.

У разі прийняття органом влади позитивного рішення громадя- нин замовляє землевпорядній організації виготовлення проекту від- ведення земельної ділянки. Погоджений у встановленому порядку проект відведення земельної ділянки подається на затвердження від- повідному органові влади *–* районній, Київській чи Севастопольській міській державній адміністрації або сільській, селищній, міській раді, які у місячний строк повинні розглянути проект та прийняти рішення про передачу земельної ділянки громадянинові у власність. У разі відмови у безоплатній передачі громадянинові земельної ділянки у

власність на підставі давності користування він має право оскаржити відмову у суді.

Слід також зазначити, що приватизація земельних ділянок за давністю користування здійснюється безоплатно. Тому така ділянка може бути приватизована громадянином лише в розмірах безоплат- ної приватизації земельних ділянок (ст. 121 ЗК України).

*Порядок придбання земельної ділянки, що перебуває у приват- ній власності, на підставі цивільно-правової угоди.* Громадянин Ук- раїни має право придбати земельну ділянку у власність у іншого громадянина чи юридичної особи на підставі цивільно-правової уго- ди *–* купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування, довічного ут- римання та ін. Що стосується іноземних громадян та осіб без грома- дянства, то вони можуть набувати у власність лише земельні ділянки не-сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також за їх межами, на яких розташовані об’єкти нерухомого май- на, що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 ЗК України).

Цивільно-правова угода про перехід права власності на земель- ну ділянку має бути укладена у письмовій формі та нотаріально пос- відчена. Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки повинен відповідати вимогам, закріпленим ст. 132 ЗК України.

Цивільно-правові угоди про перехід права власності на зе- мельні ділянки вважаються укладеними з дня їх нотаріального пос- відчення. Однак право власності на земельну ділянку виникає у осо- би, яка набуває земельну ділянку у власність на підставі цивільно- правової угоди, лише після одержання нею державного акта на право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації (ст. 125 ЗК України).

*Порядок успадкування земельної ділянки.* Відповідно до Циві- льного кодексу України (далі – ЦК України) успадкування земельних ділянок може здійснюватися за законом та заповітом. ЦК України визначає також порядок успадкування будь-якого майна, у тому чис- лі і земельних ділянок. Громадянин, який визнаний спадкоємцем ін-

шого громадянина-власника земельної ділянки, повинен отримати у нотаріальній конторі свідоцтво про право на спадщину. Після цього він має подати до відповідного органу влади за місцем розташування земельної ділянки заяву про видачу йому державного акта на право власності на земельну ділянку. Отримавши та зареєструвавши дер- жавний акт, громадянин набуває право власності на землю. Слід ма- ти на увазі, що права іноземних громадян та осіб без громадянства щодо набуття земельних ділянок у власність на території України обмежені законом.

**Юридичні особи** не наділені правом безоплатної приватизації земельних ділянок. Однак вони можуть набувати земельні ділянки у власність на підставі цивільно-правових договорів. Юридичні особи, які володіють земельними ділянками із земель державної чи комуна- льної власності на праві постійного користування чи оренди, можуть придбати їх у власність на підставі договору купівлі-продажу. Якщо на земельній ділянці державної чи комунальної власності розташова- ний об’єкт нерухомого майна (будівля, споруда тощо), що є власніс- тю юридичної особи, то остання також має право на переважне при- дбання (викуп) земельної ділянки під таким об’єктом у власність. Однак, якщо юридична особа має намір придбати у власність незабу- довану земельну ділянку, яка перебуває у державній чи комунальній власності, то придбання таких земельних ділянок може здій- снюватися в порядку, встановленому у ст. 134 ЗК України (на конку- рентних засадах, тобто на земельних торгах).

Земельні ділянки можуть набуватися у власність юридичних осіб також на підставі договорів міни, дарування, довічного утри- мання та інших незаборонених законом угод. Такі угоди мають від- повідати вимогам, встановленим ст. 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 діля- нок у власність право власності на землю виникає не з моменту ук- ладення 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.

*Підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.* Підставами виникнення права комунальної власності на землю є:

1. проведення розмежування земель державної і комунальної власності на землю (п. 12 Перехідних положень ЗК України);
2. передача земельних ділянок державної власності у комуна- льну власність (ст. 117 ЗК України);
3. викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб (ст. 146 ЗК України);
4. добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь територіальної громади села, селища чи міста (ст. 140 ЗК України).

Розмежування земель державної і комунальної власності *–* це одноразовий захід, який здійснюється з метою масової передачі про- тягом встановленого періоду частини земель державної власності у межах населених пунктів та за їх межами у власність територіальних громад сіл, селищ і міст, а також у їх спільну власність. Таке розме- жування має здійснюватися відповідно до ЗК України.

Передача земель державної власності у комунальну власність як окрема підстава виникнення права комунальної власності на зем- лю полягає у передачі окремих земельних ділянок державної власно- сті у власність територіальних громад за ініціативою (клопотанням) останніх. Така передача може мати місце лише після завершення ро- змежування земель державної та комунальної власності. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність здій- снюється в тому самому порядку, в якому земельні ділянки надають- ся юридичним особам у постійне користування.

Порядок викупу земель приватної власності для суспільних по- треб територіальних громад сіл, селищ і міст визначений ЗК України (ст. 146).

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

*Підстави та порядок виникнення права державної власності на землю.* Підставами виникнення права державної власності на зем- лю є:

1. передача земельних ділянок комунальної власності у держа- вну власність (ст. 117 ЗК України);
2. викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб (ст. 146 ЗК України);
3. відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхід- ності (ст. 140 ЗК України);
4. добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь держави (ст. 140 ЗК України);
5. смерть власника земельної ділянки за відсутністю спадкоєм- ця (ст. 140 ЗК України);
6. конфіскація земельної ділянки за рішенням суду.

Передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність може здійснюватися з ініціативи відповідних органів дер-

жавної влади *–* Кабінету Міністрів України, обласних та районних державних адміністрацій, які повинні звернутися з клопотанням до відповідної територіальної громади *–* власника землі або до районної чи обласної ради, якщо земельна ділянка перебуває у спільній влас- ності територіальних громад. Така передача здійснюється у порядку, встановленому ЗК України для передачі земельних ділянок у постій- не користування юридичним особам (ст. 117).

Порядок викупу земель приватної власності для суспільних по- треб держави визначений ЗК України (ст. 146).

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

Підставою набуття державою права власності на земельну ді- лянку, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, може бути її відчуження на користь держави з мотивів суспільної необхідності. Таке відчуження може мати місце лише у разі прийнят- тя Президентом України відповідно до п. 21 ст. 106 Конституції рі- шення про введення воєнного або надзвичайного стану, яке підлягає затвердженню Верховною Радою України. Проте слід мати на увазі, що особа, у якої було примусово відчужено земельну ділянку з моти- вів суспільної необхідності, після припинення дії обставин, у зв’язку з якими було проведено примусове відчуження, має право вимагати повернення цієї земельної ділянки (ст. 147 ЗК України).

Земельна ділянка, що належить на праві власності грома- дянинові, переходить у власність держави, якщо такий громадянин вчинив кримінальне правопорушення, за вчинення якого суд призна- чив засудженому покарання у вигляді конфіскації майна (ст. 148 ЗК України).

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

ність держави приймає районна державна адміністрація на підставі документів, які засвідчують факт смерті власника земельної ділянки та відсутність спадкоємців.

***Підставами зміни права власності на землю*** є певні обстави- ни, 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 ділян- ку*** є юридичні факти, з якими закон пов’язує припинення правовід- носин земельної власності. Земельний кодекс України визначає юри- дичні факти, які ведуть до припинення права державної, комунальної та приватної власності.

Підставами припинення права *державної* власності на землю є:

1. приватизація земель, які перебувають у власності держави;
2. розмежування земель державної та комунальної власності;
3. передача земельної ділянки державної власності у комуналь- ну власність.

Підставами припинення права *комунальної* власності визнають-

ся: сті;

1. приватизація земель, які перебувають у комунальній власно-
2. передача земельної ділянки комунальної власності у влас-

ність держави.

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

Слід підкреслити, що припинення права державної та ко- мунальної власності може мати місце за наявності згоди власників таких земель – держави в особі відповідних органів державної вико- навчої влади та територіальних громад в особі відповідних органів місцевого самоврядування. Примусове припинення права державної

та права комунальної власності на землю може мати місце за рішен- ням суду.

Щодо підстав припинення права *приватної власності* на зем- лю, то вони визначені у статтях 140 і 143 ЗК України. На жаль, ці статті містять суперечливі положення. Так, у ст. 140 «Підстави при- пинення права власності на земельну ділянку», визначено, що підс- тавами припинення права приватної власності на земельну ділянку є: а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;

б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоєм-

ця;

в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;

г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кре-

дитора;

ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхід- ності та для суспільних потреб;

д) конфіскація за рішенням суду;

є) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та осо- бами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України.

Стаття 143 «Підстави для примусового припинення прав на зе- мельну ділянку» містить дещо інший перелік підстав припинення прав на землю, включаючи і право власності, а саме:

а) використання земельної ділянки не за цільовим призначен-

ням;

б) неусунення допущених порушень законодавства (забруднен-

ня земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стіч- ними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і ка- рантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об’єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, пору- шення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають

шкоди здоров’ю населення) в терміни, встановлені вказівками спеці- ально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

в) конфіскації земельної ділянки;

г) викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

ґ) примусового звернення стягнень на земельну ділянку за зо- бов’язаннями власника цієї земельної ділянки;

д) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та осо- бами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України.

Зі змісту наведених вище статей випливає, що ст. 143 ЗК Укра- їни містить підстави припинення як права власності, так і інших прав на землю (права постійного користування, права оренди), в той час як ст. 140 Кодексу визначає лише підстави припинення права влас- ності на землю.

Отже, зазначені статті співвідносяться між собою як загальна (ст. 143) та спеціальна (ст. 140). Згідно з правилами тлумачення та застосування правових норм, якщо закон містить з одного і того са- мого питання дві норми (статті), з яких одна є загальною, а друга *–* спеціальною, то застосовується спеціальна норма (стаття). Таким чи- ном, право приватної власності на землю може бути припинене з під- став, передбачених у ст. 140 ЗК України.

Слід зазначити, що земельне законодавство України, на відміну від цивільного, не визнає безхазяйних земельних ділянок, які не ма- ють власників. Якщо право власності на земельну ділянку, яка нале- жить одному суб’єктові, припиняється, то це означає, що воно вини- кає 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**

* 1. *Поняття і зміст права землекористування.*
  2. *Суб’єкти і об’єкти права землекористування.*
  3. *Види права землекористування.*
  4. *Право постійного і тимчасового користування земельною ділян- кою.*
  5. *Правове регулювання оренди землі.*
  6. *Особливості концесійного землекористування.*
  7. *Право земельного сервітуту.*
  8. *Добросусідство та його зміст.*

### 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 викорис- тання землі, зосереджені у главі 15 ЗК України.

Право землекористування як суб’єктивне право становить за- безпечену 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 земе- льні права та обов’язки.

Об’єкт права землекористування *–* це те, з приводу чого фор- муються й існують відповідні земельні правовідносини. Таким об’єктом виступає певна індивідуально визначена та юридично відо- кремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у держав-

ній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкрет- ним 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 внутрішнього- сподарського управління нею. Отже, таким об’єктом є земельна ді- лянка, місцерозташування 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 пра- вовідносини, що включають сукупність наданих прав і покладених обов’язків, пов’язаних із здійсненням землекористування. У цьому зв’язку право землекористування має комплексний характер, що сис- тематизує законодавчі вимоги і поєднує їх у земельно-правовий ін- ститут, а також охоплює правомочності суб’єктів-користувачів земе- льних ділянок та регламентує їх права і обов’язки, що реалізуються у конкретних правовідносинах.

Право землекористування є правомочністю фізичної або юри- дичної особи щодо користування земельною ділянкою, що виникає в процесі використання земельних ресурсів. Правомочність як суб’єктивне право землекористувача, надає його володарю можливо- сті для добування корисних властивостей конкретної земельної діля- нки.

Право землекористування як важливий правовий інститут зе- мельного правовідношення та правомочності землекористувача, ба- зується на фундаментальних конституційних положеннях та вимогах земельного законодавства. Йому притаманні певні принципи як пе- редбачені 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 ділян- ками» 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 пот- реб 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 спо-

руди.

Лише деякі з перерахованих прав землекористувачів збігають-

ся з правами власників земельних ділянок, які є більш широкими. Крім того, у переліку відсутня вказівка на правомочності володіння та користування земельною ділянкою, що притаманно землекористу- ванню. Проте без права володіння земельною ділянкою, не може бу- ти й самого права землекористування. Однак при цьому важливе значення має положення земельного закону про те, що порушені права землекористувачів підлягають відновленню у порядку, встано- вленому 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 вла- стивості землі;
* своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання зе- мель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому зако- ном;
* 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 вичерп- ним, тому що ЗК України покладені й деякі інші обов’язки на земле- користувачів.

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

Значний інтерес викликає широке коло прав землекорис- тувачів, закріплене у спеціальних земельних законах, що регулюють окремі види користування земельними ділянками. До таких прав від- носиться, наприклад, право орендаря земельної ділянки на її перева- жне 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 ро-

дючість ґрунтів, біологічну різноманітність та екологічну рівновагу у навколишньому природному середовищі. Як загальні права й обов’язки землекористувачів, так і передбачені в спеціальних зако- нах права можуть здійснюватися, а обов’язки виконуватися в силу їх прямого надання чи покладання законом або реалізовуватися за до- помогою вступу в конкретні правовідносини шляхом укладення від- повідних договорів та вчинення інших правочинів.

### 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 земе- льні 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 спосо- бом юридичні особи як землекористувачі функціонують для здійс- нення завдань публічного характеру.

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

Установою вважається організація, створена однією або кіль- кома 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 Украї- ни).

Підприємство – це самостійний господарюючий статутний суб’єкт, який має права юридичної особи і здійснює виробничу, нау- ково-дослідну і комерційну діяльність з метою одержання відповід- ного прибутку (доходу). Самостійними видами підприємств залежно від форм власності виступають, зокрема, комунальне підприємство, засноване на власності відповідної територіальної громади, і держав- не підприємство, засноване на державній власності, у тому числі ка- зенне підприємство.

Передбачена законом можливість підприємств, установ та ор- ганізацій виступати як самостійний суб’єкт землекористування ста- новить їх земельну правоздатність. Така правоздатність завжди від- повідає цілям та завданням діяльності юридичної особи, які закріп- лені у статутних документах.

Поняття земельної правоздатності застосовується лише до суб’єктів, які здійснюють землекористування. Правомочності різних державних органів та органів місцевого самоврядування щодо розпо- рядження, управління землею, регулювання земельних відносин ви- пливають із компетенції цих органів, якою вони наділені державою. Разом із тим, не виключається ситуація, коли в одній особі уособлю- ються й органи, які здійснюють управління землею, й землекористу- вачі.

Юридичні особи, які володіють земельною правоздатністю, завжди дієздатні, тобто вони здатні своїми діями набувати і здій- снювати права та обов’язки у галузі землекористування. Земельна праводієздатність може бути притаманна лише самостійно оформле- ним як єдине ціле юридичним особам, а не їх структурним підрозді- лам. 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 сільськогос- подарські та несільськогосподарські державні і комунальні підпри-

ємства, 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 несільськогосподар- ської 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 адміні- страції, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Мі- ністрів України, а також сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повнова- жень, визначених законом. Вони, зокрема, можуть здійснювати оре- ндне землекористування (ст. 5 Закону України «Про оренду землі»). Суб’єктами землекористування можуть виступати іноземні юридичні особи, міжнародні об’єднання та організації, а також іноземні держа- ви, 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 правоз- датність 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 діє- здатності. Оскільки вона припускає свідому поведінку особи, яка ви- кликає юридичні наслідки, то така поведінка вимагає певного життє- вого досвіду і правильного розуміння значення своїх учинків. У зв’язку із цим земельна дієздатність може бути визнана за громадя- нами не в однаковому обсязі.

Земельна дієздатність притаманна в повному обсязі тільки пов- нолітнім, а також особам, які вступили до шлюбу до досягнення пов- ноліття, та деяким іншим особам.

Земельна правоздатність реалізується громадянином інди- відуально або у складі об’єднання. Наприклад, згідно зі ст. 36 ЗК Ук- раїни громадянам або їх об’єднанням із земель державної або кому- нальної 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 правоздатністю. 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 фізич- ною 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 умо- вах оренди відповідні земельні ділянки.

*Об’єкт права землекористування –* це те, з приводу чого фор- муються й існують відповідні земельні правовідносини. Таким об’єктом виступає певна індивідуально визначена та юридично відо- кремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у держав- ній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкрет- ним 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 внутрішнього- сподарського управління нею. Отже, таким об’єктом є земельна ді- лянка, місцерозташування і межі якої визначаються на місцевості з урахуванням її розміру.

Закон не виключає можливості використання однією юридич- ною особою кількох земельних ділянок різного цільового призна- чення. У деяких випадках право користування певними земельними ділянками може бути пов’язане з необхідністю надання одній юри- дичній особі двох або більше різних природних об’єктів. Наприклад, для розроблення родовищ корисних копалин гірничодобувним підп- риємствам надаються у користування не тільки ділянки надр у межах гірничих відводів, а й відповідні земельні ділянки, необхідні для екс- плуатації надр.

Об’єкти права землекористування класифікують з урахуван- ням, наприклад, того, за рахунок яких земель вони надані (державної, комунальної чи приватної власності). Класифікація цих об’єктів мо- жлива і за іншими ознаками. Так, якщо підставою класифікації вва- жати основне цільове призначення земельних ділянок, то можна роз- різняти об’єкти сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення тощо.

### Види права землекористування

Право землекористування в будь-якому наведеному вище ро- зумінні 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 безпосеред- ньої експлуатації землі такою ознакою виступає конкретна ціль зем-

лекористування (вирощування сільськогосподарських культур, здій- снення забудови тощо) Право землекористування як правовий інсти- тут поділяється на види за основним цільовим призначенням земель- ної ділянки і за суб’єктами цього права. Саме єдністю цих двох мо- ментів визначаються особливості головного змісту того чи іншого виду права землекористування.

Поділ видів землекористування на підвиди має місце у випадку конкретизації основного цільового призначення земельної ділянки і диференціації суб’єкта землекористування як родового поняття. Так, з урахуванням об’єкта і суб’єкта права землекористування можна розрізняти, наприклад, право державних чи комунальних підпри- ємств і право громадян на користування землями сільськогоспо- дарського призначення.

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

Чинне земельне законодавство не передбачає тимчасового ви- користання землі. Разом із тим, Перехідними положеннями ЗК Укра- їни встановлено, що суб’єкти, які одержали до введення в дію чинно- го 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 зем- лекористування 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 первин- ного землекористувача походять безпосередньо від права власності на землю. Відповідно й обов’язки, що стосуються використання зем- лі, цей суб’єкт несе тільки перед власником земельної ділянки. Вто-

ринний же землекористувач отримує земельну ділянку або її части- ну, яка раніше була надана первинному землекористувачу. Тому пра- ва вторинного землекористувача похідні і залежні як від права влас- ності на землю, так і відповідних прав первинного землекористувача. Водночас вторинний землекористувач несе обов’язки щодо викорис- тання землі не тільки перед власником, а й перед первинним земле- користувачем. Прикладом співвідношення первинного і вторинного землекористування може виступати оренда земельної ділянки та її суборенда. Первинним землекористувачем тут є орендар, а вторин- ним *–* суборендар.

Чинне земельне законодавство регулює право концесійного зе- млекористування, яке слід розглядати як самостійний вид викори- стання земель. Концесією земельної ділянки іноді обґрунтовано вва- жають сукупність правовідносин, змістом яких є надання вітчизня- ним або іноземним суб'єктам господарювання *–* концесіонерам дер- жавою або територіальною громадою *–* концесієдавцем на підставі договору виключного права на земельну ділянку для здійснення кон- цесійної діяльності з метою задоволення суспільних потреб і отри- мання прибутку на платній та строковій основі, за умови взяття кон- цесіонером на себе відповідних зобов’язань з реалізації суспільного інтересу, раціонального використання та охорони землі.

Певна специфіка прав та обов’язків землекористувачів при- таманна загальному, відособленому та сумісному користуванню зем- лею.

Характерною рисою загального землекористування є те, що йо- го може здійснювати необмежене коло осіб, які не пов’язані між со- бою взаємними правами та обов’язками. Таке право здійснюється щодо використання вулиць, доріг, площ у населених пунктах, бере- гових смуг тощо. Об’єкти цього права не закріплюються за конкрет- ними землекористувачами, а перебувають в управлінні відповідних органів чи юридичних осіб, які поряд з іншими суб’єктами користу- ються 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 зем- лекористуванню.

Право сумісного землекористування характеризується тим, що на відміну від загального коло сумісних користувачів чітко ви- значене, 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 зе- мельне та цивільне законодавство України виокремлює право влас- ника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або без- оплатне 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 землекористу- вання здійснюється приписами, зосередженими відповідно у главах 16 та 161 ЗК України, а також цивільно-правовими нормами.

Класифікація видів права землекористування можлива і за ін- шими ознаками. Так, можна розрізняти колективні та індивідуальні форми використання землі, її сільськогосподарську та несільськогос- подарську експлуатацію тощо. Наприклад, законодавство регламен- тує використання землі для здійснення колективного й індивідуаль- ного городництва та садівництва тощо.

### Право постійного і тимчасового користування земельною ділянкою

Відповідно до ЗК України землекористування може бути *постійним* або *тимчасовим*. *Постійним* визнається землекористу- вання без заздалегідь установленого строку.

Відповідно до ч. 1 ст. 92 ЗК України право постійного користу- вання земельною ділянкою – це право володіння і користування зе- мельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній влас- ності, без встановлення строку.

На відміну від права власності на землю, праву землекорис- тування притаманні тільки правомочності володіння та користування земельною ділянкою. їх нормативно-правовий зміст мало чим відріз- няється від аналогічних правомочностей власника землі. Однак, пра- вомочність розпорядження завжди залишається за власниками земе- льних ділянок. Такою правомочністю у праві постійного землекорис- тування володіє держава або відповідна територіальна громада.

Спільною рисою права власності на землю і права постійного землекористування є їх безстроковість. Не встановлений заздалегідь строк права постійного землекористування, так само як і права влас- ності, 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 пос- тійного 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 нале- жать до державної або комунальної власності.

Суб’єктами права постійного землекористування є лише юри- дичні особи, які у встановленому законом порядку набули цього пра- ва 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 ви- ключного кола суб’єктів, які можуть набувати право постійного ко- ристування земельною ділянкою, закон відносить лише деякі види юридичних осіб. Серед них можна розрізняти, наприклад, державні сільськогосподарські, промислові, будівельні та транспортні підпри- ємства, комунальні житлово-експлуатаційні підприємства, які здійс- нюють управління житловими комплексами та надають комунальні послуги, оздоровчі, природоохоронні й наукові установи та навчаль- ні заклади державної або комунальної власності, органи державної влади та місцевого самоврядування, лісогосподарські та водогоспо- дарські 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 ви- ступати не тільки державні та комунальні підприємства, а й установи та організації. Саме вони можуть набувати статусу постійних зем- лекористувачів.

Окремі категорії постійних землекористувачів можуть здійс- нювати не тільки постійне, а водночас й орендне землевикористання. Така можливість передбачена ст. 24 ЗК України, зокрема, для держа- вних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Вони можуть орендувати земельні ділянки, що перебу- вають у власності громадян та юридичних осіб. Особливість постій- ного користування зазначених суб’єктів землями сільськогосподар-

ського призначення полягає в тому, що ці землі можуть бути прива- тизовані у порядку, встановленому ст. 25 ЗК України.

Об’єктами права постійного землекористування можуть ви- ступати лише земельні ділянки, які надаються з усіх категорій зе- мель, 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 на- веденими землями забезпечується пріоритет саме публічних потреб.

Право постійного землекористування характеризується без- строковістю. Відсутність заздалегідь встановленого строку права по- стійного землекористування, з одного боку, надає цьому виду земле- користування сталого характеру, а з іншого – підвищує ступінь ста- більності правомочностей постійного землекористувача.

Праву постійного землекористування притаманна певна спе- цифіка 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 корис- тування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих діля- нок. Повноваження цих органів щодо надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування визначені ст. 122 ЗК України.

Виникнення права постійного землекористування характеризу- ється 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 одер- жання її користувачем документа, що посвідчує право постійного

користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації. Та- ким документом згідно зі ст. 126 ЗК України є державний акт на пра- во постійного користування земельною ділянкою.

Право постійного землекористування може бути класифіко- вано за різними критеріями. Так, з урахуванням використання земе- льних ділянок за основним цільовим призначенням можна розрізняти право постійного землекористування для задоволення сільськогоспо- дарських потреб і потреб житлового та громадського будівництва, потреб промисловості, транспорту, зв'язку та оборони, для оздоров- чих, рекреаційних, природоохоронних та історико-культурних пот- реб, ведення лісового та водного господарства тощо. У свою чергу, право постійного сільськогосподарського землекористування держа- вні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та ор- ганізації здійснюють для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також для досягнення науково-дослідних і навчаль- них цілей. Кожен різновид права постійного землекористування ха- рактеризується своїми особливостями, що зумовлені метою, для якої надається земельна ділянка, умовами користування нею, правами та обов'язками землекористувачів тощо.

Відповідно *тимчасовим* вважається землекористування стро- кове. Строки тимчасового землекористування визначені ЗК України.

