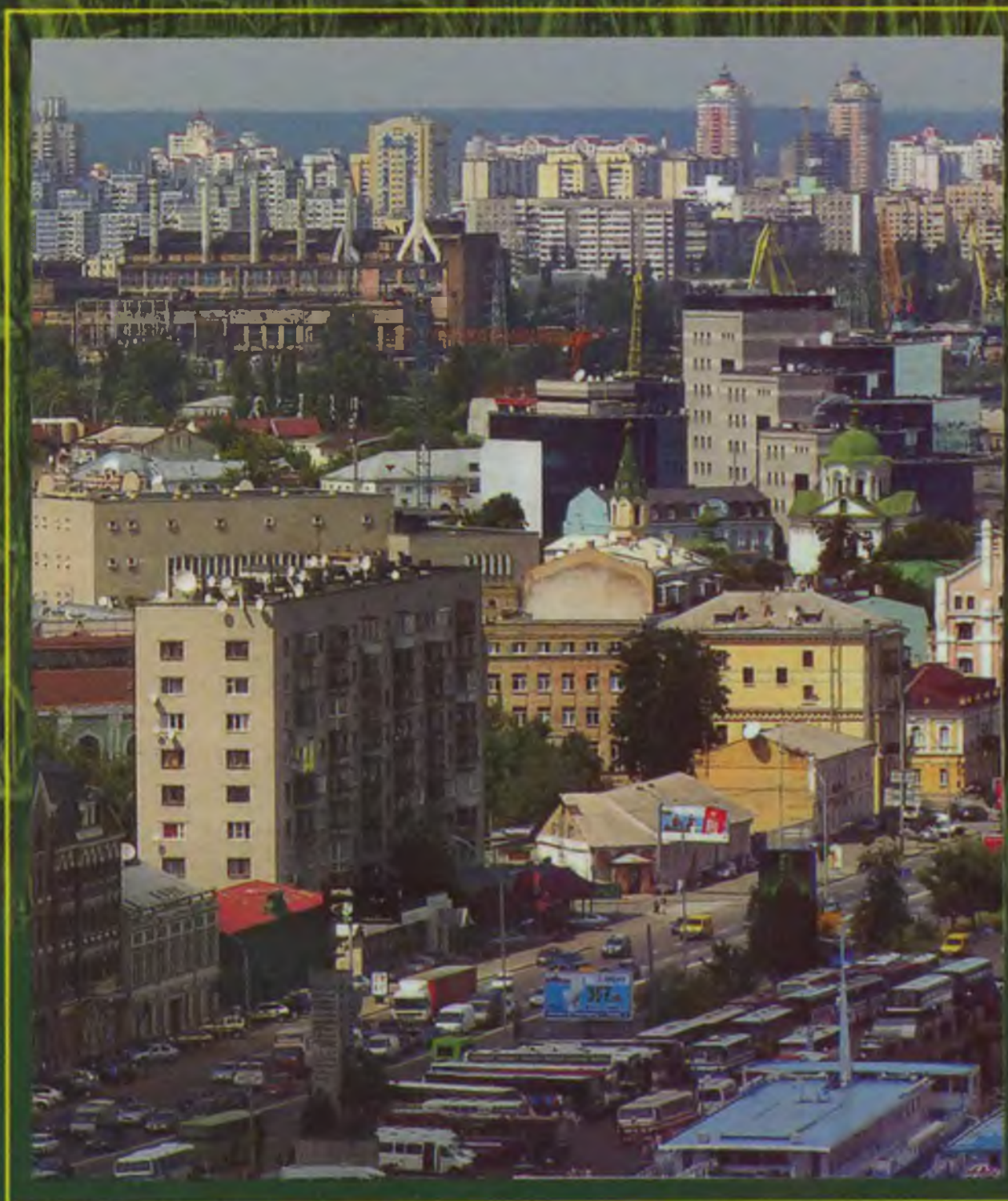


А.М. Мірошніченко

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО України

Підручник



ПЄ ПРАВОВА
ЄДНІСТЬ
ВСЕУКРАЇНСЬКА
АСОЦІАЦІЯ
ВИДАВЦІВ

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА

А. М. Мірошніченко

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

Підручник

*2-ге видання,
доповнене і перероблене*

ІЄ ПРАВОВА
ЄДНІСТЬ
ВСЕУКРАЇНСЬКА
АСОЦІАЦІЯ
ВИДАВЦІВ

Київ – 2011

УДК 349.41(075.8)

ББК 67.407я73

М64

Затверджено Міністерством освіти і науки України
як підручник для студентів вищих навчальних закладів
(лист № 1.4/18-Г-16.1 від 09.01.2009 р.)