В залежності від строку, на який земельна ділянка надана у ко- ристування, даний вид землекористування поділяється на два підви- ди: *тимчасове короткострокове* і *тимчасове довгострокове* корис- тування земельною ділянкою. Короткостроковим вважається корис- тування 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 пере- вищує одного строку відповідно короткострокового або довгостро- кового тимчасового користування землею.

Крім поділу за строками, тимчасове землекористування також поділяється на такі підвиди: тимчасове землекористування, що вини-

кає 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 діля- нкою на підставі договору. Оренда землі також є підвидом тимчасо- вого користування землею. Право орендного і концесійного землеко- ристування визначаються і як право спеціального землекористуван- ня.

### Правове регулювання оренди землі

Більш детально відносини, пов’язані з орендою земельних ді- лянок, 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 підп- риємницької та іншої діяльності.

Згідно з ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об’єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, комунальній або державній власності, тобто земе- льні ділянки усіх суб’єктів права земельної власності.

Об’єктами оренди можуть бути земельні ділянки разом з наса- дженнями, 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 уповно- важені ними особи (ч. 7 ст. 93 ЗК). Орендодавцями земельних діля- нок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом. Орендодав- цями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності тери- торіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Авто- номної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, державної власності, є ор- гани 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 фізи- чні особи, яким на підставі договору оренди належить право воло- діння і користування земельною ділянкою.

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підста- вах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивіль- ним 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 зобо- в'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов’язаний вико- ристовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Договір оренди землі укладається у пись- мовій формі на підставі Типового договору оренди землі, затвер- дженого 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 ді- лянок, 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 орен- ди земельної ділянки на конкурентних засадах визначається зако- нодавством.

За своїми строками орендне землекористування може бути ко- роткостроковим і довгостроковим. Відповідно до ч. 3 ст. 93 ЗК Укра- їни короткострокова оренда земельної ділянки не може пере- вищувати 5 років, а довгострокова *–* не може бути більше 50 років. У разі створення індустріального парку на землях державної чи кому- нальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років.

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь для веден- ня товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ро- тації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою.

Земельне законодавство передбачає можливості надання орен- дованої 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 оре- ндної 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 мо- жуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм оренд- ної плати. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошо- вій формі.

### Особливості концесійного землекористування

Концесія як форма підприємницької діяльності була відома до- революційному законодавству і здійснювалась на практиці, у тому числі на території сучасної України, зокрема під час освоєння при- родних багатств у добувній промисловості, при розробці лісових ре- сурсів, використанні земельних площ для дорожнього будівництва тощо. Концесійна форма використання природних ресурсів інозем- ними суб’єктами права існувала й у радянський період до другої по- ловини 30-х років минулого сторіччя. Проте зі зміцненням позицій права виключної державної власності на землю та інші природні ре- сурси вона була заборонена.

На сьогодні у сфері концесійної дяльності базовими є Закон України від 16 липня 1999 р. «Про концесії» та Закон від 14 грудня 1999 р. «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг». Певною мірою до концесійного законодавства можна віднес- ти і Закон України від 14 вересня 1999 р. «Про угоди про розподіл продукції», який передбачає залучення інвестицій для видобутку ко- рисних копалин та розподілу продукції гірничодобувної промисло- вості. Безперечно, для зазначених видів концесійної діяльності необ- хідні земельні ділянки. Тому чинний земельний закон передбачає можливість концесійного використання земельних ресурсів.

Відповідно до ч. 1 ст. 94 ЗК України для здійснення концесій- ної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому земельним законом. Проте концесійне вико- ристання земельних ресурсів відрізняється від орендного землекори- стування.

У ст. 1 Закону України «Про концесії» концесія визначається як надання з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим ор- ганом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юри-

дичній або фізичній особі (суб’єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та управління (експлуатацію) об’єктом концесії (строкове платне володіння) за умови взяття суб’єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зо- бов’язань щодо створення (будівництва) та управління (експлуатації) об’єктом концесії, а також майнової відповідальності й можливого підприємницького ризику. У цьому законодавчому визначенні кон- цесії є деякі правові складові оренди. Однак не усі вони збігаються з аналогічними ознаками оренди землі.

Такі складові концесії, як договірні засади її виникнення, плат- не і строкове володіння і користування (експлуатація) об’єктом кон- цесії, зближують її з орендними відносинами. Проте навіть у них можна знайти ознаки, що відмежовують концесію від оренди. Так, згідно зі ст. 1 розглядуваного Закону договір концесії (концесійний договір) являє собою угоду, відповідно до якої уповноважений орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування (концесієда- вець) надають на платній і строковій основі суб’єкту підприємниць- кої діяльності (концесіонеру) право створити (побудувати) об'єкт концесії або істотно поліпшити його і здійснювати управління ним (експлуатацію) згідно з законом з метою задоволення суспільних по- треб.

У наведених визначеннях зафіксовано кілька важливих особли- востей концесійного використання земельних ресурсів. Це насам- перед те, що концесієдавцем виступає уповноважений орган вико- навчої влади або орган місцевого самоврядування, а отже, земельна ділянка є об’єктом права державної або комунальної власності. По- друге, концесіонером може бути лише вітчизняний або іноземний суб’єкт підприємницької діяльності. Тому земельна ділянка на- дається лише для здійснення останньої. По-третє, на відміну від ін- ших видів підприємницької діяльності, які здійснюються з метою одержання прибутку, метою концесійної діяльності є задоволення суспільних потреб.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про концесії» концесій- ний договір укладається на визначений у ньому строк. Проте він має бути не менше 10 та не більше 50 років. Таким чином, термін корот- кострокового концесійного використання земельних ділянок у два рази перевищує термін короткострокової оренди землі. А це не від- повідає ні вимогам абз. 6 ст. 2 Закону України «Про концесії», ні по- ложенням ЗК України. Що стосується платежів, то згідно зі ст. 12 зазначеного Закону методика їх розрахунку та граничні розміри ви- значаються Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до ст. 20 Закону України «Про концесії» передача об’єкта у концесію не спричиняє перехід права власності на нього до концесіонера. Майно, створене на виконання умов концесійного до- говору, є об’єктом права державної чи комунальної власності. Вод- ночас у Законі закріплено положення про те, що придбане кон- цесіонером на виконання умов договору майно належить йому на праві власності та може переходити у власність держави або тери- торіальної громади після закінчення строку дії договору.

Концесіонеру належить право власності на прибуток, одержа- ний від управління (експлуатації) об’єктами концесії, а також на ви- роблену продукцію. Завдяки цьому він покриває витрати та за- довольняє свої підприємницькі інтереси. Концесіонер також має пра- во за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення та поліпшення майна, одержаного в концесію. Проте право власності на таке майно залишається за державою або терито- ріальною громадою. Концесіонер же має право на адекватне відшко- дування витрат за рахунок прибутку, якщо інше не передбачено до- говором.

Усе викладене дозволяє зробити висновок, що *концесійне зем- лекористування* є самостійним видом строкового та платного во- лодіння і користування земельною ділянкою державної або комуна- льної власності на підставі договору концесії. Це не виключає мож- ливості надання земельної ділянки, що належить на праві приватної

власності, у платне строкове володіння і користування концесіонера. Але така ділянка може надаватись лише на підставі договору оренди. Таким чином, концесіонер може користуватися земельними ділянка- ми на підставі як договору концесії, так і договору оренди.

Відповідно до законодавства (ч. 2 ст. 94 ЗК України) види гос- подарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію, визначаються законом. Проте треба звернути увагу на те, що у наведеній земельно-правовій нормі йдеться про види не кон- цесійної, а господарської діяльності, що є значно ширшою. Закон України «Про концесії» (ч. 1 ст. 10) умови надання земельної ділян- ки, необхідної для здійснення концесійної діяльності, віднесені до істотних умов договору концесії. Передбачені особливі вимоги до договірних відносин, пов’язаних з використанням землі на підставі концесії. Так, згідно з ч. 3 ст. 10 Закону України «Про концесії» якщо для здійснення концесійної діяльності необхідна земельна ділянка, договір оренди останньої або акт про надання її у користування до- даються до концесійного договору. При цьому мається на увазі не державний акт на постійне користування земельною ділянкою, а акт про її надання для використання на підставі концесії.

У концесійних законах йдеться про окремі види господарської діяльності, для здійснення яких земельні ділянки можуть надаватися у концесію. Так, відповідно до ст. 1 Закону України «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» об’єктом концесії можуть бути не тільки позаміські автомобільні дороги загального користування, а й розташовані на землях дорожнього господарства допоміжні споруди, зазначені у концесійному договорі.

До них згідно зі ст. 71 ЗК України належать майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об’єкти служби дорожнього сервісу, снігозахисні, протилавинні та протисельові спо- руди, вловлюючі з’їзди тощо. Вони призначені для обслуговування рухомого складу, учасників дорожнього руху та розміщення сервіс- них і ремонтно-технічних служб.

Отже, закріплення в ЗК України інституту концесійного земле- користування стимулюватиме подальше розширення видів підприє- мницької діяльності, здійснюваної з використанням земельних ресу- рсів на основі концесії.

### Право земельного сервітуту

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 зе- мельно-правових інститутів: права власності на землю, права постій- ного 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 інтереси щодо використання земельних ділянок, які їм не належать, можуть реалізовувати їх за допомогою норм інституту права земельного сер- вітуту.

В об’єктивному розумінні право земельного сервітуту є су- купністю правових норм, які регулюють відносини щодо викори- стання земельної ділянки особою (особами), якій (яким) ця земельна ділянка не належить на праві власності, праві постійного користу- вання чи праві оренди. В суб’єктивному розумінні право земельного сервітуту є правом особи на користування або на володіння і корис- тування чужою земельною ділянкою для задоволення її потреб (інте- ресів), які не можуть бути задоволені іншим способом, крім встанов- лення на користь особи права земельного сервітуту.

Як правило, об’єктом права земельного сервітуту є конкретна земельна ділянка, щодо якої у суб’єкта права земельного сервітуту виникають певні права та обов’язки. Однак у ряді випадків об’єкт

права земельного сервітуту не є попередньо встановленим і визнача- ється в момент реалізації такого права (публічні земельні сервітути). Суб’єктами права земельного сервітуту є громадяни та юридичні особи.

*Види земельних сервітутів.* Земельні сервітути не є од- норідними. Залежно від характеру потреби особи у використанні чу- жої земельної ділянки та способу її задоволення земельні сервітути поділяються на приватні та публічні. Приватними вважаються земе- льні сервітути, які спрямовані на задоволення інтересів (потреб) кон- кретної особи шляхом використання конкретної чужої земельної ді- лянки. Тобто в рамках приватного земельного сервітуту виникають права та обов’язки конкретної особи щодо конкретної земельної ді- лянки. У свою чергу приватні земельні сервітути поділяються на су- сідські та особисті. Завданням публічних земельних сервітутів є за- доволення певних земельних інтересів невизначеного кола громадян за рахунок не конкретної земельної ділянки, а певних категорій зе- мель.

Сервітутні земельні відносини регулюються нормами ЗК Укра- їни, ЦК України та Лісового кодексу України (далі – ЛК України). З моменту введення в дію 1 січня 2002 р. ЗК України передбачав вини- кнення тільки приватних сусідських земельних сервітутів. Натомість прийнятий пізніше ЦК України, який набув чинності 1 січня 2004 р., врегулював відносини щодо встановлення приватних особистих зе- мельних сервітутів *–* емфітевзису та суперфіцію. З 9 березня 2006 р., тобто з дати введення в дію чинної редакції ЛК України, у вітчизня- ному законодавстві з’явилися норми про публічні земельні сервітути. Отже, формування правового забезпечення сервітутних земельних відносин здійснювалося в рамках проведення кодифікації різних га- лузей законодавства *–* земельного, цивільного та лісового, що обумо- вило наявність певних суперечностей та неузгодженостей у законо- давстві 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 нор- ми, що регламентують застосування таких земельних сервітутів, як емфітевзис та суперфіцій, з посиланням на відповідні норми ЦК Ук- раїни. Однак формування законодавства України про земельні серві- тути 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 сервіту- том визнавалось речове право на чужу річ, що забезпечує повне чи часткове користування нею і нерозривно пов’язане з певною зе- мельною ділянкою чи певною особою. За сучасних умов відбу- вається відродження цього інституту після більш ніж 80-річної пе- рерви у його розвитку, зумовленої тим, що він не визнавався сис- темою радянського права.

*Сервітут* є одним з видів прав на чужі речі, який може бути визначений як право обмеженого користування ними (майном), вста- новлюване в інтересах певної особи. Він належить до прав, що під- порядковують річ уповноваженій особі (сервітуарію) у певному на- прямі і з певною метою. Сервітут дозволяє сервітуарію корис- туватися природними властивостями речі, щодо якої він встанов- лений.

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 пра- вовою традицією сервітути прийнято підрозділяти на земельні (пре- діальні) та особисті (персональні). Відмінності між ними виз- начаються 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 підтвер-

джується її найменуванням або пов’язується з наявністю у неї іншого права (зокрема права власності). Тому сервітут належить особі як такій (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 (па- нуючої 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 (слу- гуючою річчю). Наявність зазначеного сервітуту пов’язується з існу- ванням двох земельних ділянок, які за загальним правилом повинні бути сусідніми, але можуть і не бути такими. Причому сусідні ділян- ки 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 спадкоє- мцям.

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 ви- користання корисних властивостей сусідньої ділянки за домо- вленістю між власниками цих ділянок.

Порівняно з предіальним сервітутом, закріпленим у цивільному праві, сервітут, передбачений ЗК України, відзначається обмеженим колом предметів, щодо яких він може бути встановлений. У ЗК Укра- їни 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 обме-

жена 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 врахо- вувати 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 ділян- ки.

У ЗК України закріплені такі підстави встановлення земельного сервітуту, як договір і рішення суду. Якщо між сторонами *–* власни- ком земельної ділянки й особою, яка вимагає встановлення сервітуту, досягнута домовленість, виникнення сервітутного права можливе на підставі договору. Істотними умовами укладення останнього є визна- чення предмета сервітуту та розміру плати за його встановлення. Ви- значення предмета сервітуту свідчить про те, що останній надає його суб’єкту право обмеженого користування чужою земельною ділян- кою, яке може мати різний обсяг залежно від виду сервітуту. Остан- ній завжди передбачає обмежене, часткове користування чужою зе- мельною ділянкою. Причому воно має відповідати її цільовому приз- наченню. 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 сервіту- ту у цілому або щодо окремих його умов сервітутне право може ви- никнути на підставі судового рішення. Особа, зацікавлена у вста- новленні сервітуту, вправі пред'явити власнику сусідньої земельної ділянки позов. Це випливає з передбаченого ч. 1 ст. 100 ЗК України права вимагати встановлення земельного сервітуту для обслугову- вання 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 задовольнити потреби сервітуарія будь-яким іншим способом немо- жливо.

Можна не погодитися з тим, що ці дві підстави (договір і рі- шення суду) є вичерпними підставами встановлення сервітуту, оскі- льки 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 сво- єї будівлі. Перешкоджання реалізації цього права є й перешкоджан- ням реалізації права власності взагалі.

*Змістом сервітуту* є обсяг прав і обов’язків сервітуарія, які випливають з обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Зміст сервітуту залежно від його виду становлять повноваження що- до проходу, проїзду через сусідню земельну ділянку, прокладання лінійних комунікацій тощо. Правомочності сервітуарія можуть скла- датися з можливості вчинення певних дій (прохід, проїзд, про- кладання комунікацій тощо) або пред’явлення до власника сусідньої ділянки вимоги утримуватися від певних видів її використання (на- приклад, не протидіяти відводу з неї води, навіть якщо цим буде об- межене право власності). Відповідно цьому праву сервітуарія корес- пондує обов’язок власника слугуючої земельної ділянки.

Зміст сервітуту визначається також певними обов’язками сер- вітуарія. 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 пот- реб; 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 припинен-

ня дії сервітуту через наявність обставин, які мають істотне значен- ня, або у зв’язку з тим, що сервітут перешкоджає використанню ді- лянки за її цільовим призначенням.

Зобов’язання власника земельної ділянки, обтяженої сервіту- том, завжди мають пасивний характер. Він повинен змиритися з вчи- нками третьої особи або не вчиняти певних дій. Повноваженню сер- вітуарія не може кореспондувати зобов’язання будь-якої особи зро- бити щось на користь третьої особи. При цьому зміст сервітуту зав- жди пов’язаний з правом користування. Він не поширюється на пра- во розпорядження ділянкою. За своїм змістом сервітутне право зав- жди є вужчим права власності.

*Строк,* на який встановлюється сервітут, також визначає зміст останнього. Він повинен бути обумовлений при встановленні серві- туту. 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 обста- вин 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 ін- тересах 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. При цьому 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 переда- ватися будь-яким способом особі, яка не є власником ділянки, для

забезпечення користування якою його встановлено. У цьому ро- зумінні сервітут має акцесорний характер щодо того права, в інте- ресах реалізації якого його встановлено.

При вирішенні питання про можливість перенесення сервітут- ного права на іншу особу варто виходити з того, що під час вста- новлення земельного сервітуту особа власника слугуючої ділянки не має значення для існування цього права, оскільки цей сервітут вста- новлюється не на користь конкретної особи як такої, а на користь, так би мовити, сусідньої земельної ділянки, тобто її власника як та- кого. Тому заміна власника слугуючої, як і пануючої, ділянки не поз- начається на встановленому сервітуті. Згідно з ч. 1 ст. 101 ЗК Украї- ни дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на зе- мельну ділянку, щодо якої він встановлений, до іншої особи. Отже, ЗК України закріплює право спадкування сервітуту як речового пра- ва.

*Захист сервітуту.* Зміст сервітуту як речового права склада- ють також повноваження сторін щодо захисту своїх прав та інтере- сів. Так, особа, яка вимагає встановлення сервітуту, має право на за- хист 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 грунтуватися на положеннях цивільного законодавства.

*Припинення дії сервітуту.* У ст. 102 ЗК України міститься пе- релік підстав припинення дії земельного сервітуту. Проте він має бу- ти доповнений загальними підставами припинення речових прав, а також тими, які випливають із природи сервітутних правовідносин. При цьому треба враховувати ту обставину, що окремі з перерахова- них у цій статті підстав можуть бути застосовані лише до певних ви-

дів сервітутів. Зокрема, закінчення терміну, на який було встановле- но земельний сервітут, є підставою припинення дії виключно строко- вого сервітуту.

Загальними підставами припинення речових прав, які можуть бути застосовані до припинення дії земельних сервітутів, є такі: зни- кнення об’єкта сервітутного права (слугуючої ділянки), що може ма- ти 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 земе- льного сервітуту виникає з моменту державної реєстрації, його при- пинення також треба пов’язувати з цим. Тому визнання угоди недій- сною або розірвання договору, що є підставою встановлення сервіту- ту, визнання неправомірною державної реєстрації сервітуту, також є підставами припинення дії сервітуту.

Загальною підставою припинення прав на чужі речі, яку допус- тимо застосовувати й для припинення дії земельних сервітутів, може бути також поєднання в одній особі суб’єкта права земельного серві- туту, в інтересах якого він встановлений, та власника слугуючої зе- мельної ділянки. Це випливає 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 припинен- ня 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 спосо- бом. Тому припинення зазначених обставин може служити підста- вою припинення дії сервітуту;
2. невикористання земельного сервітуту протягом трьох років. Кваліфікація такого невикористання має факультативний характер,

оскільки слугуюча земельна ділянка повинна використовуватися від- повідно до цілей встановленого сервітуту;

1. наявність ситуації, за якої використання сервітутного права унеможливлює використання земельної ділянки, щодо якої вста- новлено сервітут, за її цільовим призначенням;
2. порушення сервітуарієм умов користування сервітутом (ви- користання земельної ділянки, обтяженої сервітутом, не для тих ці- лей, для задоволення яких він був встановлений, зловживання своїм правом, а також використання його виключно з метою ущемлення права власника слугуючої земельної ділянки тощо);
3. зникнення пануючої земельної ділянки, тобто фактичне при- пинення існування ділянки, щодо якої було встановлено земельний сервітут.

У ЗК України передбачені також спеціальні підстави припи- нення 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 від- різняти від способів припинення їх дії, хоч у ст. 102 ЗК України має місце змішування цих понять.

*До способів припинення дії сервітуту* може бути віднесено до- мовленість сторін, припинення дії сервітуту в судовому або в автома- тичному порядку (при настанні обставин, з якими право пов’язує припинення дії сервітуту). Так, автоматично дія сервітуту припи- няється 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 сервітуту може бути припинена у судовому порядку у разі припинення підстав його встановлення, а також за наявності ситуації, коли встановлення сервітуту унеможливлює використання земельної ділянки, щодо якої його встановлено, за її цільовим призначенням. Однак треба усвідо- мити, що рішення суду про припинення дії земельного сервітуту є не

підставою (як це зазначено в ч. 1 ст. 102 ЗК України), а лише поряд- ком його припинення. Тобто суд вправі припинити сервітутне право не за власною ініціативою, а лише за наявності наведених вище підс- тав.

### Добросусідство та його зміст

Одним із наслідків проведення в Україні земельної реформи взагалі та приватизації значної частини земельного фонду країни зо- крема стало розширення обсягу прав суб’єктів цих відносин, виник- нення у них цілого спектра нових інтересів у сфері землекористуван- ня, які охороняються законом, а також поява у них правових можли- востей 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 земельних 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 кори- стувачам земельних ділянок свободу вибору способів та видів їх ви- користання в межах встановленого відповідним органом влади ці- льового призначення цих ділянок. Однак обраний власником чи ко- ристувачем земельної ділянки відповідно до чинного законодавства

спосіб використання землі може по-різному впливати на осіб, які ви- користовують сусідні (суміжні) земельні ділянки, а також на самі земельні ділянки. Трапляються випадки, коли останні зазнають нега- тивного 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 право- мірну 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 зе- мельній ділянці відповідно до її цільового призначення. Проте до- зволені законом способи використання земельних ділянок можуть по-різному впливати на сусідні земельні ділянки, людей, які їх вико- ристовують, а також на тварин та рослинний покрив ділянок. Йдеть- ся про вчинення певного 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 відо- браження 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 зе- мельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок створю- ється найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні за- пахи, 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 кори- стувачем на своїй земельній ділянці будівлі чи споруди, яка через її висоту чи розташування поблизу межі суміжної земельноїділянки заважає доступу сонячного світла на цю земельну ділянку, позбав- ляючи відповідного комфорту людей, які постійно перебувають на цій ділянці, або ж потрапляння сонячного випромінювання на рос- линність ділянки, що пригнічує її ріст;

б) задимлення, що спричиняється постійним або періодич- нимспалюванням на земельній ділянці сміття, листя тощо, в резуль- таті чого забруднюється повітря на сусідній ділянці;

в) неприємні запахи, що виникають у результаті утримання ху- доби або здійснення іншої діяльності і поширюються на сусідні зе- мельні ділянки;

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

Крім того, в ряді випадків здійснювані власниками та кори- стувачами на належних їм земельних ділянках певні види діяльності, які не суперечать цільовому призначенню цих ділянок, можуть за- вдавати сусіднім ділянкам значно більшого фізичного впливу. Цей вплив може бути настільки значним, що в результаті на одній чи кі- лькох сусідніх земельних ділянках можуть виникнути умови, які унеможливлять використання цих ділянок за їх цільовим призначен- ням.

Неприпустимість впливу означає, що діяльність, якою він спри- чинений, має бути припинена (у наведеному випадку *–* шляхом спус- ку води і засипання штучно створеного водного об’єкта).

Отже, здійснення неприпустимого впливу на сусідні земельні ділянки категорично забороняється. Тобто кожен власник чи ко- ристувач земельної ділянки не має права використовувати її спосо- бами, в результаті застосування яких на сусідніх земельних ділянках

виникне ситуація, за якої їх власники чй користувачі будуть позбав- лені можливості використовувати належні їм земельні ділянки за ці- льовим 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 нале- жні їм ділянки, щоб, по-перше, не зазіхати, без дозволу не проникати на сусідні земельні ділянки, тобто протиправно не переходити за ме- жу між власною та сусідньою ділянками, по-друге, підтримувати по- значення такої межі в натурі (на місцевості) в належному стані.

Слід відзначити, що добросусідство з точки зору земельного права є не лише моральною, а й правовою категорією. Викладені ви- ще вимоги щодо дотримання правил добросусідства покликані за- безпечити встановлення між власниками та користувачами сусідніх, зокрема суміжних, земельних ділянок таких правових відносин, за яких вони отримуватимуть можливість найбільш повного, безпечно- го 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, комфорт- ного 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 ви- значені способи їх здійснення. Завдання цих правових норм полягає у забезпеченні умов для найбільш повного, комфортного та безпеч-

ного використання земельних ділянок їх власниками (ко- ристувачами) відповідно до цільового призначення цих ділянок.

Реалізація зазначених правових норм на практиці має своїм ре- зультатом виникнення правовідносин добросусідства, які характе- ризуються притаманним їм правовим змістом: суб’єктним 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 земель- них ділянок їх власниками (користувачами) відповідно до цільового призначення цих ділянок.

До суб’єктивних прав власників і користувачів земельних діля- нок, які виникають у межах правовідносин добросусідства, належать:

1. право вимагати від власників (користувачів) суміжних (су- сідніх) земельних ділянок обрання таких способів використання зе- мельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдаєть- ся найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запа- хи, шумове забруднення тощо);
2. право вимагати від власників (користувачів) суміжних (су- сідніх) 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 (су- сідніх) земельних ділянок припинення здійснюваної на сусідній зе- мельній ділянці діяльності, яка може шкідливо вплинути на здоров’я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки тощо;
4. право вимагати від власників (користувачів) суміжних зе- мельних 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 (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове за- бруднення тощо). Разом із тим, це право може бути реалізоване за умови, якщо розмір сусідньої (суміжної) земельної ділянки або хара- ктер її забудови є такими, що дають можливість перемістити джере- ло 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,* земле- користувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за ці- льовим призначенням; якщо інтенсивність негативного впливу від такого джерела є настільки високою, що завдає здоров’ю чи самопо- чуттю сусідів такої шкоди, яка загрожує їх життю, фізичному чи психічному стану. Крім здоров’я та самопочуття людини, такий вплив може завдавати непоправної 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 су- міжних земельних ділянок.

Суб’єктами правовідносин добросусідства можуть бути го- ловним 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 юри- дичні особи.

Водночас, до суб’єктів права добросусідства не можна відно- сити власників та користувачів тих земельних ділянок, навколо яких встановлені санітарно-захисні зони (ст. 114 ЗК України) та зони осо- бливого режиму використання земель (ст. 115 ЗК України), завдан- ням яких є встановлення просторового бар’єра між земельною ділян- кою, на якій розташоване джерело негативного впливу на навколиш- нє 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, під- вищених 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 жи- тлових 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 встанов- лено у ст. 115 ЗК України, зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об’єктів Збройних Сил Ук- раїни та інших військових формувань, утворених відповідно до зако- нодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту насе- лення, господарських об’єктів і довкілля від впливу аварійних ситуа- цій, 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 нор- мах, 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 за- безпечення між власниками та користувачами сусідніх земельних

ділянок добросусідських відносин дає, на наш погляд, підстави стве- рджувати, що норми-правила добросусідства утворюють окремий інститут земельного права України – інститут права добросусідства. Цей інститут не є сформованим такою мірою, як, наприклад, інститут права власності на землю чи інститут права користування землею. Інститут права добросусідства перебуває у стадії становлення.

**РОЗДІЛ 7**

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

* 1. *Підстави набуття права на землю.*
  2. *Порядок безоплатної передачі (приватизації) земельних ділянок громадянам.*
  3. *Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність).*
  4. *Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду.*
  5. *Придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод.*
  6. *Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах.*

### Підстави набуття права на землю

Права на землю набуваються і реалізуються громадянами, юри- дичними особами та державою виключно відповідно до закону. Під- стави та умови набуття цих прав, порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, набуття прав на них за давністю користування (набувальною давністю), умови переходу прав на зе- мельну ділянку при переході прав на будівлі та споруди тощо перед- бачені у главі 19 ЗК України. Вона є однією з найважливіших скла- дових земельного законодавства, а її зміст тісно пов’язаний зі зміс- том попередніх розділів ЗК України, зокрема з правовим регулюван- ням відносин власності на землю, правом землекористування, земе- льними сервітутами та обмеженнями прав на землю. Тому підстави, способи і порядок набуття прав на землю громадянами та юридич- ними особами не можна розглядати у відриві від попередніх поло- жень 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 та- ких норм дозволяє вести мову про формування нових правових ін- ститутів 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 по- яснюється 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 перед- бачено 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 остан- ньому закріплені загальні положення щодо придбання землі як вітчи- зняними, так й іноземними громадянами та юридичними особами.

Рішення про передачу земельних ділянок у власність чи надан- ня їх у користування приймаються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. До таких органів виконавчої влади належать Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автоном- ної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації (обласні та районні держадміністрації та держадміністрації міст Києва і Севас- тополя). Органами місцевого самоврядування, що приймають такі рішення, є сільські, селищні та міські ради, включаючи ради міст Ки- єва і Севастополя. Повноваження цих органів щодо прийняття рі- шень 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 прийнят- тя рішень про передачу земельних ділянок у власність або надання їх

у користування, за винятком узгодження питань, пов’язаних із вилу- ченням (викупом) особливо цінних земель, а повноваження Верхов- ної Ради Автономної Республіки Крим у цій сфері обмежені розпо- рядженням землями, що знаходяться у спільній власності територіа- льних громад, а також підготовкою висновків стосовно вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власнос- ті, що здійснюється органами виконавчої влади. Аналогічними пов- новаженнями у межах своєї компетенції наділені обласні та районні ради. А повноваження районних рад у містах визначаються відповід- ними міськими радами.

Згідно з ч. 2 ст. 116 ЗК України набуття прав на землю грома- дянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі зе- мельних 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 по- няттями є не тільки термінологічна, а й сутнісна відмінність. *Переда- ча* земель державної та комунальної власності у власність громадя- нам та юридичним особам недержавної власності змінює власника. *Надання* ж земельних ділянок у постійне користування юридичних осіб державної та комунальної власності або їх орендне викорис- тання 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 від- чуження земельної ділянки, що знаходиться у власності громадян або юридичних осіб, може здійснюватися з мотивів суспільної необхід- ності в порядку, встановленому законом, і за умови повного відшко- дування її вартості. А згідно з ч. 1 ст. 149 ЗК України земельна ділян- ка, 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 від- різняється від її відчуження для суспільних потреб не тільки за пе- редбаченими випадками їх здійснення, а й за видами та змістом прав на земельну ділянку. Тому уявляється, що питання, пов’язані з від- чуженням земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, тре- ба 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 постій- не користування необхідне звернення громадянина або юридичної особи із заявою або клопотанням, до яких мають додаватись відпові- дні документи; розгляд заяви або клопотання уповноваженим орга- ном і ухвалення відповідного рішення, а в необхідних випадках і на- дання дозволу на підготовку проекту відведення земельної ділянки; розробка проекту цього відведення, його узгодження, розгляд і за- твердження; перенесення проекту в натуру шляхом встановлення меж земельної ділянки на місцевості; одержання документів, що за- свідчують право на землю; здійснення державної реєстрації земель- ної ділянки. Земельний закон передбачає й додаткові вимоги до пе- редачі 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, селищни- ми, міськими, районними, обласними радами, районними та облас- ними держадміністраціями за місцем розташування земельної ділян- ки 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 віт- чизняними 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, уста- нов 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 Ук- раїни.

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

Проте зазначена норма не дає вичерпної відповіді на всі питан- ня, 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 безо- платної передачі усієї земельної ділянки, що знаходиться у корис- туванні 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 безо- платної приватизації.

Приватизація земель державних і комунальних сільськогоспо- дарських 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 самовря- дування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій. Землі зазначеним категорі- ям осіб передаються у приватну власність безоплатно.

У ст. 25 ЗК України закріплені й умови визначення площі зе- мель, що передаються у приватну власність. Вона має становити різ- ницю між загальною площею земель, що знаходились у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та ор- ганізацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комуна- льній власності (лісовий, водний, резервний фонди). Кожен праців- ник підприємства, установи та організації і пенсіонери з їх числа ма- ють гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виді- лену в натурі (на місцевості).

При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які знаходились у постійному користу- ванні державних та комунальних сільськогосподарських під- приємств, установ та організацій, за винятком земель, що залиша- ються у державній та комунальній власності. Загальний розмір об- численої для приватизації площі сільськогосподарських угідь поділя- ється на кількість працівників цих підприємств та пенсіонерів з їх числа. Вартість і розміри земельних часток (паїв) працівників і пен- сіонерів 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 се- лянського господарства розглядається земельним законом як виня- ток. Це пояснюється тим, що розмір земельної ділянки, яка може пе- редаватися для ведення особистого селянського господарства, не по- винен перевищувати двох гектарів. Безоплатна передача земель у власність громадянам проводиться шляхом приватизації земельних ділянок кожного виду використання лише один раз. Причому земе-

льний 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 вилучення (викупу) у вста- новленому порядку.

Право користування земельною ділянкою не може бути «по- двійним», тобто набуватися однією особою без припинення на- лежності цього права іншій особі. Неприпустимим є, наприклад, на- дання земельної ділянки у користування без припинення попе- реднього користування нею. Тому вимоги інституту права земле- користування у повному обсязі поширюються на права громадян та юридичних осіб, пов’язані з використанням ними землі на користу- вальницьких засадах, які були розглянуті у попередньому розділі.

### Порядок безоплатної передачі (приватизації) земельних ділянок громадянам

Необхідність постановки питання про порядок придбання та передачі земельних ділянок громадянам обумовлена низкою обста- вин. По-перше, придбання цих ділянок громадянами має свої особ- ливості. По-друге, у самому ЗК їх придбання та передача громадянам закріплені відособлено. По-третє, з’явились нові способи придбання громадянами земельних ділянок з особливим порядком реалізації цього права. Насамперед це стосується безоплатної приватизації ді- лянок.

Нині приватизація є найпоширенішим способом набуття грома- дянами права власності на землю. Вона здійснюється шляхом пе- редачі їм земельних ділянок із земель державної та комунальної вла- сності в межах норм безоплатної приватизації. Поза всяким сумні-

вом, цю приватизацію можна розглядати як підставу виникнення прав на землю, спосіб придбання громадянами земельних ділянок у власність, умову реалізації їх земельних прав, порядок передачі діля- нок державної та комунальної власності у приватну власність грома- дянам 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 еко- номічної системи до ринкових засад господарювання. Адже функці- онування 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 Укра- їни.

У зазначеній статті насамперед йдеться про приватизацію гро- мадянами 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 ко- ристування.

Виходячи зі змісту зазначеної земельно-правової норми, яка охоплює усі види землекористування громадян, можна висловити думку про те, що вона поширюється й на тимчасове землекористу- вання, у тому числі на орендне. Але для приватизації таких земель- них ділянок необхідні певні умови, наприклад, вони повинні підляга- ти приватизації, потрібна згода власників на їх приватизацію тощо. За відсутності таких умов права на тимчасові види зем- лекористування, що виникли раніше, мають бути переоформлені на права оренди. Таким чином, зазначена норма підлягає більш широ- кому тлумаченню та поширенню на усі види тимчасового землекори- стування. При цьому треба зазначити, що терміни переоформлення

права на тимчасові види землекористування на право приватної вла- сності 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 адмініст- рації або сільської, селищної та міської ради за місцем роз ташування 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 тре- тій главах ЗК України, а й у відповідних розділах Закону України

«Про місцеве самоврядування в Україні» та Закону України від 9 кві- тня 1999 р. «Про місцеві державні адміністрації». Розгляд заяв гро- мадян про приватизацію відповідних земельних ділянок зазначеними органами виконавчої влади та місцевого самоврядування здійснюєть- ся 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 виконав- чої влади та місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок мають прийматися у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір цих ділянок. Та- кими технічними матеріалами можуть бути схеми розташування зе- мельної 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 ор- ганами. Тому для розгляду ними заяв громадян та прийняття рішень

щодо приватизації земельних ділянок у місячний строк немає часо- вих перешкод. Органам місцевого самоврядування також надано право безпосереднього прийняття рішень. Так, згідно зі ст. 12 ЗК Ук- раїни до повноважень сільських, селищних і міських рад належить розпорядження землями територіальних громад, а також передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян від- повідно 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 передбача- лася 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 прин- ципі опосередкована реалізація місцевими радами своїх земельних повноважень на підставі делегування належних їм прав не виклю- чається. Таке делегування, до речі, передбачене Законом України

«Про місцеве самоврядування в Україні».

Проявом опосередкованої реалізації місцевими радами своїх зе- мельних повноважень є делегування здійснення останніх їх вико- навчим органам на повний строк своїх повноважень або без зазна- чення строку. При цьому рішення про передачу земельних ділянок у приватну власність громадянам, прийняті виконавчими органами мі- сцевого самоврядування, затверджуються на чергових сесіях відпові- дних місцевих рад.

Дещо інший порядок приватизації земельних ділянок громадя- нами передбачений ч. 3 ст. 118 ЗК України. Згідно з нею громадяни *–* працівники державних та комунальних сільськогосподарських підп- риємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, заці-

кавлені 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 грома- дян, а державних або комунальних сільськогосподарських підпри- ємств, 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 вла- сності. 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 діля- нку, мету використання останньої, її розміри тощо, які невідомі порі- вняно з даними про земельну ділянку, яка вже знаходиться у корис- туванні громадянина.

Для придбання земельної ділянки у приватну власність не- обхідне подання документів, які підтверджують наявність трудових відносин між громадянином та сільськогосподарським під- приємством державної чи комунальної власності або вихід грома- дянина на пенсію. Інші документи можуть й не знадобитися. Треба підкреслити, що земельний закон не пов’язує безоплатну прива- тизацію земельних ділянок зі стажем роботи працівників та пенсіо- нерів 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 самовря- дування або виконавчої влади протягом місяця. У разі прийняття по- зитивного рішення відповідні органи мають давати дозвіл на розроб-

ку проекту приватизації земель комунальних або державних сільсь- когосподарських підприємств. Отже, клопотання працівників цих підприємств передують таким рішенням і є підставами для їх прий- няття.

Дозволи на розробку проектів приватизації зазначених земель є самостійними рішеннями органів місцевого самоврядування або ви- конавчої влади. Вони реалізуються працівниками сільськогоспо- дарських підприємств та за рахунок коштів останніх. У проектах по- винні фігурувати відомості про цільове призначення земель та місця їх розташування, про те, які площі підлягають приватизації, а які за- лишаються у державній або комунальній власності, кількість праців- ників та пенсіонерів з їх числа, які мають право на приватизацію, тощо.

Проект надсилається на розгляд та затвердження до органу мі- сцевого самоврядування або виконавчої влади. Відповідно до ч. 5 ст. 118 ЗК України передача земельних ділянок у власність громадян *–* працівників державних та комунальних сільськогосподарських підп- риємств, установ та організацій, а також пенсіонерів з їх числа про- вадиться після затвердження проекту.

Треба зазначити, що передача земельних ділянок зі складу зе- мель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств у власність громадянам може здійснюватися й у разі їх ліквідації. Це випливає зі змісту ч. 3 ст. 24 ЗК України, згідно з якою у разі лікві- дації державного або комунального підприємства, установи, органі- зації землі, які знаходяться у їх постійному користуванні, за рішен- ням відповідного органу виконавчої влади або місцевого са- моврядування 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 Украї- ни. 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 несільсько- господарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підпри- ємств, можна стверджувати, що йдеться про можливість приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення, якими користувалися ліквідовані сільськогосподарські підприємства держа- вної 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 ви- користання землі громадянами на праві приватної власності, а й че- рез складні умови передачі земельних ділянок із різних категорій зе- мель та для різних цілей. Згідно з вказаною нормою громадяни, заці- кавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із зе- мель державної або комунальної власності для ведення фермерського гос подарства, ведення особистого селянського господарства, веден- ня садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, гос- подарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають заяву до відповідної рай- онної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земель- ної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри та мета викорис- тання ділянки.

Пріоритетним напрямом сучасної державної політики, спрямо- ваної на реформування земельних відносин, є надання громадянам земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства з метою здійснення товарно- го сільськогосподарського виробництва. Тому фермерській приват- ній власності на земельні ділянки у земельному законодавтві відве- дено 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 особи- стого підсобного господарства. У зв’язку з втратою ним значення підсобного господарства в умовах реформування та ліквідації колек- тивних господарств як основних форм господарювання чинне зе- мельне 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 індивіду- альним, 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 грома- дянства можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селя- нського господарства на умовах їх оренди. З урахуванням змісту на- ведених положень ст. 33 ЗК України 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 селя- нського господарства.

Поряд з індивідуальною природою права приватної власності на землю особисте селянське господарство має й багато інших схо- жих ознак з фермерським господарством. У цьому господарстві, як й у фермерському, може виникати спільна часткова або спільна суміс- на власність на земельну ділянку. Спільна часткова земельна влас- ність може мати місце між батьками та дітьми, а також між дітьми при успадкуванні ними відповідних часток земельної ділянки, а спі- льна сумісна *–* між подружжям, що веде особисте селянське госпо- дарство, співвласниками розташованого на земельній ділянці жилого будинку, в якому проживають громадяни, які ве дуть таке господарс-

тво. Однак ЗК України не регламентує зазначені різновиди земельної власності.

Право земельної власності особистого селянського господарст- ва 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 діяльнос- ті на відміну від фермерського господарства, яке є організаційно- правовою формою підприємницької діяльності на селі. Члени остан- нього використовують земельні угіддя для ведення товарного сільсь- когосподарського виробництва. У зв’язку з цим було б доцільно прийняти спеціальний закон, спрямований на врегулювання відносин права власності на землю в особистому селянському господарстві, з більш чітким відмежуванням його земельної власності від власності фермерського господарства.

В останні десятиліття XX ст. в Україні набуло значного поши- рення *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 умо- вах оренди. Це пов’язано з тим, що ділянки для садівництва в ос- новному передаються із земель державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення. А право приватної власності іноземних громадян та осіб без громадянства на них земельним за- коном не передбачено. Земельні ділянки за заявами громадян пере- даються їм у приватну власність у передбачених розмірах з метою використання для закладання багаторічних плодових насаджень, ви- рощування сільськогосподарських культур, а також зведення будин-

ків, господарських споруд тощо. Незважаючи на індивідуальну земе- льну 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 порядок здійснення ними правомочностей володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

Земельне законодавство передбачає не тільки ведення громадя- нами індивідуального садівництва, а й заняття колективним садівни- цтвом 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 то- вариства. Це прямо передбачено ч. 4 ст. 35 ЗК України, згідно з якою землі загального користування садівницького товариства є його вла- сністю. До таких земель належать земельні ділянки, зайняті захисни- ми смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами та іншими об'єктами загального користування. Специфіка їх використання по- лягає в тому, що права на землю реалізуються не тільки відповідно до вимог земельного законодавства, а й згідно з положеннями стату- ту садівницького товариства. Проте особливістю земельного закону є те, що відповідно до нього приватизація земельної ділянки громадя- нином *–* членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства. У разі приватизації громадянином земельної ділянки, призначеної для садівництва, він може залиша- тися членом садівницького товариства або одержати статус індивіду- ального 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 рі- шеннями органів виконавчої влади або місцевого самоврядування їм можуть безоплатно передаватися у приватну власність земельні діля- нки для будівництва та обслуговування жилого будинку, а також го- сподарських будівель і споруд у межах норм безоплатної прива- тизації землі.

Земельні ділянки для зазначених цілей, як правило, передають- ся із земель житлової та громадської забудови, їх використання від- значається певними особливостями. Так, відповідно до ст. 39 ЗК Ук- раїни 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 конкрети- зовані також у містобудівному законодавстві.

Дещо інакше складаються *відносини, пов’язані з правом влас- ності 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 самовряду- вання вони передаються цим кооперативам у власність для житлово- го 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.шесспі 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 різнови- дів 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 земель- на ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватись

у користування об’єднанню власників. Наведена норма привертає до себе увагу тим, що вона включена до статті, присвяченої статусу зе- мельних ділянок приватизованих багатоквартирних жилих будинків. Водночас у статті, що встановлює статус земельних ділянок житло- во-будівельних (житлових) кооперативів, які за своєю правовою при- родою мають статус, аналогічний статусу приватизованих багатоква- ртирних будинків, такої норми не передбачено. Проте навіть безо- платну 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 громадя- нами права на безоплатну приватизацію земельних ділянок, призна- чених 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 зе- мель, яке допускає різні види їх використання. Проте безоплатна пе- редача земельних ділянок для гаражного будівництва, як й для жит- лового, передбачена у двох статтях земельного закону. Так, зі змісту ст. 40 ЗК України можна зробити висновок, що в ній йдеться про пе- редачу ділянки для індивідуального гаражного будівництва. А ч. 1 ст. 41 закріплює положення про передачу земельних ділянок гаражно- будівельним кооперативам. Відмінності у використанні зазначених ділянок полягають у тому, що у першому випадку ділянка пе- редається безоплатно у власність конкретному громадянину, а в дру- гому *–* гаражно-будівельному кооперативу як юридичній особі з усі- ма 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 за- коні змінено категорії земель, з яких з цією метою можуть переда-

ватися 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 забудо- ви дачне будівництво не передбачене. Земельні ділянки можуть пе- редаватися 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 кате- горій земель. Більше того, відповідно до законодавства, що було чинним раніше, категорії земель, з яких надавалися земельні ділян ки у приватну власність, були значно обмежені. Так, земельні ділянки із земель рекреаційного призначення, які виділялися для дачного буді- вництва, не підлягали приватизації. Вони надавалися лише в корис- тування. Нині за заявою громадянина та рішенням відповідного ор- гану виконавчої 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 діля- нка шляхом її приватизації. Водночас законодавство не перешкоджає об'єднанню громадян, наприклад, у дачні кооперативи зі збережен- ням права приватної власності на безоплатно одержану земельну ді- лянку.

Згідно з положеннями другої та третьої глав ЗК України повно- важеннями щодо передачі земельних ділянок громадянам наділені відповідні місцеві державні адміністрації та сільські, селищні, міські ради. Оскільки йдеться про приватизацію землі, зазначені органи зо- бов’язані розглядати заяви громадян про передачу їм земельних ді- лянок у їх власність. Вони розглядаються разом з технічними матері- алами, 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 виконав- чої влади або місцевого самоврядування поряд із заявою та доданими до неї документами розглядають висновок конкурсної комісії. Відпо- відно до ст. 4 Закону України «Про селянське (фермерське) госпо- дарство» право на створення такого господарства має кожний дієзда- тний громадянин України, який досяг 18-річного віку, виявив таке бажання, має документи, що підтверджують його здатність займати- ся 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 збе- рігається відвідний порядок передачі земельних ділянок у власність, який поширюється і на безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами.

Розробка проекту відведення земельної ділянки є складним те- хніко-юридичним заходом. Тому земельний закон передбачає її здій- снення 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 ор- ганізацій дозволу або ліцензії на проектування відведення земельних ділянок зазначається у проекті. При розробці проектів вони керують- ся 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 громадя- нам вони й раніше розроблялися на замовлення та за рахунок остан- ніх. Тому чинні земельні норми не погіршують становиша громадян,

зацікавлених у придбанні земельних ділянок у власність. ЗК України не передбачає і строків розробки проекту відведення земельної діля- нки. 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 землевпо- рядкування. Тому згідно з ч. 9 ст. 118 ЗК України цей проект пого- джується з органом по земельних ресурсах, природоохоронним і са- нітарно-епідеміологічним органами, органом архітектури та подаєть- ся на розгляд відповідної місцевої державної адміністрації або орга- ну місцевого самоврядування. Таке погодження є обов’язковим. За- значена норма земельного закону викладена таким чином, що не за- лишає можливостей для її розширеного тлумачення. Тобто наве- дений перелік державних органів, які обов’язково погоджують про- ект відведення землі, є вичерпним.

Однак у деяких випадках виникає необхідність у погодженні проекту з іншими державними органами, а також суміжними підпри- ємствами, 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 (ви- купу). Це віднесено до компетенції відповідних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Такі висновки передують роз- робці проекту відведення землі, оскільки без них немає сенсу за- мовляти 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 розг- ляду проекту для місцевих державних адміністрацій, які є постійно діючими органами виконавчої влади, не становить труднощів.

Розроблений та погоджений проект відведення земельної ділян- ки 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 ад- міністрація або сільська, селищна, міська рада у місячний строк роз- глядає проект відведення та приймає рішення про передачу земель- ної ділянки у власність.

Проблематичним є додержання місячного строку розгляду про- ектів відведення земельних ділянок відповідними радами, які є непо- стійно діючими органами місцевого самоврядування. Тому вони де- легують 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 мо- жуть затвердити проект відведення земельної ділянки і прийняти рі- шення про її передачу або відхилити його і направити на доопрацю- вання. 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 вирі- шується в судовому порядку.

У главі 25 ЗК України, присвяченій вирішенню земельних спо- рів, насамперед вказується на суд як на орган, наділений повнова- женнями 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 мі- сцевого самоврядування без розгляду. Тому зазначені спори можна вважати особливими. Адже при цьому в юридичному розумінні зе- мельна ділянка ще не передана у власність, а тому й немає права на конкретний об’єкт. Строго кажучи, у такому разі немає і самого зе- мельного спору з його земельно-правовим змістом. Виникає спір про пщстави залишення заяви без розгляду або ухвалення рішення про відмову в передачі земельної ділянки у власність, пов'язаний з діяль- ністю або рішеннями органів виконавчої влади чи місцевого само- врядування щодо забезпечення прав громадян.

Характер діяльності або бездіяльності органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо розгляду заяв громадян та по- рядок 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 питан- ня підлягають судовому розгляду в порядку провадження у справах, що виникають з адміністративно-правових відносин, зокрема розгля- ду скарг громадян на рішення, дії або бездіяльність державних орга- нів, 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 нор- мах Цивільного процесуального кодексу (далі – ЦПК України). У зв’язку зі збільшенням обсягу судового порядку вирішення земельно- правових спорів та з метою оптимального врахування їх особливос- тей варто було б передбачити у ЦПК України спеціальний розділ, присвячений умовам та порядку розгляду справ, що виникають із зе- мельних правовідносин.

Неабияке значення для реалізації громадянами права на прива- тизацію 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 гос-

подарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сіль- ської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське гос- подарство; для ведення особистого селянського господарства – не більше двох гектарів; для ведення садівництва – не більше 0,12 гек- тара; для будівництва і обслуговування жилого будинку, госпо- дарських 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 ра- ніше наданих громадянам земельних наділів, а й на передачу ос- танніх 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 зе- мельної ділянки не залежать від наявності у нього такої ділянки в користуванні та від правових підстав володіння нею.

Норми безоплатної приватизації громадянами земельних діля- нок частково відтворюють положення статей 57 та 67 ЗК 1992 р., на- приклад, щодо розмірів земельних ділянок, які передаються для ве- дення садівництва, індивідуального дачного та гаражного будівницт- ва. 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 надава- лась із земель сільськогосподарського призначення членам колекти- вних 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 інди- відуального дачного будівництва, вирішуються інакше. З урахуван- ням цільового призначення зазначених ділянок та напряму їх вико- ристання допускається безоплатна приватизація громадянами декіль- кох ділянок у межах їх розмірів.