Рекомендовано до друку
Вченою радою юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка
(протокол №11 від 26 червня 2009 року)

Рецензенти:

Малишева Н. Р. – д.ю.н., проф., акад. АПрН України;

Носік В. В. – д.ю.н., проф.;

Ковальчук Т. Г. – к.ю.н., доц.

Мірошниченко А. М.

М64 Земельне право України: Підручник. – 2-ге видання, допов. і перероб. –
К.: Алерта ; ЦУЛ, 2011. – 678 с.

ISBN 978-617-566-054-6 (Алерта)

ISBN 978-611-01-0207-0 (ЦУЛ)

Підручник містить опис системи правових норм, що складають земельне право України, практики їх застосування, а також положень земельно-правової доктрини. Видання має окремі риси збірника законодавства, наводячи велику кількість цитат нормативно-правових актів. Особливістю підручника також є те, що матеріал систематизований за кількома рівнями: основні положення подані більшим шрифтом, а додаткові відомості для поглибленого вивчення відокремлено і подано меншим шрифтом.

Розрахований на студентів, професорсько-викладацький склад, практикуючих юристів.

УДК 349.41(075.8)

ББК 67.407я73

Всі права застережені. Жодна частина цього видання не може
бути відтворена будь-яким способом та у будь-якій формі
без письмового дозволу власників інтелектуальних прав.
Правову охорону здійснює Центр правових досліджень Фурси.

ISBN 978-617-566-054-6 (Алерта)

ISBN 978-611-01-0207-0 (ЦУЛ)

© А. М. Мірошниченко, 2011

© Всеукраїнська асоціація
видавців "Правова Єдність", 2011

ЗМІСТ

Передмова	11
Перелік скорочень	13

ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

I. Земельне право як галузь права.....	14
1. Предмет земельного права	14
2. Поняття «земля», «земельна ділянка».....	16
3. Методи земельного права	31
4. Поняття земельного права	32
5. Система земельного права	33
6. Принципи земельного права	34
7. Джерела земельного права	41
7.1. Поняття та класифікація	41
7.2. Перелік актів земельного законодавства	45
7.3. Методика пошуку текстів нормативно-правових актів.....	45
8. Основні правила правозастосування	47
8.1. Тлумачення правових приписів.....	47
8.2. Правила вирішення правових колізій	48
8.3. Заповнення прогалин у правовому регулюванні	50
9. Огляд літератури із земельного права	51
II. Розвиток земельно-правового регулювання в Україні.....	53
1. Доба Київської Русі.....	54
2. Литовсько-польська доба (XIV–XVII сторіччя)	58
3. Гетьманщина	67
4. Початковий період входження до складу Російської імперії (XVIII – початок XIX сторіччя).....	72
5. Часи аграрної реформи в Російській імперії середини XIX сторіччя.	78
6. Поререформний період другої половини XIX – початку XX сторіччя..	80
7. Століпінська аграрна реформа в Росії.....	84
8. Регулювання земельних відносин часів УНР.....	87
9. Розвиток земельного права за часів СРСР	89
9.1. Пореволюційний період.....	89
9.2. Період колективізації	93
9.3. Велика Вітчизняна війна та повоєнний період.....	96
9.4. Розвиток земельного законодавства після прийняття основ земельного законодавства СРСР 1968 року	98