Норма приватизації землі для ведення фермерського господар- ства встановлюється у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на те- риторії сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території однієї з цих рад розташовано декі- лька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсут- ності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по рай- ону.

Наведений спосіб нормування розміру земельної ділянки, що передається у приватну власність, зрівнює приватизаційні можли- вості громадян, які ведуть фермерське господарство, та громадян — колишніх членів сільськогосподарських підприємств.

Слід звернути увагу на те, що громадяни, які ведуть фермерсь- ке господарство і раніше реалізували своє право на безоплатне одер- жання 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 приватизова- ної ділянки до розмірів, обчислених згідно зі ст. 121 чинного ЗК Ук- раїни. Крім того, громадяни, які безоплатно одержали у власність зе- мельні ділянки для ведення фермерського господарства в розмірах

земельної частки (паю), не мають права на збільшення за їх рахунок ділянок, призначених для ведення особистого селянського гос- подарства. Це пов’язано з тим, що землі фермерських господарств мають використовуватись для здійснення товарного сільськогоспо- дарського виробництва, а земельні ділянки особистих селянських господарств *–* для задоволення особистих потреб і потреб сім’ї у продовольчій продукції.

ЗК України надає громадянам можливість безоплатного одер- жання у приватну власність земельної ділянки розміром до двох гек- тарів без будь-яких застережень. Раніше нормативний розмір ділян- ки, 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 фа- ктичному користуванні і призначені для ведення особистого селян- ського господарства, а також інші громадяни, котрі не реалізували своє право на безоплатну приватизацію ділянок для зазначених ці- лей, можуть претендувати на їх безоплатне одержання в передбаче- ному розмірі. Ті ж громадяни, які реалізували зазначене право у ме- жах раніше передбаченої норми (до 0,6 гектара), але мають у корис- туванні земельні ділянки більшої площі, не мають права на безопла- тну приватизацію частини ділянки, що перевищує норму, та дове- дення її до розмірів норм, передбачених чинним ЗК України.

Однак у ч. 2 ст. 121 ЗК України передбачена можливість збіль- шення розміру земельної ділянки, яка передається громадянину для ведення особистого селянського господарства. Це може мати місце у разі одержання громадянином в натурі (на місцевості), ділянки, виді- леної в рахунок частки (паю), якою він володів на праві колективної власності у складі земель колективного сільськогосподарського під- приємства. 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.

### Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)

Серед підстав набуття прав власності та користування земель- ною 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 зверну- тися до органу державної влади або місцевого самоврядування з кло- потанням 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 влас- ності на землю, закріплених у ст. 81 ЗК України. Тому вона як підс- тава набуття прав на земельну ділянку заслуговує на особливу увагу і більш детальний розгляд.

Передумовою передачі земельної ділянки у власність або на- дання її у користування на підставі набувальної давності є насампе- ред добросовісність та відкритість користування нею. Цивільному законодавству відомі категорії добросовісного і недобросовісного во- лодіння майном. У наведеній земельно-правовій нормі йдеться про добросовісне користування земельною ділянкою, під яким треба ро- зуміти обробку та привласнення корисних властивостей ділянки без належної правової підстави, про яку громадянин не знав і не міг зна- ти, але вважав своє користування правомірним.

Із самого змісту наведеної норми випливає, що набувальна да- вність як підстава набуття права власності на землю або права корис- тування нею поширюється лише на громадян. Це може стосуватися,

наприклад, службових земельних ділянок, надання яких грунтувало- ся раніше на наявності трудових відносин робітників і службовців з підприємствами. Дане положення було закріплене у ЗК 1970 р. Од- нак 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 влас- ність 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 річ- ний 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 мо- мент фактичного початку користування земельною ділянкою.

Оскільки у таких випадках громадяни не мають відповідних до- кументів, які засвідчували б їх права на земельну ділянку, постає пи- тання про інші докази користування нею. Видається, що ними мо- жуть бути будь-які фактичні обставини, які підтверджують кори- стування земельною ділянкою. Посилання на них мають бути у кло- потанні, з яким громадянин звертається до відповідного органу ви- конавчої влади або місцевого самоврядування. Останні мають право перевіряти зазначені обставини і залежно від одержаних результатів задовольняти клопотання або відхиляти їх.

На практиці можуть поставати й питання, пов’язані з визначен- ням розмірів земельних ділянок, права на які надаються громадя-нам на підставі набувальної давності. Як відомо, розміри ділянок, які пе- редаються громадянам у власність або надаються у користування, встановлюються у межах норм, передбачених ЗК України для певно- го 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 да- вністю користування лише за громадянами не означає, що на прак- тиці 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 підста- ві набувальної давності, уявляється, що вона може застосовуватися і до них як юридичних осіб за аналогією земельного закону.

### 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 поло- ження закріплене у ст. 120 ЗК України. У ній, власне кажучи, перед- бачена зміна прав на земельні ділянки шляхом зміни їх власників. Відповідно до цієї норми при переході прав на будівлі і споруди мо- же мати місце перехід як права власності, так і права користування земельною ділянкою. Крім того, зазначена норма має певну універ- сальність. Вона охоплює усіх суб’єктів земельного права *–* громадян та юридичних осіб, територіальні громади і державу, а також інозем- них суб’єктів права з урахуванням винятків, передбачених земель- ним законом.

Перехід права власності на будівлю і споруду до набувача не- рухомого майна згідно з чинним ЗК України не веде до «автоматич- ного» переходу права власності на земельну ділянку, на якій розта- шовані будівля або споруда. Для цього необхідне укладення цивіль- но-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, та- кож 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 відно- синах.

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, законодавець допускає можливість розподілу земельної ділянки між відчужувачем і набувачем будівлі або споруди та формування різних правових режимів її використан- ня.

Особи, які володіють правами на землю, можуть використову- вати частини земельної ділянки на підставі права власності та на умовах оренди. Передбачені законом можливості використання зе- мельної ділянки на різних підставах при переході права власності на розташовані на ній будівлі та споруди є досить гнучкими і вра- ховують 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 до- держанням їх основного цільового призначення на момент відчужен- ня будівель чи споруд.

При відчуженні будівель та споруд, розташованих на орендо- ваній земельній ділянці, право на неї їх набувача визначається згідно з договором оренди землі. Якщо такий договір не передбачає можли- вості переходу права оренди від орендаря ділянки до набувача буді-

вель та споруд, останній може врегулювати відносини, пов’язані з землекористуванням, з власником земельної ділянки шляхом укла- дення з ним самостійного договору, в тому числі договору оренди землі.

### Придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод

Реформування земельних відносин власності, впровадження права приватної власності на землю, відокремлення від права дер- жавної права комунальної власності, що у кінцевому підсумку по- кликане 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 визна- чення юридичної долі земельної ділянки був принцип «земля наслі- дує долю будівлі». Такий підхід не є типовим для сформованого рин- ку землі, а також множинності режимів володіння та користування нею. Для сформованого ринку землі є адекватною й природною си- туація, 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 пра- ва 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 цивіль- них прав й обов'язків. У юридичній літературі відсутня єдність пог- лядів 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 ку- півлі-продажу земельної ділянки, її дарування, міну, заставу. Са-

мостійним видом земельно-правових угод, на думку автора цього розділу, є угоди про внесення земельної частки (паю) до статутного фонду сільськогосподарського підприємства. Не є правочином спад- кування, оскільки спадкове правовідношення *–* це таке цивільне пра- вовідношення, що виникає за наявності, як мінімум, двох юридичних фактів. За широкого розуміння поняття земельно-правових угод, до них треба віднести усі цивільно-правові угоди, об’єктами яких є зе- мельні 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 нотарі- ально 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 підрозділи- ти на угоди, спрямовані на передачу прав власності та відчуження земельної ділянки, та угоди, спрямовані на передачу окремих повно- важень власника або обмеження власника (землекористувача) у реа- лізації ним окремих повноважень (договір застави, договір на вста- новлення сервітуту тощо). Так, за договором застави земельна ділян- ка за загальним правилом залишається у володінні та користуванні власника (або уповноваженої ним особи), але істотно обмежуються його повноваження щодо розпорядження нею, а заставодавець набу- ває переважне право вимагати задоволення своїх вимог за рахунок заставленої ділянки. А в силу змісту договору про встановлення зе- мельного сервітуту на власника слугуючої земельної ділянки не пок- ладається обов’язок вчинення будь-яких активних дій. Навпаки, він зобов’язаний не використовувати окремі належні йому повноважен- ня, пов’язані з використанням та (або) володінням земельною ділян-

кою, 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; умо- ви, що визнаються істотними в законі або іншому нормативному ак- ті; умови, необхідні для договорів даного типу; всі необхідні для да- ного договору умови. Відповідно до суб’єктивного критерію істот- ними визнаються також всі ті умови, щодо яких за заявою однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Поряд з істотними у договорі мо- жуть фігурувати звичайні та випадкові умови. Проте законодавець розкриває зміст лише істотних умов.

У разі відсутності домовленості сторін стосовно однієї з істот- них умов договір вважається таким, що не відбувся, тобто неукладе- ним. Тому викликає сумнів правильність твердження про те, що від- сутність в угоді однієї з передбачених ст. 132 ЗК України умов є під- ставою для визнання її недійсною. По-перше, для оспорювання юри- дичної дії подібного договору немає необхідності застосовувати пра- вила про недійсність угод. Неузгодження сторонами якоїсь з істот- них умов *–* це свідчення відсутності відповідного юридичного факту (договір *–* правочин (угода), а отже і його наслідків, тобто відповід- них правовідносин. По-друге, ототожнення договорів, що не відбу- лись, з недійсними є досить спірним за суттю, оскільки договір, що не відбувся, *–* це з юридичної точки зору завжди «ніщо», тобто відсу- тність будь-яких наслідків. А недійсна угода все ж викликає настання певних спеціальних наслідків, передбачених у законі. Якщо ж наста- ли певні наслідки (виконаний договір тощо), зацікавлена сторона має застосовувати не правила про недійсність угод, а конструкцію без- підставного 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 підс- тавою 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 об- мін на грошову компенсацію. Цей договір є консенсуальним, сплат- ним та взаємним (сіналагматичним).

Право продажу земельної ділянки належить за загальним пра- вилом її власникові. У більшості випадків він самостійно обирає по- купця та визначає момент продажу. Можливий також продаж ділян- ки на конкурентних засадах, тобто шляхом проведення земельних торгів у формі аукціону або конкурсу. Зокрема, на конкурентних за- садах обов'язково здійснюється продаж земель державної та комуна- льної 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). Згід- но 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 вирішально- го значення також у разі примусового продажу ділянки на виконання рішення суду. Власник земельної ділянки не є абсолютно вільним при визначенні її юридичної долі за існування права спільної власно- сті на неї.

Зміст угоди визначають її умови, які, як зазначалось, поділя- ються 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 предме- том угоди розуміють поєднання двох об’єктів: ділянки, яка продаєть- ся, 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 пе- рехід права власності на ділянку встановлено обов’язкову письмову нотаріально посвідчену форму договору. Недодержання цього зумо- влює відповідно до положень ч. 1 ст. 47 ЦК України недійсність уго- ди. Така угода є нікчемною й породжує не ті наслідки, на які очікува- ли 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 змі- нювати 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 не- має чіткого механізму реалізації цієї норми, яка тому залишається декларативною. Cуть 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, чиє право було порушено, має право вимагати переве- дення на нього прав та обов’язків покупця проданої з порушенням переважного права частки у праві власності. Що стосується механіз-

му 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 до- говору, 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 до- говорів дарування та застави земельних ділянок знаходиться на по- чатковому етапі розвитку.

Укладення договорів міни та дарування крім загальних поло- жень, які підлягають застосуванню до всіх угод про відчуження зе- мельних ділянок, майже повністю регулюється нормами цивільного законодавства. Питання про співвідношення норм ЗК України з нор- мами ЦК України частково вирішено правилом ч. 2 ст. 131 ЗК Украї- ни, відповідно до якої укладення таких угод здійснюється згідно з ЦК України з урахуванням вимог ЗК.

Відповідно до ст. 241 ЦК України договір міни *–* це договір, за яким сторони провадять обмін одного майна на інше. Він є кон- сенсуальним, сплатним, двостороннім, сіналагматичним. Отже, до- говір міни земельної ділянки можна визначити як такий цивільно- правовий договір, згідно з яким кожна зі сторін зобов’язується пе- редати 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 дого- ворів договір міни, предметом (чи одним з предметів) якого є земе- льні ділянки (земельна ділянка), відрізняється характером зустрічно- го 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 ос- танньої. Кожна зі сторін зобов’язується передати протилежній сто- роні 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 тако- го правочину.

Предмет договору міни як земельно-правової угоди становлять дві земельні ділянки чи ділянка та інше майно. Тому міна може від- буватися 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 товар- ного 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 Укра- їни договір міни земельних ділянок, призначених для ведення селян- ського (фермерського) господарства або іншого товарного сільсько- господарського 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 бі- льшої вартості, що обмінюється на ділянку (майно) меншої вартості,

тобто нерівнозначний обмін. Адже за рівнозначного обміну обміню- ються земельні ділянки рівнозначної площі, якості тощо (тобто не обов’язково вони мають бути однаковими), а головне, однакової вар- тості. Оскільки досягти такої рівнозначності на практиці досить складно, можна припустити, що більшого поширення набуде нерів- нозначний обмін.

Особливість договору міни, предметом якого є земельні ділян- ки, що відрізняє його від тих угод, предметом яких є інше майно, по- лягає в тому, що право власності на ділянки, що обмінюються, ви- никає не за загальним правилом ст. 128 ЦК України, тобто не з мо- менту передачі речі. Сторони не можуть за домовленістю передбача- ти інший момент виникнення права власності на ділянку. Адже у та- кому разі (і це узгоджується з положенням ст. 128 ЦК України) мо- мент виникнення права власності визначений законом. Так, згідно з ч. 1 ст. 125 ЗК України право власності на ділянку виникає після оде- ржання її власником документа, що посвідчує це право, та його дер- жавної реєстрації.

Укладення договору міни не виключає необхідності проведен- ня грошової чи експертної оцінки земельної ділянки з метою визна- чення її вартості.

У разі обміну цілої земельної ділянки на частину іншої ділянки сторона, яка обмінює частину ділянки, має визначати у встановле- ному 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 до- кумента 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 за- стосовуються відповідні правила укладення договору купівлі-про- дажу, якщо інше не випливає з суті відносин сторін.

Перехід права власності за договором міни не є підставою змі-

ни цільового призначення земельної ділянки. Навпаки, порушення визначеного ст. 20 ЗК України порядку встановлення та зміни цільо- вого призначення земель є підставою для визнання угод щодо земе- льних ділянок недійсними (п. «б» ст. 21 ЗК України).

*Договір дарування земельної ділянки.* У ст. 131 ЗК України се- ред підстав набуття права власності на земельну ділянку фігурує до- говір дарування. За цим договором право власності можуть набувати громадяни, юридичні особи України, територіальні громади та дер- жава. 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 да- рування 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 передачі, а після одержання її майбутнім власником окремого документа (не договору), що посвід- чує 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 об- дарованої 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 чис- лі обов’язок використовувати одержану ділянку за її цільовим приз- наченням.

*Інші види земельно-правових угод.* У ЗК України немає вичерп- ного переліку цивільно-правових договорів, за якими може набува-

тися право власності на земельну ділянку. Враховуючи існування у цивільному праві принципу свободи договорів, можна дійти вис- новку про можливість існування й угод, не згадуваних у ЗК та ЦК України.

Набрання чинності ЗК України викликало появу у зв’язку з прийняттям ЦК України нової групи договорів, пов’язаних з земель- ними ділянками. Предметом цих договорів є встановлення щодо зе- мельних 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 сільсько- господарських потреб).

Правовою підставою переходу прав на земельну ділянку є до- говір довічного утримання. Так, відповідно до ч. 3 ст. 120 ЗК України у разі переходу права власності на будинок або його частину від од- нієї особи до іншої за договором довічного утримання права на земе- льну ділянку переходять на умовах, на яких вона належала поперед- ньому власнику. Перехід прав на земельну ділянку до набувача бу- динку або його частини має місце й тоді, коли у договорі не перед- бачені умови такого переходу. Більше того, наявність договору дові- чного 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 про- порційно їх часткам у вартості будівлі та споруди. Принцип пропор- ційного розподілу прав на земельну ділянку залежно від вартості ча- сток у придбаних будівлях та спорудах не дозволяє власникам вихо- дити за їх межі під час використання земельної ділянки. Однак ч. 4

ст. 120 ЗК України передбачає можливість відхилення від пропор- ційності прав на земельну ділянку, якщо це передбачено договором відчуження будівель та споруд. Тому наявність такого договору мо- же змінювати загальний принцип пропорційного переходу прав на земельну ділянку.

Відповідно до ч. 5 ст. 120 ЗК України при переході права влас- ності 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 грома- дяни та юридичні особи. Це залежить від допустимості такого пе- реходу 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 земель- ної ділянки і включення її до державного реєстру земель.

### Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах

Земельним законодавством передбачена купівля-продаж зе- мельних ділянок на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі аукціону або конкурсу). Ця умова є обов’язковою при продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам і юридичним особам *–* суб’єктам підприємницької діяльності під забу- дову, крім викупу ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна. Ці ділянки не можуть бути відчужені шляхом договірного продажу, придбані у власність на підставі договору оренди з правом викупу або передані безоплатно у власність суб'єктам підприємниць- кої діяльності.

Органи державної влади та місцевого самоврядування, уповно- важені приймати рішення про відчуження земель, які знаходяться у

державній або комунальній власності, визначають переліки зе- мельних ділянок, призначених для продажу суб’єктам підприєм- ницької діяльності під забудову на земельних торгах.

*Земельні торги* являють собою врегульований нормами земе- льного і цивільного законодавства, а також локальними нормативно- правовими актами органів державної влади та місцевого самовряду- вання порядок продажу на конкурентних засадах суб’єктам підприє- мницької діяльності вільних від будівель і споруд земельних ділянок під забудову.

Земельні торги проводяться у формі *аукціону* або *конкурсу*. За- конодавство не дає визначення цих понять. У літературі пропо- нується їх визначення на підставі аналізу норм ЗК України. *Земель- ний аукціон –* це врегульований нормами ЗК України та іншими за- конодавчими, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, під час якого право влас- ності на конкретну ділянку набуває той учасник, який запропонував найбільшу ціну за цю ділянку згідно з її цільовим призначенням. А *земельний конкурс –* це врегульований нормами ЗК та іншими зако- нодавчими і локальними нормативно-правовими актами конкурент- ний продаж земельних ділянок, у ході якого право власності на конк- ретну ділянку набуває той учасник, який запропонував найбільш ви- гідні умови придбання і використання цієї ділянки відповідно до її цільового призначення.

У земельних торгах мають право брати участь громадяни та юридичні особи, які сплатили реєстраційний та гарантійний внески і можуть бути покупцями згідно з законодавством України. Власник земельної ділянки визначає форму проведення торгів (аукціон або конкурс), якщо інше не передбачено законом. Крім того, земельні торги можуть проводитися за рішенням суду. Організатором торгів є орган державної влади чи місцевого самоврядування, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу під забудову, або державний виконавець відповідно до рішення суду.

Проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має до- звіл (ліцензію) на це, на підставі договору з відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування.

Основними етапами проведення земельних торгів є підготовка земельних ділянок до продажу на земельному аукціоні або конкурсі; проведення земельних торгів; оформлення права на земельні ділянки. Кожен з цих етапів охоплює певні організаційно-правові заходи: ви- бір і підготовку ділянок до продажу, рекламну кампанію, прийняття рішення про проведення торгів, прийняття і затвердження положень або інших локальних нормативно-правових актів про порядок їх про- ведення, безпосереднє проведення торгів (як правило на біржах), оформлення їх результатів. У майбутньому порядок проведення зе- мельних торгів має бути врегульований відповідним законом.

Підготовка земельних торгів передбачає формування переліків земельних ділянок, призначених для продажу суб’єктам підприємни- цької діяльності під забудову; опублікування інформаційного повідо- млення про проведення торгів; подання заявок на участь у торгах та укладення угоди про умови участі у них суб’єктів підприємницької діяльності. Земельна ділянка, призначена для продажу суб’єктам під- приємницької діяльності під забудову, може бути виставлена на тор- ги лише після визначення її меж в натурі (на місцевості) та закріп- лення їх межовими знаками, а також після виготовлення технічного паспорта цієї ділянки. Зміст останнього повинен відповідати встано- вленим законом вимогам. Так, згідно з ч. 3 ст. 136 ЗК України у тех- нічному паспорті земельної ділянки мають міститися відомості про: її розмір; місце розташування (адресу); належність до державної чи комунальної власності; грошову оцінку та стартову ціну; природний і господарський стан ділянки; її цільове призначення.

Підготовку технічного паспорта земельної ділянки, що вистав- ляється на торги, здійснюють місцеві державні органи земельних ре- сурсів. Вони визначають розмір ділянки, її цільове призначення, міс- це розташування, природний і господарський стан, стартову ціну. В

технічному паспорті має також зазначатись, у державній чи комуна- льній власності знаходиться ділянка. Підготовка технічного паспорта земельної ділянки виключає необхідність підготовки проекту її від- ведення, оскільки у процесі її здійснення оформляються усі докумен- ти, необхідні для проекту відведення ділянки. Технічний паспорт на кожну земельну ділянку підлягає затвердженню відповідним органом державної влади чи місцевого самоврядування, уповноваженим приймати рішення про відчуження земельних ділянок, що знаходять- ся у державній або комунальній власності.

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів з моменту опуб- лікування у пресі офіційної інформації про виставлення на торги зе- мельних ділянок, а також розміщення на останніх рекламних щитів з офіційною інформацією про їх виставлення на торги. В офіційній інформації про виставлення земельних ділянок на земельні торги по- винні міститися відомості про: розмір земельної ділянки; її цільове призначення; стартову ціну; місце і час проведення торгів; назву та адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, у якої можна ознайомитися з технічним паспортом земельної ділянки. Ор- ганізатор земельних торгів має право відмовитися від їх проведення не пізніше ніж за десять днів до їх проведення з обов’язковою публі- кацією офіційної інформації про скасування торгів із зазначенням причин цього.

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі: ві- дсутності покупців або наявності лише одного покупця; якщо жоден із покупців не запропонував ціну, вищу за стартову ціну земельної ділянки; несплати переможцем земельних торгів у встановлений термін належної суми за придбану земельну ділянку.

Земельні торги у формі аукціону відбуваються також у разі прийняття судом рішення про звернення стягнення на земельну діля- нку, що знаходиться у власності громадянина або юридичної особи. Підготовка і проведення таких торгів здійснюються на підставі ЗК України і Закону України від 21 квітня 1999 р. «Про виконавче про-

вадження». При цьому звернення стягнення на земельні ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробниц- тва, допускається лише у тому разі, коли у їх власників відсутнє інше майно, на яке може бути звернене стягнення, якщо інше не запропо- новано власником конкретної ділянки.

Таким чином, процедура аукціонно-конкурсного продажу зе- мельних ділянок значно жорсткіша за процедуру їх вільного прода- жу. Адже порушення першої є підставою для визнання торгів недій- сними, а порушення другої не можна визнати такою підставою.

Земельні торги відіграють важливу роль у реформуванні земе- льних відносин. Вони стимулюють ефективне землекористування на засадах ринкової економіки, дозволяють залучати інвестиції, ство- рювати нові робочі місця, гласно здійснювати надання і відчуження земельних ділянок в адміністративному порядку. Крім того, ці торги відкривають можливості для визначення ринкової вартості земель- них ділянок і таким чином забезпечують необхідною інформацією покупців і продавців землі. Земельні торги є дійовим способом фор- мування первинного і вторинного ринків землі в Україні.

**РОЗДІЛ 8**

**ОБМЕЖЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

* 1. *Поняття обмеження прав на земельну ділянку.*
  2. *Види обмежень прав на земельну ділянку.*
  3. *Правовий режим зон з особливими умовами використання зе- мель.*
  4. *Підстави припинення права власності на землю та права кори- стування земельною ділянкою.*
  5. *Добровільна відмова від права власності або прав постійного користування земельною ділянкою.*
  6. *Примусове припинення прав на земельну ділянку.*

### Поняття обмеження прав на земельну ділянку

У ч. 4 ст. 41 Конституції України зазначено, що право приват- ної власності є непорушним, ніхто не може бути протиправно поз- бавлений його. Водночас у ч. 3 ст. 13 підкреслено, що власність зо- бов’язує і що вона не повинна використовуватися на шкоду людині та суспільству. Крім того, відповідно до ч. 7 ст. 41 Конституції Укра- їни використання власності не може завдавати шкоди правам, свобо- дам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати еко- логічну ситуацію й природні якості землі. Отже, суб’єктивне право треба розглядати як встановлений законом рівень не тільки мож- ливої, а й обов’язкової поведінки власника.

Таким чином, певні обмеження здійснення суб’єктивних прав, пов’язаних із земельною власністю, є проявом меж реалізації права власності на земельні ділянки з урахуванням тих або інших обставин, які можуть становити як публічний, так і приватний інтерес. Такі об- меження встановлюються як в силу прямих приписів законодавства,

так і на підставі відповідних договорів, однією зі сторін яких є влас- ник земельної ділянки. Обмеження, встановлені для попереднього власника, поширюються й на його наступника, якщо не втратили си- лу обставини їх договірного встановлення.

Наявність обмежень повинна поєднуватися з системою прин- ципів гарантування права власників розпоряджатися земельними ді- лянками. Серед них можна виділити такі, як допустимість обмеження права власності лише у суспільних інтересах; справедлива компенса- ція власникам збитків; встановлення обмежень на підставі й у межах закону; рівність усіх власників перед обмеженнями; судовий захист права власності. При цьому головним принципом регулювання земе- льних відносин повинне бути забезпечення паритету приватних і су- спільних інтересів.

*Обмеження прав на земельні ділянки* – це закріплені в законо- давчому порядку заборони щодо здійснення окремих видів господар- ської діяльності, пов’язаної з використанням землі, вимоги утриму- ватися 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 наявнос- ті певних умов і не застосовуються до інших ділянок аналогічного цільового призначення.

Встановлення обмежень прав на земельні ділянки є формою за- кріплення у законодавстві меж реалізації суб’єктивних земельних прав, а межі цієї реалізації *–* невід’ємний елемент будь-якого право- відношення 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 норматив- но-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;

ґ) умови додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання ди- корослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Окрім цього слід брати до уваги положення Класифікатора об- межень та обтяжень у використанні земельних ділянок, затверджено- го наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 29.12.2008 р. № 643.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосеред- ньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них норма- тивно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Держа- вному 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 земель- ну ділянку здійснюється шляхом використання норм різних норма- тивно-правових актів.

### 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 відшкоду- ванням 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 відшкоду- вання втрат сільськогосподарського виробництва. Відповідно до ч. 1 ст. 207 ЗК України втрати сільськогосподарського і лісо- господарського виробництва включають втрати сільськогоспо- дарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель. Ві- дшкодуванню 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 зе- мельного сервітуту на вимогу іншого власника або зем- лекористувача. 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 за- конодавство строго регламентує граничні розміри земель, насампе- ред 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 регламенту- ють право земельного сервітуту, правила добросусідства і встанов- лення обмежень прав на землю. При цьому треба розрізняти поняття

«сервітут» і «обмеження прав».

*Сервітут –* це право обмеженого користування чужою ділян-

кою. *Обмеження права –* це встановлення заборони або вимога утримуватися від здійснення дій чи право обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Сервітут встановлюється за згодою сто- рін або за рішенням суду. За використання ділянки, обтяженої серві- тутом, може стягуватися плата. На відміну від сервітуту обмеження прав на землю має адміністративний характер і є невід’ємним елеме- нтом правового режиму тієї чи іншої земельної ділянки в силу особ- ливостей місця її розташування. Законодавець не передбачає справ- ляння плати за встановлення обмежень. Може мати місце лише від- шкодування завданих встановленням обмежень збитків.

У теорії земельного права прийнято вважати, що учасниками сервітутних відносин можуть бути лише власники земельних діля нок, землеволодільці й землекористувачі. Обмеження ж можуть бути встановлені щодо ділянок, які використовуються на будь-яких пе- редбачених 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 поло- женнями ЦК України, але з урахуванням вимог ЗК України (ст. 131). Ці вимоги полягають насамперед у законодавчому закріпленні пере- ліку видів земель, що мають вилучатися із цивільного обігу, а отже, не можуть бути об’єктами права приватної власності. До таких зе- мель належать техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких неможливе одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), а також де- градовані 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 вла- сності. Причому ці правила доповнюють цивільне законодавство, але не суперечать йому. Наприклад, відповідно до ч. 2 ст. 130 ЗК Украї-

ни переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподар- ського призначення мають громадяни України, які постійно прожи- вають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється про- даж 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 зе- мельних сервітутів й охоронних зон, тощо. *Тимчасовими* є обмежен- ня цільового використання земельних ділянок; купівлі-продажу діля- нок, зайнятих у сільськогосподарському виробництві; загальної пло- щі ділянок сільськогосподарського призначення (до 2010 р.); заборо- на внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів гос- подарських 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 загаль- ної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення 100 гектарами. Збільшення цієї площі можливе лише у разі спадку- вання 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 землекори- стувач. До таких обмежень можна віднести обов’язки власника не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та земле- користувачів; додержувати правил добросусідства та обмежень, пов’язаних зі встановленням земельних сервітутів й охоронних зон;

вимог, пов’язаних з охороною довкілля; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних си- стем; своєчасно подавати відповідним органам виконавчої влади та місцевого самоврядування дані про стан і використання земель й ін- ших природних ресурсів.

*Обмеження, пов’язані зі змістом* правовідносин, можна поді- лити на три групи: 1) ті, які забороняють вчинення певних дій на зе- мельній ділянці; 2) обмеження, що надають сусідньому власнику або землекористувачу право так чи інакше користуватися земельною ді- лянкою власника (встановлення земельних сервітутів й додержання правил добросусідства); 3) обмеження, які поєднують перші дві гру- пи обмежень.

Своєрідним обмеженням права власності громадян є також пра- во держави в особі її компетентних органів викуповувати земельні ділянки для суспільних потреб й примусово відчужувати їх з мотивів суспільної необхідності. Законодавець встановив, що викуп земель- них 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 відчу- ження (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхід- ності 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 водно- час забезпечувати їх охорону. Характер обмежень повинен бути та- ким, 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 вико-

ристанню земельної ділянки за її основним цільовим призначенням.

### Правовий режим зон з особливими умовами використання земель

Земельним законодавством України передбачається виділення земель, основне призначення яких спрямоване на охорону навко- лишнього природного середовища. Навколо земель, на яких розта- шовані об’єкти природного, культурного, промислового, оборонного та іншого призначення, встановлюються охоронні зони, зони саніта- рної охорони, санітарно-захисні зони і зони особливого режиму ви- користання земель. Правовий режим земель зазначених зон визнача- ється законодавством України.

*Охоронні зони* створюються навколо особливо цінних природ- них об’єктів, об’єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою охорони і захисту зазначених об’єктів від неспри- ятливих антропогенних впливів; уздовж ліній зв’язку, електропере- дачі, земель транспорту, навколо промислових об’єктів для забез- печення нормальних умов їх експлуатації, запобігання пошкодженню останніх, а також зменшенню їх негативного впливу на людей, на- вколишнє 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 водо- очисні 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 водопоста- чання, водозабірним та водоочисним спорудам, водоводам, об’єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені, забороняєть- ся.

*Санітарно-захисні зони* створюються навколо об’єктів, які є

джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електрон- них полів, іонізуючих випромінювань тощо. Мета створення таких зон *–* відокремлення таких об’єктів від територій житлової забудови.

Будівництво житлових об’єктів, об’єктів соціальної інфрастру- ктури 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 військо- вих формувань, утворюваних відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об’єктів, збереження військо- вої техніки та іншого військового майна, охорони державного кордо- ну України, а також захисту населення, господарських об’єктів і до- вкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об’єктах. Уздовж державного кордону Ук- раїни встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особли- вий режим використання земель.

Окрім ЗК України (статті 112‒115) правовий режим зон з особ- ливими умовами використання земель регулюється також іншими норомативно-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 Украї- ни 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 пра- вил планування та забудови населених пунктів» тощо.

### Підстави припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою

Інститут припинення прав на землю є традиційно сталим у зе-

мельному 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 пі- знання механізму реалізації земельних прав та обов’язків.

Оскільки ЗК України передбачає можливість використання зе- мельних ділянок головним чином на підставі права власності, а та- кож обмеженого права постійного користування ними на без- строковій основі та тимчасового на умовах оренди, включаючи кон- цесійну діяльність, природно, що розгляду підлягають підстави, умо- ви і порядок припинення саме цих прав. Вони є суб’єктивними пра- вами 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 при- пинення права власності на землю від підстав припинення права ко- ристування 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 вла- сності на земельну ділянку є: добровільна відмова власника від права на зе мельну ділянку; смерть власника за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стяг- нення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження зе- мельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; її конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ді- лянки іноземними особами та особами без громадянства у встанов- лений строк у випадках, визначених земельним законом.

Наведений перелік є загальним для всіх власників землі. Він

охоплює фізичних та юридичних осіб, територіальні громади, дер- жавних та недержавних суб’єктів права земельної власності. Так, пе- редача земель державної власності у комунальну чи земель дер- жавної або комунальної власності у приватну власність громадянам у порядку приватизації земельних ділянок, придбання їх у власність за давністю користування (набувальною давністю) та інші способи пе- редачі земельних ділянок цілком обґрунтовано належать до підстав набуття права власності на землю. Проте одночасно вони є підстава- ми для припинення цього права у відповідних суб’єктів, що підпада- ють під таку передбачену законом підставу, як відчуження земельної ділянки за рішенням власника, оскільки закон не пов’язує його здій- снення з платністю або безоплатністю.

Законодавчі формулювання підстав припинення права влас- ності 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 ділян- ку зумовлює необхідність вчинення конкретних юридичне значущих дій з боку відмовоодержувача. Проте найбільш суттєвим у законода- вчому 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 земе- льні ділянки.

Теоретично можна допустити настання й інших підстав припи- нення права власності на земельну ділянку. Це може мати місце, на- приклад, при «зникненні» земельної ділянки в результаті дії стихій- них сил природи або ліквідації юридичної особи приватної форми власності без звернення стягнення на земельну ділянку кредиторами. Але ймовірність настання таких підстав настільки невелика, що за- конодавець не надає їм юридичного значення.

Дещо інші підстави передбачені для припинення права корис- тування земельною ділянкою. Так, відповідно до ст. 141 ЗК України

такими підставами є: добровільна відмова від права користування зе- мельною ділянкою; вилучення земельної ділянки у випадках, пе- редбачених 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; сис- тематична 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 пра- ва користування земельною ділянкою та її вилучення у випадках, передбачених земельним законом. Але умови і порядок їх застосу- вання є різними.

У земельному законодавстві можна віднайти й інші підстави припинення права землекористування. Такі підстави, наприклад, пе- редбачені ст. 26 Закону України «Про оренду землі». Серед них мо- жна виділити придбання орендованої земельної ділянки у власність, смерть орендаря або його засудження до позбавлення волі за відсут- ності інших осіб, здатних виконувати умови договору оренди, лікві- дація 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 цільо- вим призначенням, а також систематична несплата земельного пода- тку, віднесені законодавцем до підстав припинення права землекори- стування. Отже, вони не можуть бути підставами припинення права власності на землю. Хоч це й не означає, що власники земельних ді- лянок, які вчинили зазначені правопорушення, звільняються від за- стосування до них правових засобів впливу.

Відображенням останніх є не тільки заходи юридичної відпові- дальності, 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 зазначе- них підстав передбачене у ЗК України, щоправда, в дещо іншій пос- лідовності. Проте їх подальший розгляд у запропонованій послідов- ності є більш виправданим.

### Добровільна відмова від права власності або прав постійного користування земельною ділянкою

*Добровільний порядок припинення прав на землю* має певне по- ширення на практиці, у зв’язку з чим він дістав відповідну регламен- тацію в земельному законі. Серед добровільних способів припинення прав на землю особливе місце посідає добровільна відмова від вико- ристання земельної ділянки на відповідній правовій основі.

Добровільна відмова від права власності на землю або права користування земельною ділянкою є вільним волевиявленням влас- ника чи землекористувача, спрямованим на припинення належного йому суб’єктивного права подальшого використання земельної діля- нки на правових підставах, передбачених земельним законодавством. З цього випливає, що ця відмова як спосіб припинення прав на землю не є самочинним залишенням земельної ділянки. Для її реалізації пе- редбачені відповідні правові вимоги, недодержання яких може ква- ліфікуватися як правопорушення. Крім того, відмова повинна бути прийнята відмовоодержувачем і дістати відповідне правове оформ- лення.

Незважаючи на спільність добровільної відмови від права вла- сності на земельну ділянку та права землекористування, їх треба роз- різняти. 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 діля- нку, 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 пос- відченню 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 но- рми земельного закону не передбачають можливих наслідків не- прийняття добровільної відмови від права власності на землю зазна- ченими органами. Уявляється, що у таких випадках згідно з поло- женням ч. 3 ст. 13 Конституції України про те, що власність зо- бов’язує, право власності на землю має бути збережене за колишнім власником.

Припинення права постійного користування земельною ділян- кою 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 зе- мельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації прав на землю та земельних ділянок.

Наведені положення охоплюють добровільне припинення пра- ва постійного користування земельною ділянкою і не поширюються на добровільну відмову від тимчасового землекористування, здійс- нюваного на орендних умовах, у тому числі концесійну діяльність. Умови дострокової добровільної відмови від подальшого викорис- тання земельної ділянки передбачаються в договорі оренди землі або

у концесійному договорі. Вони можуть заздалегідь визнаватися сто- ронами як обставини, що спричиняють розірвання договорів.

Відчуження земельної ділянки за рішенням її власника також можна віднести до добровільного порядку припинення права влас- ності 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 ві- дчуження ділянки у таких випадках залежать від волевиявлення її власника.

Серед різноманітних способів реалізації припинення права вла- сності на землю за рішенням її власника можна виділити земельно- правові способи, наприклад, передачу земельних ділянок, що знахо- дяться у державній або комунальній власності у приватну власність громадянам; цивільно-правові, які передбачають, напри клад, припи- нення зазначеного права шляхом укладання договорів купівлі- продажу, міни або дарування; адміністративно-правові способи, на- приклад, передачу ділянок державної власності у комунальну або навпаки. Варто підкреслити, що такі способи мають «подвійну» пра- вову властивість: для володаря суб’єктивного права власності на зе- млю вони є підставою його припинення, а для набувача *–* підставою виникнення такого права. При цьому закон передбачає як безоплат- не, так й сплатне відчуження земельних ділянок, а отже, й права вла- сності на них.

Добровільне припинення права власності на землю може мати місце у разі викупу земельної ділянки з мотивів суспільної не- обхідності 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 підс- таві цивільно-правових угод. Якщо відповідні умови з тих чи інших причин у добровільному порядку не реалізовані, передбачається

примусове припинення права власності на земельну ділянку.

### 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 особливості умов їх ре- алізації стосовно до кожного способу припинення права земельної власності та права землекористування. Але оскільки примусове при- пинення 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 землеко- ристування, є судовий порядок їх застосування.

Диференційований підхід до розгляду змісту ст. 143 ЗК Украї- ни дозволяє виділити підстави примусового припинення права влас- ності 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 випад- ках, визначених земельним законом; викуп (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; примусове звернення стягнень на земельну ділянку за зобов’язання- ми її власника; конфіскація земельної ділянки. Причому треба за- значити, 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 ос- танніх *–* у порядку як цивільного, так і кримінального судочинства і з обов'язковим наданням доказів провини власника землі.

Примусове припинення права користування земельною ділян- кою в судовому порядку може мати місце у двох випадках. Відповід- но до ст. 143 ЗК України воно здійснюється у разі використання зе-

мельної ділянки не за цільовим призначенням та у разі її викорис- тання з порушенням екологічних вимог (якщо 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 тимча- сове 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 роз- гляду питання про примусове припинення права землекористування.

Згідно зі ст. 144 ЗК України у разі виявлення порушення земе- льного законодавства державний інспектор по використанню та охо- роні земель складає протокол про порушення та видає особі, яка до- пустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк. Якщо особа, яка допустила порушення, не виконала протягом за- значеного строку вказівки інспектора щодо припинення порушення, він відповідно до закону накладає на неї адміністративне стягнення та повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усу- нення його наслідків у 30-денний строк.

У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30- денний строк державний інспектор звертається до відповідного ор- гану 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**

* 1. *Правова охорона земель як основного національного багатства: поняття, зміст, мета та завдання.*
  2. *Загальні засади та особливості охорони земель.*
  3. *Правові форми охорони земель.*
  4. *Об’єкти та суб’єкти правової охорони земель.*
  5. *Правова охорона ґрунтів.*
  6. *Правова охорона земель від забруднення і засмічення.*

### Правова охорона земель як основного національного багатства: поняття, зміст, мета та завдання

Земля виконує три важливі функції, які є ключовими для за- безпечення нормальної життєдіяльності суспільства, а саме: економі- чну, соціальну та екологічну. Виконуючи економічну функцію, земля виступає як важливий матеріальний ресурс, який відіграє роль осно- вного засобу виробництва і предмета праці в сільському господарстві та просторового базису для розвитку інших галузей економіки. Соці- альне значення землі зводиться до того, що вона є місцем проживан- ня всього людства. Екологічна функція землі полягає у тому, що зем- ля 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 ре- сурсів з урахуванням необхідності збалансованого використання зе- млі як економічного, соціального та екологічного ресурсу.

Особливістю земельних ресурсів України є потенційно висока їх родючість. За різними оцінками, Україна володіє від 8 до 15 % сві- тових 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 земе- льного фонду нашої країни є найвищою у світі і становить 72 %, а в деяких областях *–* 88 %. Разом із тим, площа земель, зайнятих ліса- ми, 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 земе- льної території не тільки для розвитку економічної сфери, але й для забезпечення екологічних пріоритетів.

Конституція України проголошує землю основним національ- ним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Це положення Основного Закону країни знайшло відображення і деталі- зацію у ЗК України та інших актах земельного законодавства. Так, ст. 5 цього Кодексу встановлено, що земельне законодавство базу- ється на таких «землеохоронних» принципах, як принцип забезпе- чення раціонального використання й охорони земель та принцип пріоритету вимог екологічної безпеки. Це означає, що головним за- вданням ЗК України у галузі регулювання земельних відносин є охо- рона 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 охо- рони земель. Згідно зі ст. 3 Закону такими принципами є: 1) забезпе- чення охорони земель як основного національного багатства Україн- ського народу; 2) пріоритет вимог екологічної безпеки у використан- ні землі як просторового базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва; 3) відшкодування збитків, заподіяних порушен-

ням законодавства України про охорону земель; 4) нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси; 5) поєднання заходів економічного стимулювання та юри- дичної 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 зе- мельних ресурсів і складають зміст правової охорони земель.

Отже, *правова охорона земель* є системою врегульованих нор- мами права організаційних, економічних та інших суспільних відно- син щодо забезпечення раціонального використання земельного фо- нду країни, запобігання необгрунтованому вилученню земель із сіль- ськогосподарського обороту, захист земельних ресурсів від шкідли- вих антропогенних впливів, а також на відтворення та підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісового фонду, забезпе- чення 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 без- пеки країни. Тому важливу роль у здійсненні завдань правової охо- рони земель відіграє держава шляхом вико виконання низки своїх функцій, що закріплені в чинному законодавстві, зокрема шляхом: законодавчого регулювання земельних відносин; розроблення та ре- алізації загальнодержавної та місцевих програм раціонального вико- ристання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами; пере- данні (продажу) земельних ділянок у власність та надання їх у корис- тування, вилучення (викупу) земель для суспільних потреб; держав- ної реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно; поділу земель-

ного фонду країни на категорії земель та визначення цільового приз- начення земельних ділянок; організації землеустрою; ведення держа- вного земельного кадастру; здійснення моніторингу ґрунтів; здійс- нення 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 викорис- тання земель тощо.

У процесі здійснення державою, власниками і користувачами земельних ділянок та громадськістю землеохоронної діяльності реа- лізуються правові приписи щодо охорони земель, внаслідок чого за- безпечується виконання чотирьох основних функцій правової охоро- ни земель: регулюючої, стимулюючої, контрольної та каральної.

Регулююча функція правової охорони земель полягає у вста- новленні правил раціонального використання земельних ресурсів. Перш за все такі правила встановлюються у формі обов’язків влас- ників і користувачів земельних ділянок щодо їх раціонального вико- ристання, нормативів допустимої експлуатації земель, нормативів їх якісного стану та допустимого антропогенного навантаження на зе- мельні ресурси. Так, у статтях 91 та 96 ЗК України визначені обов’язки осіб, що використовують земельні ділянки. Власники землі і землекористувачі зобов’язані додержуватися 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 гос- подарська та інша діяльність людей саме в інтересах охорони земель. Так, охоронні зони створюються навколо особливо цінних природ- них об’єктів, об’єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антро- погенних впливів (ст. 112 ЗК України). Навколо об’єктів, де є підзе- мні 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 діяль- ність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкри- тим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спору- дам, 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 водно- сті у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги, тобто природоохоронні території з режи- мом обмеженої господарської діяльності. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється: а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залі- сення), а також садівництво та городництво; б) зберігання та застосу- вання пестицидів і добрив; в) влаштування літніх таборів для худоби; г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометрич- них та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоя- нок автомобілів; ґ) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопи- чувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, ското- могильників, полів фільтрації тощо; д) миття та обслуговування тра- нспортних засобів і техніки. Об’єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушу- ється режим захисної смуги. Ті з них, які не відповідають встановле-

ним режимам господарювання, підлягають винесенню з прибереж- них захисних смуг.

Стимулююча функція правової охорони земель полягає в за- провадженні 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 заінте- ресованості власників і користувачів земельних ділянок у виконанні вимог законодавства щодо охорони земельних ресурсів. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель пе- редбачає: а) надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передба- чені загальнодержавними та регіональними програмами використан- ня й охорони земель; б) виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попере- днього 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 регіональ- ними програмами; г) компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали та- кими не з їх вини.

Контрольна функція правової охорони земель зводиться до здійснення відповідними органами державної влади та місцевого са- моврядування державного контролю за використанням та охороною земель. Провідна роль у здійсненні такого контролю належить Міні- стерству захисту довкілля та природних ресурсів України. Крім того, державний контроль за використанням та охороною земель здійс- нюють Державне агентство лісових ресурсів України, Міністерство охорони здоров’я України та деякі інші центральні органи виконав- чої влади. ЗК України на органи місцевого самоврядування покладе- ний обов’язок здійснення самоврядного контролю за використанням

та охороною земель, які перебувають у комунальній власності, а та- кож земель у межах відповідних населених пунктів. Органи місцево- го самоврядування можуть також призначати громадських інспекто- рів з контролю за використанням та охороною земель з числа грома- дян, які не є посадовими особами відповідних органів владі.

Каральна функція правової охорони земель проявляється у встановленні санкцій за порушення правил раціонального вико- ристання й охорони земель та їх застосуванні до порушників зе- мельного законодавства. Санкції за порушення норм земельного за- конодавства застосовуються судами, а також державними інспекто- рами з контролю за використанням і охороною земель та деякими іншими посадовими особами.

Правові положення щодо охорони земель виділяють як від- носно самостійний об’єкт охорони ґрунтовий покрив, або ґрунти. Згідно із ЗК України при здійсненні діяльності, пов’язаної з по- рушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, збері- гання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий, або на іншу земельну ділянку для підвищення її про- дуктивності та інших якостей. Крім того, деградовані і малопродук- тивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпеч- ним та економічно неефективним, підлягають консервації з метою відновлення природних властивостей їх ґрунтового покриву.

Отже, вимоги законодавства щодо охорони земель реалізу- ються 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 зако- нодавства.

### 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, запобі- гання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтво- рення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму викорис- тання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та іс- торико-культурного призначення. Відповідно до ст. 163 ЗК України завданням охорони земель є забезпечення збереження і відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якос- тей земель.

Землі підлягають охороні від їх нераціонального господарсько- го використання, необгрунтованого вилучення із сільськогоспо- дарського обігу, деградації, водної та вітрової ерозії, селів, підтоп- лення, заболочування, зсувів, вторинного засолення, осушення, ущі- льнення, забруднення відходами виробництва, хімічними й ра- діоактивними речовинами, зараження карантинними шкідниками, заростання бур’янами, виснаження, дегуміфікації, нераціональної механічної обробки ґрунтів, опустелювання та впливу інших нега- тивних чинників.

Зміст поняття охорони земель визначає сукупність певних за- ходів. Такими заходами є: відновлення продуктивності земель; під- вищення родючості ґрунтів; раціональна організація території; реку- льтивація порушених земель; застосування екологічно обґрун- тованих методів ведення сільського господарства (терасування, до- держання сівозмін, впровадження контурне-меліоративної системи землеробства тощо); меліорація і консервація земель; їх облік; еко- номічне стимулювання раціонального використання земель; враху- вання екологічних вимог під час проектування, будівництва і ре- конструкції та введення в експлуатацію нових об’єктів; раціона- лізація застосування пестицидів і агрохімікатів; реєстрація та рег-

ламентація 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 екологіч- ної безпеки ґрунтів, стандартизація землеохоронних заходів; регулю- вання сільськогосподарських технологічних циклів; розроблення програм охорони земель; зменшення їх розораності; контроль за охо- роною земель; застосування заходів правової відповідальності за по- рушення земельного законодавства тощо.

Важливими заходами охорони земель є стандартизація і норму- вання. 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 грунти та окремі терени, допустимого сільськогос- подарського освоєння земель тощо. Відповідно до ч. 2 цієї статті у зазначеній галузі встановлюються такі нормативи: 1) оптимального співвідношення земельних угідь; 2) якісного стану грунтів; 3) грани- чне допустимого забруднення ґрунтів; 4) показники деградації зе- мель і ґрунтів. А згідно з ч. 3 ст. 165 ЗК України нормативні докуме- нти із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючо- сті ґрунтів встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Стандартизація у нашій державі регулюється Законом України від 05 червня 2014 р. «Про стандартизацію». Відповідно до п. 20 ст. 1 цього Закону стандарт – нормативний документ, заснований на кон- сенсусі, прийнятий визнаним органом, що встановлює для загального і неодноразового використання правила, настанови або характерис- тики щодо діяльності чи її результатів, та спрямований на досягнен- ня оптимального ступеня впорядкованості в певній сфері. По суті,

стандарти *–* це нормативно-технічні документи, які встановлюють мінімальні вимоги до певної діяльності чи об’єктів.

### 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 твердінь, вимірювана у квадратних метрах, гекта- рах тощо. Земля є нерухомим об’єктом і не може бути переміщена в інше місце. Незважаючи на тектонічні рухи літосферних шарів, зага- льна площа земельного фонду не змінюється. Навіть у разі виник- нення ерозії, утворення ярів, ям, вулканічного виверження, землетру- су та інших подібних процесів простір у фіксованих координатах за- лишиться незмінним. Рельєф земної поверхні може змінитися, але земельний простір (певна територіальна площа) зміні не піддається. Говорячи про землю як про просторово-територіальний базис, маєть- ся на увазі обмежений певними межами простір поверхні земної те- риторії. 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, не- допущення необґрунтованого антропогенного навантаження на зем- лі. Значна частина території нашої країни використовується для роз- міщення й експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств й організацій, які використовують землю не як засіб ви- робництва, 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 пере-

вищують відповідні нормативи країн ЄС. Це, безумовно, негативно позначається на охороні земельних ресурсів. Територіальна охорона земель передбачає залучення до господарського обігу якомога мен- шої земельної площі з метою найбільш ефективного здійснення пев- ного виду господарської діяльності. Така охорона стимулюється за- конодавством України про плату за землю, адже розмір земельного податку обчислюється виходячи з розмірів земельної ділянки. Таким чином, вигіднішою є раціоналізація використання земельних ресур- сів. 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 від- ведення певної площі земельної ділянки державної чи комунальної власності для користування нею суб’єктами права приватної власно- сті. У разі необхідності для охорони земельних ресурсів може здійс- нюватися вилучення (викуп) земель у порядку, передбаченому гла- вою 22 ЗК України. Для раціоналізації використання земельного про- стору землевпорядні організації можуть розробляти проекти внутрі- шньогосподарського землеустрою.

*Ландшафтна* охорона земельних ресурсів передбачає збере- ження цінного з наукового, екологічного, історико-культурного, рек- реаційного, господарського погляду рельєфу місцевості. Вона здійс- нюється 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 ресу- рсів може також здійснюватися для забезпечення безпеки людей. Так, на землях водного фонду, оздоровчого призначення та інших територіях, що підлягають особливій охороні, забороняється прове-

дення грабарських робіт й ландшафтних перетворень, оскільки це може призвести до негативних екологічних наслідків. Зазначена охо- рона земель передбачає й запобігання небезпечним природним про- цесам: зсувам, ерозії, підтопленню земель тощо.

*Функціональна* охорона земельних ресурсів означає забезпечен- ня можливості використання даної земельної ділянки як просторово- територіального базису для розміщення конкретних об’єктів. Зако- нодавство України встановлює певні вимоги до рельєфу місцевості, структури та якості земель, що можуть бути використані для розмі- щення екологічно небезпечних об’єктів або таких, які вимагають особливої охорони. Такі вимоги встановлюються, наприклад, щодо атомних електростанцій, окремих промислових, сільськогос- подарських і транспортних підприємств, населених пунктів, оздо- ровчих і рекреаційних об’єктів тощо. Лише земельні ділянки, що ві- дповідають особливим вимогам, можуть бути використані для роз- міщення зазначених об’єктів. Зокрема, землі, призначені для зведен- ня господарських об’єктів, мають бути розташовані у сейсмо- і зсу- вобезпечній зоні з відповідними рельєфом, вологістю, геологічною структурою тощо.

Використання земель у зонах ризику затоплення чи підтоплен- ня 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 вста- новленням правового режиму кожної з них.

Такі види антропогенного впливу, як скидання стічних вод, за- бруднення земель небезпечними хімічними речовинами, розміщення відходів, засмічення земель, є небезпечними чинниками, що справ- ляють згубний вплив не тільки на ґрунти, а й на можливість викорис- тання земельних ділянок як просторово-операційного базису для ро- зміщення різних об’єктів.

### Об’єкти та суб’єкти правової охорони земель

Надання землі на законодавчому рівні статусу основного наці- онального багатства, що перебуває під особливою охороною держа- ви, покладає на органи державної влади, а також на органи місцевого самоврядування загальний обов’язок забезпечити раціональне вико- ристання та охорону земельних ресурсів країни. Виконання цього обов’язку забезпечується здійсненням органами державної влади та органами місцевого самоврядування низки функцій управління зем- лями, які спрямовані на охорону земельних ресурсів.

Серед *суб’єктів правової охорони земель* важливе положення займає Верховна Рада України, яка визначає засади державної полі- тики в галузі використання та охорони земель, приймає закони у га- лузі регулювання земельних відносин та затверджує загальнодержа- вні програми щодо використання та охорони земель (ст. 6 ЗК Украї- ни).

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 мо- ніторингу 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, згід- но зі ст. 17 ЗК України до повноважень місцевих державних адмініс- трацій, через виконання яких здійснюються покладені на ці органи

завдання щодо охорони земель, належать: участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (респуб- ліканських) програм з питань використання та охорони земель; коор- динація здійснення землеустрою та державного контролю за викори- станням та охороною земель; координація діяльності державних ор- ганів земельних ресурсів; розпорядження землями державної власно- сті в межах, визначених ЗК України, та деякі інші.

До суб’єктів правової охорони земель належать також органи місцевого самоврядування, які в межах наданих їм повноважень здійснюють землеохоронну діяльність. Так, обласні ради здійс- нюють: забезпечення реалізації державної політики в галузі ви- користання та охорони земель; погодження загальнодержавних про- грам використання та охорони земель, участь у їх реалізації на відпо- відній території; затвердження та участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охоро- ни земель; координація діяльності місцевих органів земельних ресур- сів; організація землеустрою; розпорядження землями, що знахо- дяться 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 вико- ристання земель; організацію землеустрою та затвердження землев- порядних проектів; координацію діяльності місцевих органів земель- них ресурсів; розпорядження землями на праві спільної власності відповідних територіальних громад (ст. 10 ЗК України).

До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі охо- рони земельних ресурсів на території сіл, селищ, міст належать: роз- порядження землями територіальних громад; організація землеуст- рою; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; здійснення контролю за використанням та охороною земель комуна- льної власності, додержанням земельного та екологічного законодав- ства; 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 осо- бами 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 при- родних ресурсів України (Міндовкілля) та Державну службу України з питань геодезії, картографії та землеустрою (Держгеокадастр Укра- їни).

Міндовкілля як суб’єкт правової охорони земель забезпечує формування державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель, державного нагляду (контролю) за додержан- ням 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 галу- зі 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 відно- син, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, держав- ного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони зе- мель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів. Держгеока- дастр відповідно до покладених на нього завдань:

1. узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, розробляє пропозиції щодо вдос- коналення законодавчих актів, актів Президента України та Кабінету Міністрів України, нормативно-правових актів міністерств та в уста- новленому 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 законодавст- ва 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 стан- дарти, 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 по- рядки створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастро- вих 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 облі- ку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, викори- стання та охорони земель;
7. координує топографо-геодезичну і картографічну діяльність та здійснює методичне керівництво топографо-геодезичними та кар- тографічними роботами;
8. здійснює в установленому порядку реєстрацію апаратури супутникових радіонавігаційних систем, яка застосовується під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотозніма- льних, 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 гео- дезичної 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 викори- стання 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 стат- тями 91 і 96 ЗК України власники та користувачі земельних ділянок зобов’язані: додержуватися вимог законодавства про охорону до- вкілля; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні вла- стивості землі; дотримуватися обмежень, пов’язаних зі встановлен- ням охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні спору- ди, мережі зрошувальних і осушувальних систем; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого само- врядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; забезпечувати ви- користання земельних ділянок за їхнім цільовим призначенням. Сво- єю чергою, відповідно до ст. 14 Закону України «Про оренду землі»

в договорах оренди земельних ділянок як їх обов’язкова умова по- винні визначатися цільове призначення орендованої земельної ді- лянки, умови її використання та збереження якості землі. Законом також встановлено, що орендодавець має право вимагати від орен- даря земельної ділянки додержання екологічної безпеки земле- користування та збереження родючості ґрунтів, державних стан- дартів, норм і правил, проектних рішень, а також додержання ре- жиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони територій, які особливо охо- роняються.

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, ко- жна 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 знахо- дяться у власності чи користуванні громадянина чи юридичної осо- би. 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 Вер- ховна Рада України, Кабінет Міністрів України, Мінприроди Украї- ни, 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 адмістративно-територіальної одиниці. Так, наприклад, об’єктом охорони земель, яку здійснює державний комітет лісового господарства України, є землі лісового фонду, межі якого не збіга- ються 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 виді- ляють такі категорії земель: а) землі сільськогосподарського призна- чення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно- заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) 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 охоро- на кожної із зазначених категорій земель регулюються як загальни- ми, так і спеціальними нормами земельного права, які враховують соціально-економічну та екологічну специфіку земель кожної кате- горії. 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 специ- фіки. 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 зе- мель можуть бути землі, вимоги щодо використання та охорони яких істотно відрізняються від вимог, що поширюються на всі землі від- повідної категорії. Так, наприклад, у складі земель сільськогосподар- ського призначення виділяються меліоровані сільськогосподарські угіддя, тобто угіддя, на яких штучно регулюється водний режим (шляхом зрошення посушливих земель, осушення перезволожених

земель тощо). У зв’зку з необхідністю проведення на таких землях штучного регулювання їх водного режиму меліоровані землі виділя- ються як окремий об’єкт правової охорони у складі земель сільсько- господарського 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 приклад- ний 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 ви- користовуватися для вдосконалення законодавства про охорону різ- них видів земель чи вдосконалення охоронної діяльності відповідно- го суб’єкта правової охорони земель.

### Правова охорона ґрунтів

Охорона земель передбачає здійснення заходів щодо охорони найважливішого їх компонента – ґрунтів. Ґрунтом називають видо- змінені 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 росли- нам необхідні для їх росту поживні речовини, воду і повітря. Ґрунто- вий покрив території України є унікальним. Серед великої кількості наявних в нашій країні типів ґрунтів найбільш поширеними є чорно- земи. Чорноземні ґрунти вдрізняються високою природною родючіс- тю, оскільки мають високий вміст гумусу.

Правова охорона ґрунтів є складовою правової охорони земель. Всі передбачені земельним законодавством вимоги щодо раціональ- ного використання та охорони земель стосуються використання та

охорони ґрунтів. Однак охорона ґрунтів має ряд особливостей, які знайшли відображення у правовому регулюванні їх охорони та вико- ристання. Наявність таких особливостей проявляється, по-перше, у забезпеченні підвищеної правової охорони земель, покритих цінними в екологічному, економічному, сільськогосподарському та соціаль- ному аспектах видами ґрунтів, та, по-друге, у правовій регламентації використання земель, пов’язаного з відокремленням ґрунтового пок- риву від материнської основи та його перенесенням на інші землі.

Перша особливість правової охорони ґрунтів проявилася у вве- денні 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 несолонцю- ваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзо-лені 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 призначен- ням. Так, вилучення особливо цінних земель, покритих особливо цінними видами ґрунтів, а також земель, на яких розташовані дослі- дні поля науково-дослідних установ і навчальних закладів, для не- сільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випад- ків, передбачених ст. 150 ЗК України. Згідно із Законом України від 16 червня 1992 р. «Про природно-заповідний фонд» та Законом Ук- раїни від 08 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 ком- плексів 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 власно- сті, для будівництва об’єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв’язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об’єктів соціаль- но-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та ви- робничих споруд, пов’язаних з їх експлуатацією. Однак таке вилу- чення може здійснюватися за постановою Кабінету Міністрів Украї- ни 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 материн- ської основи, що, ймовірно, негативно позначиться на їх природних властивостях, перш за все на виконанні ґрунтами екологічної, сільсь- когосподарської та інших функцій. У зв’язку з цим ЗК України (ст. 168) проголосив ґрунти об’єктом особливої охорони та встановив спеціальний порядок проведення діяльності, пов’язаної з порушен- ням ґрунтового покриву земель. Так, власники та користувачі земе- льних ділянок не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу ор- ганів, що здійснюють державний контроль за використанням та охо- роною земель.

### Правова охорона земель від забруднення і засмічення

*Забруднення земель* – це зміна їх фізико-хімічного складу вна- слідок надходження шкідливих речовин. *Засміченням земель* є прив-

несення 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, за- бруднення і засмічення є загальними для охорони як земельного про- стору, так і ґрунтів.

*Рекультивація земель* – це комплекс організаційних, технічних, біотехнологічних та правових заходів, здійснюваних з метою віднов- лення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності по- рушених земель. Запровадження рекультивації 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 здійснюва- ти без порушення верхнього шару ґрунту: возведення будівель і спо- руд, розвідування покладів корисних копалин, їх видобування відк- ритим способом тощо. Разом із тим, порушення цілісності ґрунтово- го покриву не тільки погіршує властивості землі як засобу сільсько- господарського 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 особ- ливої 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 земе- льних 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 земель- них ділянок та землекористувачі зобов’язані забезпечити зняття,

складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та його нанесення на ділянку, з якої він був знятий (рекультивація), або на іншу земе- льну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей. При цьому нанесення знятого шару ґрунту на земельні ділянки по- винно забезпечувати не тільки механічне повернення його на попе- реднє місце, а й відтворення чи поліпшення гідрологічного режиму земельних ділянок, їх рельєфу та екологічного стану ґрунтів і мате- ринських порід. Громадяни та юридичні особи, які невиконують ви- моги законодавства щодо рекультивації земельних ділянок, притягу- ються 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 ре- культивації. Для рекультивації порушених земель, відновлення де- градованих земельних угідь повинен використовуватися ґрунт, зня- тий при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, буді- вельних та інших робіт, шляхом його нанесення на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.

Рекультивація порушених земель, площа яких в Україні ста- новить понад 190 тис. гектарів, відновлення їх ґрунтового покриву і повернення у сферу народного господарства є однією з най- важливіших проблем. Рекультивація земель має здійснюватися на ландшафтно-екологічних принципах, що передбачають оптимальне співвідношення різних напрямів відновлення порушених територій, створення високопродуктивних ценозів, підвищення і відтворення родючості рекультивованих ґрунтів і запобігання негативному впли- ву 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 де- градованих земель належать: а) земельні ділянки, поверхня яких по-

рушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, до- бування корисних копалин тощо; б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими ґрунтами, ґрунтами з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами тощо. Малопродуктивними землями вважаються сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними вла- стивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним. Техногенно забруднени- ми 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, за- бруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо (ст. 169 ЗК України).

Консервація земель передбачає тимчасове виведення дегра- дованих, малопродуктивних і техногенно забруднених сільсько- господарських угідь із сільськогосподарського використання, прове- дення на таких угіддях комплексу робіт з відновлення їх родючості (головним чином, залуження або заліснення) та повернення їх у сфе- ру сільськогосподарського виробництва. Земельне законодавство зобов’язує власників і користувачів земельних ділянок вживати захо- дів щодо збереження якості сільськогосподарських угідь та підви- щення їх родючості у процесі використання таких земель. Тому кон- сервація земель здійснюється лише щодо тих земель, відновлення продуктивних та екологічних властивостей яких у процесі їх сільсь- когосподарського використання неможливе. Тому консервації підля- гають лише ті деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефек- тивним. А що стосується техногенно забруднених земельних ділянок, то консервації підлягають землі, на яких неможливо одержати еко- логічно чисту продукцію, а перебування 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 консерва- цію добровільно, то відповідний землевпорядний чи природоохорон- ний орган може звернутися до нього з вимогою про консервацію зе- мельної ділянки.

Якщо деградовані, малопродуктивні й техногенно забруднені земельні ділянки розташовані на землях запасу, подання про їх кон- сервацію здійснює місцевий орган земельних ресурсів або природоо- хоронний орган.

Консервація земель здійснюється за рішеннями органів викона- вчої влади та органів місцевого самоврядування. На підставі заяви або клопотання про консервацію земельної ділянки, поданих власни- ком землі, землекористувачем або землевпорядним чи при- родоохоронним 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 комі- сії залучаються власник чи користувач земельної ділянки, а також представники … обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції та землевпоряд- ної 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 доці- льність консервації земель та подати ці матеріали до відповідної державної адміністрації, сільської, селищної чи міської ради. За ре- зультатами обстеження земельної ділянки у натурі (на місцевості) складається звіт про її стан та надаються пропозиції щодо її консер- вації.

Орган влади, якому подані матеріали та висновок про консер- вацію 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 вла- сник земельної ділянки повинен укласти з землевпорядною організа- цією, 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 відповід- ний орган державної влади чи орган місцевого самоврядування.

Після схвалення проекту консервації земельної ділянки дер- жавною землевпорядною експертизою він підлягає виконанню. Воно розпочинається з того, що землевпорядна організація, яка його підго- тувала, визначає межі земельної ділянки, яка підлягає консервації, в натурі (на місцевості) складає акт про перенесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість). Акт підписують представники зем- левпорядної організації, замовника та місцевого органу земельних ресурсів. Реалізовуючи проект консервації земельної ділянки, її влас- ник чи користувач повинні здійснити залуження чи заліснення ділян- ки. Залуження полягає у її засіванні насінням багаторічних трав, а заліснення – у закладенні деревних насаджень. Використання земе- льної 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, се- лищної чи міської ради про виділення рівноцінної земельної ділянки взамін ділянки, що перебуває у стані консервації, якщо ділянка стала екологічно небезпечною, економічно неефективною, техногенно за- брудненою не з вини її власника чи користувача.

Після закінчення строку консервації земельної ділянки комісія, до складу якої входять представники відповідної державної адмініст-

рації, сільської, селищної чи міської ради, місцевого органу земель- них ресурсів, природоохоронного органу, … обласного державного проектнотехнологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції; власника земельної ділянки, проводить обстеження за- консервованих земель у натурі, (на місцевості) і вносить до від- повідних органів виконавчої влади (місцевого самоврядування), які прийняли рішення про консервацію земель, пропозицію щодо повер- нення 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**

* 1. *Загальна характеристика юридичної відповідальності за пору- шення земельного законодавства.*
  2. *Поняття, склад та види земельних правопорушень як підстав юридичної відповідальності.*
  3. *Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.*
  4. *Дисциплінарна відповідальність за порушення земельного зако- нодавства.*
  5. *Цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства.*
  6. *Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства*
  7. *Кримінальна відповідальність за порушення земельного законо- давства.*

### 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 відпові- дальність 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 юри- дичної відповідальності – штрафне, каральне призначення. При цьо- му кара – це не самоціль, а засіб перевиховання правопорушника. Поряд з каральною юридична відповідальність виконує пра-

вовідновну функцію. Вона сприяє відновленню суб’єктивних прав особи чи законних інтересів держави.

Фахівці галузевих правових наук та науки теорії держави і пра- ва не виробили єдиного тлумачення поняття юридичної відпові- дальності. Дискусії з цього приводу тривають. Правові аспекти від- повідальності, пов’язаної з земельним правом, потребують дослід- ження тому, що вони мають не вузькогалузевий, а комплексний ха- рактер. Ці аспекти є предметом дослідження різних галузей права. Однак наука і галузь земельного права консолідують усі наукові роз- робки, 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 ад- міністративного проступку, кримінального правопорушення, цивіль- но-правового порушення. Земельне правопорушення – це суспільне шкідлива винна дія чи бездіяльність, що суперечить нормам зе- мельного права. Земельні правопорушення являють собою негативні соціальні явища, оскільки зазіхають на земельний лад і правопо- рядок, покликаний забезпечувати раціональне використання й охо- рону земель та захист осіб, які використовують земельні ділянки. Причинами правопорушень у галузі земельного права нерідко є не- доліки правового регулювання земельних відносин, відсутність на- лежного обліку кількості та якості земель, контролю за станом ви- користання земельного фонду, недостатня поінформованість насе- лення щодо земельного законодавства тощо.

Суб’єктами земельних порушень можуть бути як окремі грома- дяни та посадові особи, так і працівники підприємств, установ, ор- ганізацій. Правопорушниками можуть бути й державні органи, що незаконно розпоряджаються земельним фондом чи допускають Інші порушення норм земельного права. Суб’єкти земельних право- порушень – фізичні та юридичні особи – не обов’язково є земле- користувачами чи суб’єктами земельних відносин. Земельні право-

порушення можуть вчиняти, наприклад, проектні організації, які роз- робляють проекти землеустрою, будівництва підприємств, забудови населених пунктів тощо.

Об’єктами земельних правопорушень можуть бути порушення права державної, колективної та приватної власності на землю, іс- нуючий порядок землекористування й охорони земель, права й ін- тереси окремих громадян, підприємств, установ та організацій. Та- ким чином, узагальненим об’єктом земельних правопорушень є зе- мельний лад, встановлений чинним законодавством.

Змістом земельних правопорушень є дії (чи бездіяльність), що суперечать вимогам норм земельного права. Вони за своєю приро- дою є суспільне шкідливими і виступають у формі винних дій чи бездіяльності.

У земельно-правовій літературі зустрічаються твердження, згі- дно з якими земельне правопорушення характеризується чотирма елементами (об’єктом, суб’єктом, об’єктивною стороною і суб’єк- тивною стороною) і відповідальність за порушення може наставати лише за наявності усіх цих елементів. Об’єктивна сторона земель- ного правопорушення – це конкретні діяння правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин, напри- клад, знищення межових знаків, самовільне захоплення ділянки то- що. Суб’єктивна сторона земельного правопорушення являє собою психічне ставлення суб’єкта до вчиненого протиправного діяння.

Земельне правопорушення є підставою земельно-правової від- повідальності, тобто застосування передбачених нормами права сан- кцій, які дістають вияв у таких способах впливу на правопорушників, що можуть бути застосовані лише до суб’єктів земельних правовід- носин. Вони можуть застосовуватися до розпорядників земельного фонду, власників землі і землекористувачів.У цьому полягає специ- фіка земельно-правової відповідальності.

Однак земельне право не містить усього арсеналу правових са- нкцій, розрахованих на всебічний вплив на суб’єктів земельних пра-

вопорушень. Тому для боротьби з ними застосовуються санкції різ- них галузей права. Проте для цього необхідно, щоб порушення земе- льного 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 од- ночасно є кримінальним правопорушенням, цивільно-правовим по- рушенням, адміністративним або дисциплінарним проступком.

Функції, пов’язані з виявленням та фіксуванням земельних пра- вопорушень, покладені на державні контрольно-наглядові органи, місцеві ради, державних інспекторів відповідних державних інспек- цій. Правові санкції застосовуються судовими органами, адмініс- тративними комісіями виконкомів сільських, селищних, міських рад та іншими компетентними органами. Правопорушення вказує на мо- мент виникнення юридичної відповідальності, породжує певні пра- вовідносини і відповідний обов’язок особи, яка його вчинила. Земе- льні правопорушення можуть вчинятися державними органами, по- садовими особами, підприємствами і громадянами. Каральні санкції накладаються на них у певній процесуальній формі, яка може бути судовою або адміністративною.

### Поняття, склад та види земельних правопорушень як підстав юридичної відповідальності

З*емельне правопорушення* є винною, протиправною дією чи бездіяльністю, що суперечить правовим нормам раціонального вико- ристання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і закон- них інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встано- влений державою порядок управління земельним фондом як націо- нальним багатством нашої країни.

Правовою підставою для застосування заходів впливу та при- тягнення до юридичної відповідальності є вчинення земельного пра- вопорушення, яке передбачає винну протиправну дію або бездіяль- ність.

Суб’єктами земельних правопорушень можуть бути громадяни, юридичні і посадові особи незалежно від форми власності і підпо- рядкованості. Ними можуть бути як особи, які є суб’єктами земель- них правовідносин (власники землі, землекористувачі, орендарі), так і особи, що, не будучи суб’єктами земельних відносин, допустили порушення земельного законодавства (наприклад, особи, що самові- льно захопили земельну ділянку).

Об’єктом земельних правопорушень є земельний правопоря- док, права і законні інтереси власника землі, землекористувачів, оре- ндарів, а також інтереси Українського народу.

Суб’єктивна сторона земельного правопорушення характери- зується обов'язковою наявністю вини, що може виявлятися у формі прямого наміру (навмисне самовільне захоплення земельної діялян- ки) або у формі недбалості (нераціональне використання землі).

Об’єктивна сторона земельного правопорушення полягає у протиправності поведінки, порушенні вимог земельного законо- давства. Земельне правопорушення може бути вчинене як шляхом активних дій (знищення межових знаків), так і в результаті бездіяль- ності (невиконання заходів щодо охорони земель). Земельні право- порушення можуть також одночасно бути наслідком дії або бездія- льності: втрата ґрунтової родючості внаслідок неправильного обро- бітку землі (дія) і невжиття заходів щодо охорони земель від руйнів- них 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 пове- дінкою 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 спря- мування і не пов’язані із заподіянням шкоди землі як складовій на- вколишнього природного середовища;
    2. земельні правопорушення, скоєння яких пов’язане із заподі- янням шкоди землі та які є водночас екологічними правопорушення- ми.

До суто земельних правопорушень, що порушують вимоги ра- ціонального використання земель, законних інтересів і прав власни- ків землі, землекористувачів, зокрема орендарів, належать такі пра- вопорушення, як нераціональне використання сільськогосподарських земель; використання земельних ділянок не за цільовим призначен- ням; невиконання обов’язків з приведення земель у стан, придатний для використання їх за цільовим призначенням; самовільне захоп- лення 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; перекру- чення даних державного земельного кадастру і приховування інфор- мації про наявність земель запасу; приховування або перекручення відомостей про стан екологічної, зокрема радіоаційної обстановки; відхилення або невчасне виконання вимог органів державного конт- ролю за використанням і охороною земель з усунення порушень зе- мельного законодавства.

До земельних правопорушень з екологічним спрямуванням на- лежать: псування сільськогосподарських та інших земель, за- бруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробни- чими відходами та стічними водами; використання земель спосо- бами, що призводять до зниження родючості ґрунтів та погіршення екологічної обстановки; земель; проектування, розміщення, бу- дівництво 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 встановле- ного 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, непроінформо- ваність населення щодо вимог чинного законодавства), організацій- ного (безконтрольність у використанні земель), економічного (відсу- тність належної матеріальної зацікавленості в раціональному вико- ристанні й охороні земель) та юридичного (наявність прогалин у за- конодавстві, незастосування заходів правового впливу до правопо- рушників) характеру.

У ст 211 ЗК України закріплено перелік видів порушень земе- льного законодавства. До них віднесено укладення угод з порушен- ням земельного законодавства, самовільне зайняття земельних діля- нок, псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх за- бруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними во- дами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об’єктів, що негативно впливають на стан земель, невиконання вимог щодо вико- ристання земель за їх цільовим призначенням, порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов’язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призна- ченням, знищення межових знаків, приховування від обліку і реєст- рації 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 нане- сення родючого шару грунту, 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 Укра- їни 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.

Земельні правопорушення залежно від ступеня їх суспільної небезпечності можна поділити на злочини і проступки. *Злочинами* у галузі земельного правопорядку вважаються діяння, закріплені як такі у КК України. Інші неправомірні дії, що порушують земельний правопорядок, визнаються *проступками*. У теорії права їх часто під- розділяють на цивільно-правові, дисциплінарні та адміністративні. Іноді виділяють також процесуальні правопорушення. Окремі автори вважають, що усі проступки (правопорушення) можна розрізняти за галузевою ознакою. Тому невиконання приписів земельного законо- давства є нічим іншим, як земельним правопорушенням.

Найбільш загальна класифікація земельних правопорушень, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, доз- воляє виділити такі групи неправомірних дій: порушення затвер- дженої містобудівної документації при відведенні земель і проти- правні дії посадових та юридичних осіб, що спричинили самовільне зайняття земель, порушення встановленого режиму використання земель з особливими умовами їх використання, нераціональне вико- ристання сільськогосподарських земель, невиконання обов’язкових заходів щодо поліпшення якості земель та охорони ґрунтів від вод- ної, вітрової ерозії та запобігання. Іншим негативним процесам, ви- користання земельних ділянок не за їх цільовим призначенням, а та- кож способами, що приводять до псування земель, ухилення від ви- конання чи несвоєчасне виконання приписів посадових осіб, які здій- снюють державний контроль за використанням і охороною земель;

порушення прав і законних інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів.

### Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення

Будучи одним із видів соціальної відповідальності, юридична відповідальність наступає за фактом вчинення правопорушення і по- лягає в покладанні на правопорушника обов’язку перенесення не- сприятливих наслідків особистого і майнового характеру. Як система заходів державного примусу, застосовуваних до винних у випадку невиконання вимог законодавства, юридична відповідальність за по- рушення земельного законодавства спрямована на стимулювання дотримання земельно-правових норм, відновлення порушених земе- льних прав, а також попередження вчинення нових правопорушень.

Неодмінною умовою для притягнення правопорушників до правової відповідальності є визначення в законі міри державного впливу, що повинний бути застосований до особи за вчинення нею протиправної дії.

Санкції, що накладаються за земельні правопорушення, роз- поділяються на каральні (накладення штрафу, вилучення земельної ділянки), правовідновлювальні (повернення самовільно зайнятої ді- лянки, скасування незаконного акта із земельного питання) та ком- пенсаційні (відшкодування шкоди).

Правові санкції за земельні правопорушення містяться в актах як земельного, так і низки інших галузей права, що або прямо вказу- ють на міру відповідальності за земельні правопорушення, або по- ширюють передбачені в них міри відповідальності на земельні пра- вопорушення.

Земельні правопорушення тягнуть за собою юридичну відпові- дальність винних суб’єктів. Згідно із ч. 1 ст. 211 ЗК України грома- дяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримі-

нальну відповідальність відповідно до законодавства за вчинені зе- мельні правопорушення.

В основу класифікації юридичної відповідальності за порушен- ня земельного законодавства покладено характер санкцій, які засто- совуються за вчинення конкретного правопорушення. Відповідно до цього критерію відповідальність у зазначеній сфері поділяється на: кримінальну, адміністративну, цивільну. Санкції за земельні право- порушення і порядок їх застосування стосовно кожного з названих вище видів юридичної відповідальності характеризується своєю спе- цифікою.

Для застосування санкцій, що містяться в актах адміністра- тивного, кримінального, цивільного, трудового законодавства, необ- хідно, щоб порушення земельного законодавства було одночасно і порушенням правових норм відповідної галузі права.

Передбачені в законодавстві санкції за земельні правопору- шення застосовуються неоднозначно. Санкції земельного права по- ширюються тільки на суб’єктів земельних правовідносин, криміна- льного законодавства –тільки на громадян і посадових осіб, санкції, що накладаються в адміністративному порядку, орієнтовані на засто- сування 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 (ві- дшкодування шкоди, заподіяної працівником під час виконання слу- жбових обов’язків) осіб. Якщо санкції кримінального й адміністрати- вного права за земельні правопорушення застосовуються на альтер- нативній 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 законо- давством про відшкодування шкоди, земельним законодавством –

про вилучення самовільно зайнятої ділянки, а також норми адмініст- ративного або кримінального законодавства.

Чинному законодавству відомі чотири види юридичної відпові- дальності за вчинення тих або інших правопорушень: дисциплінарна, цивільно-правова, адміністративна, кримінальна. Однак у ст. 211 ЗК України не міститься вказівки на можливість застосування за вчи- нення земельних правопорушень дисциплінарної відповідальності. Проте з цього аж ніяк не випливає, що до такої відповідальності не можна притягати осіб, винних у порушенні вимог земельного законо- давства. Деякі спеціалісти у галузі земельного права виділяють як окремий вид відповідальності за порушення земельного законодавст- ва і земельно-правову відповідальність.

### Дисциплінарна відповідальність за порушення земельного законодавства

Відповідно до чинного законодавства при скоєні правопору- шень 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: *дис- циплінарну* і *матеріальну*.

Підставами їх застосування є здійснення проступків, що явля- ють собою винне невиконання трудових обов’язків під час роботи.

*Дисциплінарна відповідальність* може застосовуватися за по- рушення земельного законодавства лише до тих працівників, у чиї 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 земельного правопорушення, тобто невиконання працівником трудо- вого обов’язку одночасно має бути порушенням ним земельного пра- вопорядку. Дисциплінарна відповідальність являє собою застосуван- ня 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 осо- бистісного характеру настає при порушенні умов праці, що не викликало матеріальних наслідків. Порушення норм земельного за- конодавства; норм статуту чи правил внутрішнього трудового розпо- рядку 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 за- стосування заходів дисциплінарної відповідальності. Якщо ж зазна- ченими правопорушеннями заподіюється майнова шкода сільсько- господарським угіддям, може наставати не дисциплінарна, а ма- теріальна 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 не- законних дій і дотримання вимог законодавства щодо раціонального використання земельних ресурсів.

### Цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства

Законодавчою підставою застосування цивільно-правової від- повідальності за порушення земельного законодавства є ст. 211 ЗК України. Відповідальність у цивільному праві має всі ознаки юриди- чної відповідальності. Однак їй притаманні деякі особливості, обу- мовлені специфікою предмета цивільно-правового регулювання. Та- кими особливостями є: 1) майновий характер застосовуваних до пра- вопорушника заходів; 2) настання внаслідок застосування відповід- них санкцій невигідних 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 задо- волення інтересів держави; 4) відповідність розміру цивільно- 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 поте- рпілого майнових санкцій і накладенні на правопорушника невигід- них майнових наслідків, спрямованих на відновлення порушеної сфери майнових відносин. Ця відповідальність, у тому числі й у сфе- рі земельних правопорушень, виконує компенсаційно-відновну, ор- ганізаційно-стимулюючу, запобіжно-превентивну та карально- штрафну функції.

У разі здійснення правопорушень в галузі земельних відносин можуть наставати цивільно-правові наслідки. Так, у разі самовіль- ного зайняття земельних ділянок, пошкодження споруд, забруднення земель та вчинення інших порушень земельного законодавства шко- да 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 використан- ня стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійсню- ється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно за- йняли земельні ділянки. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду. Водночас ст. 1192 ЦК Украї- ни визначено способи відшкодування шкоди, завданої майну потер- пілого, а саме: «з урахуванням обставин справи суд за вибором поте- рпілого може зобов'язати особу, яка завдала шкоди майну, відшкоду- вати 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 віднов- лення пошкодженої речі». Юридичні та фізичні особи зобов’язані відшкодовувати шкоду, заподіяну ними внаслідок порушення земе- льного законодавства.

Під *майновою* відповідальністю за порушення земельного зако- нодавства маються на увазі несприятливі наслідки майнового харак- теру. Цей вид відповідальності не треба сплутувати з матеріальною відповідальністю, яка є категорією трудового права. Вона пе- редбачена для зайнятих трудовою діяльністю осіб, які заподіяли шкоду неналежним виконанням своїх трудових обов’язків. Матері- альну відповідальність за порушення земельного правопорядку не треба відносити до цивільно-правової. Покладення на правопоруш- ників 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.

Водночас вилучення (викуп) або тимчасове зайняття земельних ділянок, що спричиняють збитки, є правомірними діями, передбаче- ними законом. За подібні дії майнова відповідальність не настає. При цьому провадиться компенсація втрат сільськогосподарського виро- бництва 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-майновою відповідальністю у її прямому розумінні. Безумовно, це не єдиний несприятливий наслідок майнового характеру, що покладається на порушника земельного правопорядку.

### Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства

Адміністративна відповідальність наступає за такі протиправні порушення земельного законодавства, винні недоліки і недбалість у використанні й охороні земель, що за ступенем своєї небезпеки не потребують кримінального переслідування.

Слід також зазначити, що в Україні до адміністративної відпо- відальності залучаються тільки громадяни і посадові особи.

Перелік земельних правопорушень, за вчинення яких наступає адміністративна відповідальність, наводиться в актах адміністратив- ного і земельного права.

Так, Кодексом України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) встановлені такі підстави притягнення до адмініст- ративної відповідальності:

* + 1. псування сільськогосподарських та інших земель, забруд- нення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою і наф- топродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та ін- шими відходами, а також невжиття заходів з боротьби з бур’янами (ст. 52 КУпАП);
    2. використання земель не за цільовим призначенням, неви- конання природоохоронного режиму використання земель, розмі- щення, проектування, будівництво, введення в дію об’єктів, які нега- тивно впливають на стан земель, неправильна експлуатація, знищен- ня або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд та захи- сних 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 не- приведення 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 дер- жавного лісового фонду (ст. 69 КУпАП).

Встановивши види земельних правопорушень, норми ад- міністративного і земельного законодавства визначають і санкції за їх скоєння. Відповідно до інфляції, що відбувається в країні, розміри грошових штрафів, що накладаються на винних за вчинення земель- них правопорушень, встановлюються в кратному відношенні до не- оподатковуваного мінімуму доходу громадян, що діє в Україні на момент вчинення правопорушення. Грошовий штраф, що наклада- ється на громадян, коливається від одного до п’ятидесяти неоподат- кованих мінімумів доходів громадян, посадових осіб – від трьох до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Штраф має бути сплачений порушником не пізніше 15 днів з дня вручення йому постанови про накладення штрафу, а в разі оска- рження або опротестування такої постанови – не пізніше 15 днів з дня повідомлення порушника про незадоволення (відхилення) проте- сту.

У разі несплаті штрафу порушником земельного законодавства у встановлений строк постанова про накладення штрафу надси- лається для відрахування суми штрафу в примусовому порядку шля- хом відрахування із заробітної плати чи іншого заробітку (доходу) відповідно до Цивільного процесуального кодексу України.

### Кримінальна відповідальність за порушення земельного законодавства

*Кримінальна відповідальність* є найбільш суворим видом юри- дичної 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 бездіяль- ність), вчинене суб’єктом кримінального правопорушення, під загро- зою покарання. Кримінальні правопорушення поділяються на кримі- нальні проступки і злочини. Кримінальній відповідальності за пору-

шення 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 захворюва- ність 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 зе- мель (ст. 254) тощо.

Усі склади кримінальних правопорушень, пов’язаних із зе- мельними відносинами, можуть бути поділені на два види: 1) спе- ціальні – об’єктом яких є безпосередньо земельні відноси ни; 2) зага- льні – об’єктом яких поряд з іншими суспільними відносинами мо- жуть бути й земельні відносини.

За іншою підставою класифікації зазначені кримінальні право- порушення можна поділити на чотири групи: 1) ті, що мають еколо- гічний характер; 2) ті, що мають економічний характер; 3) ті, що по- сягають на землю як на об’єкт державного управління; 4) ті, що ма- ють безпосереднє відношення до того, що вирощується на землі.

Об’єктом кримінального правопорушення, що має екологічний характер є земля як об’єкт екосистеми (спеціальні склади – забруд- нення 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); невжиття 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 Украї- ни) тощо.

Об’єктом кримінального правопорушення економічного харак- теру 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.

Сьогодні за самовільне зайняття земельної ділянки передбачена лише адміністративна відповідальність за ст. 53-1 КУпАП.

До кримінальних правопорушень, які мають безпосереднє від- ношення до того, що вирощується на землі, належать знищення або пошкодження лісових масивів (ст. 245 КК України), незаконна пору- бка лісу (ст. 246 КК України), порушення законодавства про захист рослин (ст. 247 КК України).

## записки,канцтовари,навчання,нотатники,офіси,папери,письмові знаряддя,ручкиТЕМИ РЕФЕРАТІВ

1. Предмет і метод земельного права.
2. Співвідношення земельного та цивільного законодавства при ре- гулюванні земельних відносин.
3. Принципи земельного права.
4. Система та структура земельного права.
5. Співвідношення та взаємодія земельного права з суміжними галу- зями 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 пра- вовідносин.
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 призна- чення та інших категорій земель.
32. Юридичні гарантії здійснення приватизації земель.
33. Загальна характеристика права землекористування та його кла- сифікація.
34. Право постійного землекористування: суб’єкти і об’єкти.
35. Підстави та порядок виникнення та припинення права землекори- стування.
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 самовряду- вання.
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 випливають із права добросусід- ства.
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 землеко- ристувачам.
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 лісогосподарсь- кого виробництва.
70. Поняття, зміст та суб’єкти управління у галузі використання та охорони земель.
71. Система і повноваження органів управління у галузі використан- ня 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 земель- ного 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 законодав- ства.
96. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідаль- ності.
97. Види юридичної відповідальності в земельному праві України.
98. Особливості охорони земель сільськогосподарського призначен- ня.
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. Закон України “Про фермерсь- ке господарство”.
104. Землевикористання сільськогосподарських кооперативів.
105. Особливості використання земель сільськогосподарського при- значення для ведення товарного виробництва.
106. Громадяни як суб’єкти сільськогосподарського землевикори- стання.
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 земле- використання на забудовані земельні ділянки.
113. Поняття, склад та специфіка використання земель, що особливо охороняються.
114. Поняття, склад та загальна характеристика земель лісогоспо- дарського призначення.
115. Правові форми використання земель лісогосподарського при- значення.
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.

## домашнє господарство,записи,записки,канцтовари,книги,письмові знаряддя,пір'яні ручки,щоденникиТЕСТОВІ ПИТАННЯ

#### ВИБЕРІТЬ ПРАВИЛЬНИЙ ВАРІАНТ ВІДПОВІДІ:

1. *Земельні відносини – це суспільні відносини щодо:*

а) володіння землею;

б) користування землею;

в) володіння, користування і розпорядження землею.

1. *Суб'єктами земельних відносин є:*

а) лише громадяни України;

б) лише громадяни іноземних держав;

в) лише органи місцевого самоврядування та органи державної вла- ди;

г) громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

1. *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).

1. *Земельні відносини регулюються:*

а) лише Конституцією України та Земельним кодексом України; б) лише Земельним кодексом України;

в) Конституцією України, Земельним кодексом Украіни, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

1. *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 держа- ви, раціонального використання та охорони земель;

в) лише регулювання земельних відносин з метою забезпечення пра- ва на землю громадян України.

1. *Земельне законодавство базується на принципі:*

а) поєднання особливостей використання землі лише як територіаль- ного 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, юри- дичних осіб, територіальних громад та держави.

1. *До повноважень Верховної Ради України в галузі земельних відно- син 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 те- риторіальних громад.

1. *До повноважень обласних рад у галузі земельних відносин на те- риторії 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.

1. *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 пере- бувають у власності і користуванні громадян, та додержання грома- дянами 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.

1. *До повноважень районних рад у галузі земельних відносин на те- риторії району належить:*

а) розпорядження землями на праві спільної власності відповідних територіальних громад;

б) вирішення земельних спорів;

в) внесення до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, облас- них рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст, селищ, сіл;

г) визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель.

1. *Повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин визначаються:*

а) Верховною Радою України; б) міськими радами;

в) обласними радами;

г) Кабінетом Міністрів України.

1. *До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земель- них відносин на території сіл, селищ, міст належить:*

а) розпорядження землями територіальних громад; б) вирішення земельних спорів;

в) внесення до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, облас- них рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст, селищ, сіл;

г) визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель.

1. *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.

1. *До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин нале- жить:*

а) розпорядження землями територіальних громад; б) вирішення земельних спорів;

в) участь у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональ- них програм використання та охорони земель;

г) здійснення державної екологічної експертизи землекористування.

1. *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 кон- тролю за використанням та охороною земель.

1. *До повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі зе- мельних відносин належить:*

а) участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержав- них і регіональних (республіканських) програм з питань використан- ня та охорони земель;

б) розпорядження землями державної власності в межах, визначених Земельним кодексом України;

в) розпорядження землями територіальних громад.

1. *До земель України належать:*

а) усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зай- няті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії;

б) лише землі в межах її території, які за основним цільовим призна- ченням поділяються на категорії;

в) лише землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

1. *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 при- значення;

г) землі оздоровчого призначення; ґ) 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.

1. *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 інфра- структури 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.

1. *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 Пре- зидентом України;

в) користувачів земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

1. *Землями сільськогосподарського призначення визнаються:*

а) землі, надані тільки для виробництва сільськогосподарської про- дукції;

б) землі, надані тільки для здійснення сільськогосподарської науко- во-дослідної та навчальної діяльності;

в) землі, надані тільки для розміщення відповідної виробничої інфра- структури 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.

1. *До земель сільськогосподарського призначення належать:*

а) лише сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) лише несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прого- ни, 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.

1. *Землі сільськогосподарського призначення передаються у влас- ність:*

а) громадянам;

б) сільськогосподарським підприємствам;

в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчаль- ним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загаль- ноосвітнім школам;

г) несільськогосподарським підприємствам, установам та ор- ганізаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян;

д) іноземним громадянам.

1. *Державним і комунальним сільськогосподарським підприєм- ствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель:*

а) державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільсько- господарського виробництва;

б) державної і комунальної власності у власність для науково- дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогоспо- дарського виробництва;

в) приватної власності у постійне користування для науково- дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогоспо- дарського виробництва.

1. *При приватизації земель державних і комунальних сільськогоспо- дарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки пе- редаються:*

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 част- ки (паю);

в) головам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіо- нерам з їх

числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

1. *Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій прий- мають:*

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.

1. *Рішення про встановлення і зміну меж районів і міст прий- мається:*

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 Автоном- ної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської місь- кої рад.

1. *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 фермерсь- кого господарства на праві приватної власності;

в) земельної ділянки, що використовується фермерським господар- ством на умовах оренди;

г) земельної ділянки, що належить на праві користування фермерсь- кому господарству як юридичній особі.

1. *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.

1. *Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть викори- стовуватись:*

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.

1. *На земельних ділянках, наданих для городництва не допускаєть- ся:*

а) зведення тимчасових споруд для зберігання інвентарю та захисту від непогоди;

б) закладання багаторічних плодових насаджень; в) спорудження капітальних будівель і споруд.

1. *До земель житлової та громадської забудови належать:*

а) земельні ділянки, призначені для закладання багаторічних плодо- вих насаджень;

б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовують- ся для розміщення житлової забудови, громадських будівель і спо- руд, інших об'єктів загального користування;

в) земельні ділянки поза меж населених пунктів, які використову- ються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

1. *Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гараж- ного будівництва можуть передаватися:*

а) за плату у власність;

б) безоплатно у користування; в) лише в оренду;

г) безоплатно у власність або надаватися в оренду.

1. *Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним ко- оперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місце- вого 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 докумен- тації;

б) за плату у власність;

в) безоплатно у користування.

1. *Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в пос- тійне користування:*

а) підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управ- ління цими будинками;

б) тільки працівникам цих підприємств, установ та організацій;

в) працівникам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа.

1. *Землі природно-заповідного фонду – це:*

а) землі, що мають природні лікувальні властивості, які використо- вуються або можуть використовуватися для профілактики захво- рювань і лікування людей;

б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовують- ся для розміщення житлової забудови, громадських будівель і спо- руд, 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, науко- ву, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до за-

кону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фон- ду.

1. *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.

1. *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 використовують- ся для розміщення житлової забудови, громадських будівель і спо- руд, інших об'єктів загального користування.

1. *До земель оздоровчого призначення належать:*

а) землі, що мають природні лікувальні властивості, які використо- вуються або можуть використовуватися для профілактики захво- рювань і лікування людей;

б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовують- ся для розміщення житлової забудови, громадських будівель і спо- руд, інших об'єктів агального користування;

в) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

1. *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.

1. *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) огородження зелено-жовтого кольору.

1. *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.

1. *До земель рекреаційного призначення належать:*

а) землі, що мають природні лікувальні властивості, які використо- вуються або можуть використовуватися для профілактики захво- рювань і лікування людей;

б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовують- ся для розміщення житлової забудови, громадських будівель і спо- руд, інших об'єктів загального користування;

в) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

1. *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.

1. *До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:*

а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники,меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, істо- ричні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, по- в'язані з історичними подіями;

б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та ме- галіти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного куль- турного 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 ком- плекси, фонова забудова;

г) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

1. *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.

1. *Навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлю- ються:*

а) округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони; б) огородження зелено-жовтого кольору;

в) охоронні зони з забороною діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель.

1. *До земель лісового фонду належать:*

а) землі, що мають природні лікувальні властивості, які використо- вуються або можуть використовуватися для профілактики захво- рювань і лікування людей;

б) земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовують- ся для розміщення житлової забудови, громадських будівель і спо- руд, інших об'єктів загального користування;

в) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів;

г) землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рос- линністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

1. *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.

1. *Землеустрій – це:*

а) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямо- ваних на регулювання земельних відносин та раціональної організа- ції території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів гос- подарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;

б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, ор- ганізаціями і громадянами земельного законодавства України;

в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного ви- явлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негатив- них процесів;

г) єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встанов- лює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить су- купність відомостей і документів про місце розташування та право- вий режим цих ділянок,їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекори- стувачів.

1. *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 кана- лами, 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.

1. *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.

1. *Контроль за використанням та охороною земель – це:*

а) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямо- ваних на регулювання земельних відносин та раціональної ор- ганізації 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, ор- ганізаціями і громадянами земельного законодавства України;

в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного ви- явлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негатив- них процесів;

г) єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встанов- лює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить су- купність відомостей і документів про місце розташування та право- вий режим цих ділянок,їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекори- стувачів.

1. *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.

1. *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 сіно- косіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреа- ційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково- дослідних робіт тощо;

в) землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

1. *Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборо- ни 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 рос- линністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

1. *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 рос- линністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

1. *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.

1. *До земель транспорту належать:*

а) землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, тра- нспортних 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 рос- линністю, 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 залізнич- ного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морсь- кого, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

1. *До земель залізничного транспорту належать:*

а) землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетич- ного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирсь- кого господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, ка- налізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, служ- бовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту;

б) землі під морськими портами з набережними, майданчиками, при- чалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

в) землі під гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної об- становки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, склада-

ми, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

1. *До земель морського транспорту належать:*

а) землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетич- ного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирсь- кого господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, ка- налізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, служ- бовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту;

б) землі під морськими портами з набережними, майданчиками, при- чалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

в) землі під гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної об- становки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, склада- ми, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

1. *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 паливо- роздавального господарства;

в) автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими споруда- ми, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуго- вування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспорт- но-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, ба- зами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення;

г) службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єк- тами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

1. *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, службо- во-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами;

в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольото- дромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуа- тації повітряних суден;

г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;

д) службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єк- тами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

1. *До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки:*

а) під морськими портами з набережними, майданчиками, причала- ми, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами за- гальнопортового 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 обстанов- ки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

1. *До земель міського електротранспорту належать землі:*

а) під морськими портами з набережними, майданчиками, причала- ми, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами за- гальнопортового 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 обстанов- ки, 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 доро- гами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонт- ними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи місько- го електротранспорту.

1. *До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під:*

а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загаль- нопортового і комплексного обслуговування флоту;

б) наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під назем- ні 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, мет- рополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сиг- налізації 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 за- соби зв'язку.

1. *Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під:*

а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загаль- нопортового і комплексного обслуговування флоту;

б) наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під назем- ні 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, мет- рополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сиг- налізації 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 дже- рел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.

1. *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.

1. *Землями оборони визнаються землі надані під:*

а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загаль- нопортового і комплексного обслуговування флоту;

б) наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під назем- ні 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.

1. *Землі оборони можуть перебувати:*

а) у державній власності; б) у комунальній власності;

в) лише у приватній власності;

г) у державній, комунальній та приватній власності.

1. *Право власності на землю – це право:*

а) володіння та користування землею; б) володіння та розпорядження землею;

в) володіти,користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;

1. *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.

1. *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.

1. *Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах:*

а) лише на поверхневий (ґрунтовий) шар; б) лише на на водні об'єкти;

в) лише на ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться;

г) на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

1. *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.

1. *Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набува- ти 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.

1. *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.

1. *Землі, які належать на праві власності територіальним грома- дам сіл, селищ, міст, є:*

а) комунальною власністю; б) державною власністю; в) приватною власністю.

1. *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 рай- онних та відповідних сільських, селищних рад.

1. *Власники земельних ділянок мають право:*

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, пе- редавати 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;

ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні власти- вості землі.

1. *Власники земельних ділянок зобов'язані:*

а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням; б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; в) своєчасно сплачувати земельний податок;

г) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

1. *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.

1. *Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше:*

а) 5 років;

б) 10 років;

в) 25 років;

г) 50 років.

1. *Землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або дого- вором, 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;

ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні власти- вості землі;

д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та ор- ганам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом.

1. *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;

ґ) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

1. *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).

1. *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 проника- ють із сусідньої земельної ділянки;

б) зруйнувати сусідню земельну ділянку;

в) відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земель- ної ділянки, якщо таке проникнення є перепоною у використанні зе- мельної ділянки за цільовим призначенням.

1. *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 ре- сурсів.

1. *Дерева, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а та- кож плоди цих дерев належать власникам цих ділянок:*

а) у рівних частинах;

б) в залежності від розмірів земельних ділянок.

1. *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 відмов- ляється від своїх прав на дерева.

1. *Державний земельний кадастр – це:*

а) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямо- ваних на регулювання земельних відносин та раціональної організа- ції території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів гос- подарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;

б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, ор- ганізаціями і громадянами земельного законодавства України;

в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного ви- явлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негатив- них процесів;

г) єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встанов- лює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить су- купність відомостей і документів про місце розташування та право-

вий режим цих ділянок,їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекори- стувачів.

1. *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.

1. *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.

1. *Моніторинг земель – це:*

а) сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямо- ваних на регулювання земельних відносин та раціональної організа- ції території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів гос- подарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;

б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, ор- ганізаціями і громадянами земельного законодавства України;

в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного ви- явлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негатив- них процесів.

1. *Ведення моніторингу земель здійснюється:*

а) місцевими державними адміністраціями; б) Кабінетом Міністрів України;

в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними рада- ми;

г) уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, з питань екології та природних ресурсів.

1. *Державний земельний кадастр ведеться:*

а) місцевими державними адміністраціями; б) Кабінетом Міністрів України;

в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними рада- ми;

г) уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ре- сурсів.

1. *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 доз- воли (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумо- влюються угодою сторін.

1. *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.

1. *Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам:*

а) без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користу- вання ними;

б) з частковим відшкодуванням затрат, понесених за час незаконного користування ними;

в) з повним відшкодуванням затрат, понесених за час незаконного користування ними.

1. *Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм зе- мельних 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 сільськогосподарсь- ких підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство.

1. *Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм зе- мельних 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 сільськогосподарсь- ких підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство.

1. *Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм зе- мельних 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 сільськогосподарсь- ких підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство.

1. *Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм зе- мельних 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.

1. *Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм зе- мельних 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.

1. *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 рада- ми;

г) громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

1. *Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадить- ся:*

а) місцевими державними адміністраціями; б) Кабінетом Міністрів України;

в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними рада- ми;

г) за рішенням суду.

1. *Відмову органів місцевого самоврядування або органів вико- навчої влади у наданні земельної ділянки в користування або зали- шення клопотання без розгляду в установлений 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 ре- сурсів;

е) в судовому порядку.

1. *До розмежування земель державної і комунальної власності по- вноваження 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.

1. *Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути ос- каржено:*

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 ре- сурсів;

д) в судовому порядку.

1. *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 ресур- сах, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – спеціально уповноваженими органами з питань екології та природ- них ресурсів.

1. *Самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюється:*

а) місцевими державними адміністраціями; б) Кабінетом Міністрів України;

в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними рада- ми.

1. *Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється:*

а) місцевими державними адміністраціями; б) Кабінетом Міністрів України;

в) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними рада- ми;

г) громадськими інспекторами, які призначаються відповідними ор- ганами місцевого самоврядування і діють на підставі положення, за-

твердженого центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах.

1. *Угоди про перехід права власності на земельні ділянки уклада- ються:*

а) в усній формі;

б) в письмовій формі;

в) в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

1. *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.

1. *У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володін- ня, користування чи розпорядження належною їй земельною ділян- кою, такий акт:*

а) визнається недійсним;

б) може бути визнано недійсним.

1. *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.

1. *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.

1. *Земельні спори вирішуються:*

а) судами;

б) органами місцевого самоврядування;

в) органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів; г) Кабінетом Міністрів України.

1. *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 пере- бувають у власності і користуванні громадян, та додержання грома- дянами 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.

1. *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 пере- бувають у власності і користуванні громадян, та додержання грома- дянами 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.

## ДокладноСПИСОК

**ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ДО РОЗДІЛІВ**

#### 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-ІІІ (із змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2001. № 46. Ст. 2038.
  3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-ІV (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 до- пов.). *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 Верхов- ної Ради України*. 1994. № 17. Ст. 99.
  8. Сімейний кодекс України від 10.01.2002 р. № 2947-ІІІ (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 21. Ст. 135.
  9. Про охорону навколишнього природного середовища: За- кон України від 25.06.1991 р. (із змін. та допов.). *Відомості Верхов- ної Ради УРСР*. 1991. № 41. Ст. 546.
  10. Про екологічну мережу України: Закон України від 24.06.2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 45. Ст. 502.
  11. Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000-2015 рр. (з дод. 1‒8): Закон України від 21.09.2000 р. № 1989-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 47. Ст. 405.
  12. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-ХІІ (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верхов- ної Ради України*. 1992. № 34. Ст. 502.
  13. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. в ред. від 05.11.2003 р. № 1211-ІV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 44. Ст. 2288.
  14. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20.01.2005 р. № 2375-ІV. *Офіційний вісник України*. 2005.

№ 4. Ст. 195.

* 1. 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.

* 1. 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.
  2. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. *Офіційний вісник України*. 2011. № 60. Ст. 2405.
  3. Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухо- мого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній влас- ності, 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.

* 1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а та- кож порядку поділу та об’єднання земельних ділянок: Закон України від 05.03.2009 р. № 1066-VI (з наст. змін. та допов.). *Відомості Вер- ховної Ради України*. 2009. № 29. Ст. 396.
  2. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15.05.2003 р. № 742-ІV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 23. Ст. 1014.
  3. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 р. № 973-ІV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 29. Ст. 1430.
  4. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. № 1389-ХІV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2000. № 6. Ст. 2000.
  5. Про курорти: Закон України від 05.10.2000 р. № 1908-III (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2000. № 44. Ст. 1884.
  6. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-ІV (з наст. змін. та до- пов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 29. Ст. 1432.
  7. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-ІV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 29. Ст. 1431.
  8. 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.

* 1. Про мораторій на зміну цільового призначення окремих зе- мельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших насе-

лених пунктах: Закон України від 17.03.2011 р. № 3159-VI. *Офіцій- ний вісник України*. 2011. № 28. Ст. 1153.

* 1. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-ІV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 25. Ст. 1178.
  2. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-ІV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2003. № 28. Ст. 1362.
  3. Про розмежування земель державної і комунальної влас- ності: Закон України від 05.02.2004 р. № 1457-ІV (з наст. змін. та до- пов.). *Офіційний вісник України*. 2004. № 28. Ч. 1. Ст. 1849.
  4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-ІV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2004. № 30. Ст. 1993.
  5. 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.
  6. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-ІV (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2005. № 40. Ст. 2528.
  7. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2781-ХІІ (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 52. Ст. 683.
  8. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI (з наст. змін. та допов.). *Відомості Вер- ховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
  9. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-ІІІ. *Офіційний вісник України*. 2002.

№ 10. Ст. 466.

* 1. Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-ІІІ (з наст. змін. та допов.). *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 10. Ст. 78.
  2. Положення про Міністерство захисту довкілля та природ- них ресурсів України, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 25 червня 2020 р. № 614. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/614-2020-%D0%BF#Text.
  3. Про затвердження класифікації видів цільового призначен- ня земель: накааз Державного комітету України із земельних ресур- сів від 23.07.2010 р. № 548, зареєстровано в Міністерстві юстиції Ук- раїни 01 листопада 2010 р. за № 1011/18306. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10.
  4. Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства: наказ Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27.10.1997 р. (в ред. від 06.05.2007 р.) № 171. *Офіційний вісник України*. 1998. № 18. Ст. 110.
  5. Порядок обмеження, тимчасової заборони (зупинення) чи припинення діяльності підприємств, установ, організацій і об’єктів у разі порушення ними законодавства про охорону навколишнього природного середовища: постанова Верховної Ради України від 29.10.1992 р. № 2751-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1992.

№ 46. Ст. 637.

* 1. Про Державну службу України з питань геодезії, картогра- фії та кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15. *Офіційний вісник України*. 2015. № 7. Ст. 164.
  2. Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб: постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 р. № 502. *Офіційний вісник України*. 2002. № 15. Ст. 818.
  3. Про затвердження порядку користування землями водного фонду: постанова Кабінету Міністрів України від 13.05.1996 р. №

502. *Зібр. постанов Уряду України*. 1996. № 11. Ст. 326.

1. Порядок погодження і видачі дозволів на спеціальне водо- користування: постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 р. № 321. *Офіційний вісник України*. 2002. № 12. Ст. 590.
2. 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.
3. Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок: постанова Кабнету Міністрів України від 16.05.2007 р. № 733. *Офіційний вісник України*. 2007. № 37. Ст. 1483.
4. 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.
5. Про затвердження Правил відтворення лісів: постанова Кабінету Міністрів України від 01.03.2007 р. № 303. *Офіційний вісник України*. 2007. № 16. Ст. 589.
6. Про порядок визначення та відшкодування збитків власни- кам землі та землекористувачам: постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284 (в ред. від 11.12.2010 р.). *Зібр. по- станов Уряду України*. 1993. № 10. Ст. 193.
7. Про розміри і Порядок визначення втрат сільськогосподар- ського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкоду- ванню: постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 р. № 1279 (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 1997. № 47. С. 40 – 45.
8. Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства: наказ Мінекобезпеки

від 27.10.1997 р. № 171 (у ред. від 06.05.2007 р.) № 149. *Офіційний*

*вісник України*. 2007. № 31. Ст. 1265.

1. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного заняття земельних ділянок, вико- ристання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозво- лу: постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 р. № 963 (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2007. № 55. Ст. 2221.
2. Про Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами: постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 556. *Офіційний вісник України*. 2011. № 41. Ст. 1670.
3. Про затвердження нормативів оптимального співвідношен- ня культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах: постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.2010 р. № 164 (з наст. змін. та допов.). *Офіційний вісник України*. 2010. № 13. Ст. 613.
4. У справі за конституційним поданням 51 народного депута- та України щодо відповідності Конституції України (конституцій- ності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х “Перехідні положення” Земельного кодексу України (справа про постійне користування зе- мельними ділянками): рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. № 5-рп/2005. *Офіційний вісник України*. 2005. № 39. Ст. 2490.
5. Про судову практику у справах про злочини та інші право- порушення проти довкілля: постанова Пленуму Верховного Суду України від 10.12.2004 р. № 17. *Вісник Верховного Суду України*. 2005. № 1 (53). С. 9.
6. Про практику застосування судами земельного законодав- ства при розгляді цивільних справ: постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 (із змін., внесеними згідно з по-

становою Пленуму Верховного Суду України від 19.03.2010 р. № 2).

*Вісник Верховного Суду України*. 2004. № 6. С. 22.

1. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних із застосуванням законодавства про охорону навколишнього природ- ного середовища: роз’яснення Президії Вищого арбітражного суду України від 27.06.2001 р. № 02-05/744. *Вісник господарського судо- чинства*. 2001. № 4. С. 92.
2. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова Пленуму Вищого гос- подарського суду України від 17.05.2011 р. № 6. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text.

#### СПЕЦІАЛЬНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: акт. пробл. практ. теорії. 2-е вид., виправл. К.: Знання, 2007. 445 с.
2. 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 психо- логії Національного університету «Львівська політехніка», 2016. 178 с.
3. Бахуринська М. М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України: моногр. К.: Знання, 2010. 230 с.
4. Бычкова Ц. В. Правовая охрана земель / Ц. В. Бычкова, П. Ф. Кулинич. К.: Знание, 1984. 17 с.
5. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Харків : Право, 2016. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шуль- га (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.
6. Вівчаренко О. А. Правова охорона земель в Україні: мо- ногр. К.: Юрінком Інтер, 2010. 336 с.
7. Гавриш Н. С. Відповідальність за засмічення та забруднен- ня ґрунтів в Україні: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06. Одеська нац. юрид. акад. Одеса, 2001. 168 с.
8. Гавриш Н. С. Правова охорона ґрунтів в Україні: моногр. Одеса, 2008. 228 с.
9. 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.
10. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: моногр. Київ: Вид.-політехн. центр «Київ. ун-т», 2004. 172 с.
11. Даниленко Б. В. Земельне право: новий підхід до обґрунту- вання існування як самостійної галузі права. *Часопис Київського університету права*. 2013. № 3. С. 233‒239.
12. Долинська М. С. Особливості нотаріального посвідчення договору дарування земельної ділянки. *Форум права*. 2012. № 1. С. 269–274.
13. Долинська М. С. Договір емфітевзису: історія, порядок укладення, нотаріальне посвідчення. *Митна справа: Науково- аналітичний журнал*. Львів, 2012. № 3 (81). Ч. 2, книга 1, тра- вень‒червень. С. 251–256.
14. 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.
15. Долинська М. С. Земельні питання в нотаріальній практиці. *Бібліотечка нотаріуса. Додаток до журналу «Нотаріат для Вас»*. Київ, 2012. 91 с.
16. 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, ли-

пень‒серпень. С. 296– 302.

1. 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.
2. Земельне право України: підруч. / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. 2-е вид., переробл. і доповн. Київ: Істина, 2009. 600 с.
3. 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.
4. 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.

1. Земельне право : посіб. для підгот. до іспиту / М. В. Шуль- га, В. І. Гордєєв, Д. В. Санніков та ін. Харків : Право, 2019. 278 с.
2. Земельне право : методичні вказівки до проведення практи- чних занять для студентів денної форми навчання спеціальності 193

«Геодезія та землеустрій» за скороченою програмою навчання / ук- лад. : О.І. Баїк. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2018. 21 с.

1. Земельне право : методичні вказівки до виконання само- стійної роботи для студентів денної форми навчання першого (бака- лаврського) 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.
2. Земельне право : методичні вказівки до виконання контро- льної роботи для студентів денної форми навчання першого (бакала- врського) 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.
3. Земельне право : методичні вказівки до виконання контро- льної роботи для студентів заочної форми навчання першого (бака- лаврського) 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.
4. 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.

1. Земельний кодекс України: комент. / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. 4-е вид. Харків: ТОВ «Одіссей». 2008. 624 с.
2. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. Науково-навчальний посібник / За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.
3. 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.
4. Конишева О. В. Правове забезпечення запобігання дегра- дації земель сільськогосподарського призначення: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2002. 20 с.
5. Костяшкін І. О. Право загального землекористування гро- мадян: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2005. 20 с.
6. Курило В. І., Миронець І. М., Харланович А. В., Ковальсь- кий Д. В. Земельне право України. Практикум: Навчальний посібник

/ За ред. канд. юрид. наук, доцента В. І. Курила. Київ: НАУ, 2005. 149 с.

1. Лебедєва Т. М. Правовий режим земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства: проблеми та шляхи вирішення: моногр. Харків: ФІНН, 2009. 192 с.
2. Лейба Л. В. Земельні спори та порядок їх вирішення: мо- ногр. Харків: Право, 2007. 160 с.
3. Лисанец О. С. Земельно-правовые основы огородничества граждан: моногр. Харків: ФІНН, 2011. 176 с.
4. Лісова Т. В. Правове забезпечення землеустрою в Україні: моногр. Харків: ЗАТ «Харк. друк. № 16». 2005. 168 с.
5. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар Зе- мельного кодексу України / А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко. Київ: Правова єдність, 2009. 496 с.
6. Мірошниченко А. М. Колізії в правовому регулюванні зе- мельних відносин в Україні: автореф. дис. … докт. юрид. наук: 12.00.06; Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. Київ, 2010. 33 с.
7. Міхно О. І. Конспект лекцій з дисципліни «Земельне пра- во» (для студентів денної та заочної форм навчання усіх напрямів підготовки університету); Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бе- кетова. Харків: ХНУМГ, 2014. 156 с.
8. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: моногр. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
9. Навчально-методичний посібник для практичних занять та самостійної роботи з навчальної дисципліни «Земельне право Украї- ни» (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.
10. Оверковська Т. К. Правові засади охорони земель від заб- руднення та псування в Україні: автореф. дис. … канд. юрид. наук:

12.00.06. Київ: Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка, 2008. 20 с.

1. Первомайський О. О. Закон України «Про концесії» (з дод.): навч.-практ. комент. станом на 1 лип. 2005 р. Харків: Страйд, 2005. 164 с.
2. Правова доктрина України: у 5 томах. Харків: Право, 2013. Том 4: Доктринальні проблеми екологічного, аграрного та госпо- дарського права / за заг. ред. Ю. С. Шемшученка. 848 с.
3. Ришкова Л. В. Правове регулювання охорони та викори- стання особливо цінних земель: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2010. 17 с.
4. Санніков Д. В. Особливості використання і охорони зе- мельних ділянок для садівництва громадян: моногр. Харків: ФІНН, 2010. 160 с.
5. 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.
6. Титова Н. І. Відповідальність за порушення законодавства про охорону природи. Львів: Львів. ун-т, 1973. 220 с.
7. Троцька М. В. Проблеми правового регулювання станов- лення й розвитку комунальної власності на землю: моногр. Полтава: Полтав. літератор, 2010. 218 с.
8. Федорович В. І., Барабаш Н. П. Земельне право України. Програма курсу для студентів юридичного факультету. Львів: Юри- дичний факультет Львівського національного університету імені Іва- на Франка. 2010. 36 с.
9. Швецова Л. А. Земельні правовідносини: правові позиції Великої Палати Верховного Суду у спорах, що виникають із земель- них правовідносин. Київ: Видавничий дім «Дакор», 2020. 908 с.
10. Шеремет А. П. Земельне право України: підруч. Чернівці: ТОВ «Видавництво «Наші книги», 2008. 632 с.

#### ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ:

1. Офіційний веб-портал Верховної Ради України. URL: [http://rada.gov.ua](http://rada.gov.ua/).
2. Урядовий портал. Єдиний веб-портал органів виконавчої влади України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua>.
3. Судова влада України. URL: [https://court.gov.ua.](https://court.gov.ua/)
4. Офіційний сайт Держгеокадастру. URL: <https://land.gov.ua/>.
5. Професійна правова система «МЕГА-НАУ». URL: [http://www.nau.com.ua.](http://www.nau.com.ua/)
6. Журнал «Земельний вісник України». URL: [http://zemvisnuk.com.ua/.](http://zemvisnuk.com.ua/)
7. Земельна спілка України. URL: [http://zsu.org.ua](http://zsu.org.ua/).
8. Міжнародна благодійна організація «Екологія. Право. Лю- дина». URL: https:// epl.org.ua/.
9. Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського. URL: [http://nbuv.gov.ua.](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 куль- тур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

***Державний земельний кадастр*** – це єдина державна геоінфо- рмаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордо- нів 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 ре- сурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх викорис- тання та дохідність з одиниці площі.

***Емфітевзис*** – це право користування чужою земельною ділян- кою для сільськогосподарських потреб, яке виникає на підставі дого- вору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила ба- жання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України..

***Земельна ділянка*** – це частина земної поверхні з установлени- ми 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 без- діяльність, що суперечить правовим нормам раціонального викорис- тання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановле- ний державою порядок управління земельним фондом як національ-

ним багатством України.

***Землеустрій*** – це сукупність соціально-економічних та еколо- гічних 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 по- вітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спо- рудами), службово-технічними територіями з будівлями та споруда- ми, що забезпечують роботу авіаційного транспорту; б) вертольот- ними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами; в) ремонтними завода- ми цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаерод- ромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден; г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного тран- спорту.

***Землі автомобільного транспорту*** – це землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничи- ми спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічно- го обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними за- водами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення, службовими та культурно-побутовими будів- лями 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, зайня- тих лісами; в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спору-

дами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; г) береговими смугами водних шляхів; ґ) 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, карс- тоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо; б) земель- ні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислот- ністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунта- ми та інші.

***Землі дорожнього господарства*** – це землі під проїзною час- тиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язка- ми, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташова- ними в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та об- ладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведен- ня, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонуван- ня автомобільних доріг, а саме: а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та про- тисельові споруди, вловлюючі з'їзди; б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожньо- го сервісу; в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами; г) захисні насадження.

***Землі енергетичної системи*** – це землі, надані під електроге- неруючі 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 цільо- вого призначення.

***Землі залізничного транспорту*** – це землі смуг відведення за- лізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагон- ного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналі-

зації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріп- лювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення ро- боти залізничного транспорту.

***Землі житлової та громадської забудови*** – це земельні ділян- ки 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 кабе- льні 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 тери- торії, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморі- альні музеї-садиби.

***Землі лісогосподарського призначення*** – це землі, вкриті лісо- вою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господар- ства.

***Землі міського електротранспорту*** – це землі під відокрем- леними трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спо- рудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'яз- ку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спо- рудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротран- спорту.

***Землі морського транспорту*** – це землі під: а) морськими по- ртами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будів- лями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту; б) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами,

майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та ку- льтурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуго- вують морський транспорт.

***Землі оборони*** – це землі, надані для розміщення і постійної ді- яльності 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 використо- вуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

***Землі природно-заповідного фонду*** – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особ- ливу 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 екс- плуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд про- мислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових бу- дівель, інших споруд.

***Землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, обо- рони та іншого призначення*** – це земельні ділянки, надані в устано- вленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здій- снення відповідної діяльності.

***Землі рекреаційного призначення*** – це землі, які використову- ються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

***Землі річкового транспорту*** – це землі під: а) портами, спеці- алізованими причалами, пристанями і затонами з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт; б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами; в) судноп- лавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехніч-

ними спорудами, службово-технічними будівлями; г) берегоукріп- лювальними спорудами й насадженнями; ґ) вузлами зв'язку, радіоце- нтрами 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, скла- дами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, слу- жбовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

***Землі сільськогосподарського призначення*** – це землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільсь- когосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розмі- щення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфра- структури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або при- значені для цих цілей.

***Землі транспорту*** – це землі, надані підприємствам, устано- вам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і доро- жнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопро- відного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

***Землі трубопровідного транспорту*** – це земельні ділянки, на- дані 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 ви- значення та відновлення меж земельних ділянок.

***Контроль за використанням та охороною земель*** – це забез- печення додержання органами державної влади, органами місцевого

самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і гро- мадянами земельного законодавства України.

***Межа району, села, селища, міста, району у місті*** – це умов- на замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію рай- ону, села, селища, міста, району у місті від інших територій.

***Моніторинг земель*** – це система спостереження за станом зе- мель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

***Об’єкт права землекористування*** *–* це те, з приводу чого фор- муються й існують відповідні земельні правовідносини. Таким об’єктом виступає певна індивідуально визначена та юридично відо- кремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у держав- ній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкрет- ним суб’єктом для використання згідно з її цільовим призначенням.

***Охорона земель*** – це система правових, організаційних, еконо- мічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільського- сподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідли- вого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського при- значення, 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 землеко- ристувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на об- межене платне або безоплатне користування чужою земельною діля- нкою (ділянками).

***Право землекористування*** – це система правових норм, закрі- плених у земельному законодавстві, що регулюють суспільні відно- сини, пов’язані з одержанням корисних властивостей земельних ре-

сурсів.

***Право оренди земельної ділянки*** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, не- обхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої дія- льності.

***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 по- діл території з урахуванням природних умов та агробіологічних ви- мог сільськогосподарських культур.

***Рекультивація порушених земель*** – це комплекс організацій- них, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на віднов- лення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності по- рушених 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 земе- льної 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 зако- нодавства* –** це система заходів державного примусу, застосовуваних до винних у випадку невиконання вимог законодавства, яка спрямо- вана на стимулювання дотримання земельно-правових норм, віднов- лення порушених земельних прав, а також попередження вчинення нових правопорушень.

319

Н А В Ч А Л Ь Н Е В И Д А Н Н Я

**БАЇК ОКСАНА ІВАНІВНА БОБКО УЛЯНА ПЕТРІВНА**

**ДОЛИНСЬКА МАРІЯ СТЕПАНІВНА ДУТКО АЛЬОНА ОЛЕКСАНДРІВНА ПАВЛЮК НАТАЛІЯ МИХАЙЛІВНА**

# ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

### НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК

Підписано до друку 02.12.2019 року.

Формат 60х84/16. Папір офсетний. Друк на різографі.

Гарнітура Times New Roman. Наклад 100 прим.

**Видавець:** ФОП Бадікова Н.О. вул. Житомирська, 4/3, м. Львів, 79057 Свідоцтво суб’єкта видавничої справи

Серія ЛВ № 81 від 23.12.2013.

**Друк:** ФОП Кепещук 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**

320