10. Сучасний період земельно-правового регулювання	103
11. Особливості розвитку земельних відносин у Галичині, Буковині та на Закарпатті.....	104
<i>Хронологічний показник</i>	113
III. Право власності на землю	119
1. Поняття права власності на землю та особливості його об'єкту.....	120
2. Особливості змісту права власності на землю	122
2.1. Особливості права володіння земельними ділянками	123
2.2. Особливості права користування земельними ділянками	127
2.3. Особливості права розпорядження земельними ділянками	129
3. Форми права власності на землю	130
3.1. Право приватної власності на землю	131
3.2. Право державної власності на землю	137
3.3. Право комунальної власності на землю	142
3.4. Право власності на землю Українського народу	145
3.5. Право колективної власності на землю	148
4. Особливості права спільної власності на землю.....	151
4.1. Поняття та загальна характеристика	151
4.2. Право спільної часткової власності на земельну ділянку.....	151
4.3. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку	156
IV. Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки	159
1. Приватизація земельних ділянок	160
1.1. Поняття та правові моделі приватизації.....	160
1.2. Приватизація земельних ділянок із земель запасу (<i>«товна модель»</i>).....	162
1.3. Приватизація земельних ділянок, наданих раніше у користування громадянам (<i>«спрощена модель»</i>).....	171
1.4. Приватизація земельних ділянок юридичними особами.....	177
1.5. Особливості приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства.....	179
1.6. Перспективи вдосконалення законодавства про приватизацію земель	181
2. Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами	182
2.1. Загальна характеристика.....	182
2.2. Купівля-продаж.....	193
2.3. Міна.....	194

2.4. Рента	195
2.5. Дарування	196
2.6. Спадкування	197
2.7. Особливості набуття права власності земельні ділянки у праввідносинах, що виникають із договору іпотеки	198
2.8. Перехід права власності на земельні ділянки при відчуженні будівель і споруд	201
3. Особливості набуття за цивільно-правовими угодами земельних ділянок державної та комунальної власності	205
4. Припинення права приватної власності	213
4.1. Припинення права приватної власності як санкція за вчинене правопорушення	213
4.2. Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності	216
5. Набуття права власності на земельні ділянки в процесі паювання	219
V. Право землекористування	220
1. Поняття права землекористування	220
2. Класифікація правових титулів землекористування	223
3. Окремі титули права землекористування, їхній зміст та загальна характеристика	224
4. Особливості підстав виникнення і припинення права землекористування	234
5. Особливості орендного землекористування	237
5.1. Загальна характеристика оренди землі та договору оренди землі	237
5.2. Особливості укладення договорів оренди землі	240
5.3. Умови договору оренди землі	246
5.4. Зміна, припинення, поновлення, визнання недійсними договорів оренди землі	258
5.5. Суборенда землі	267
6. Захист права землекористування	268
VI. Обмеження та обтяження прав на землю	269
1. Поняття обмежень та обтяжень прав на землю	269
2. Загальна характеристика обмежень прав на землю	272
3. Загальна характеристика обтяжень прав на землю	283
4. Земельний сервітут як окремий різновид обтяжень прав на землю	283
4.1. Поняття	283
4.2. Види земельних сервітутів	284
4.3. Встановлення земельних сервітутів: підстави та порядок	285

4.4. Підстави та порядок припинення земельних сервітутів.....	290
VII. Право на земельну частку (пай).....	291
1. Правова природа права на земельну частку (пай).....	292
1.1. Право на земельну частку (пай) у землях, що були передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств.....	292
1.2. Право на земельну частку (пай) у землях державних та комунальних сільськогосподарських підприємств	303
1.3. Право на земельну частку (пай) осіб, що потерпіли внаслідок Чорнобильської катастрофи.....	305
1.4. Право на земельну частку (пай) осіб, вказаних у п. 8 Розділу X ЗКУ	306
2. Реалізація права на земельну частку (пай) у землях, переданих у колективну власність	307
2.1. Виділення земельних часток (паїв) в натурі із земель, переданих у колективну власність	307
2.2. «Оренда» земельних часток (паїв) без виділення в натурі	312
2.3. Відчуження права на земельну частку (пай).....	316
3. Паювання земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій	317
VIII. Управління у галузі земельних відносин	320
1. Поняття управління у галузі земельних відносин.....	320
2. Система органів управління в галузі земельних відносин	321
3. Функції управління в галузі земельних відносин	324
3.1. Поняття функцій управління	324
3.2. Планування використання земель.....	324
3.3. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень	329
3.4. Розподіл та перерозподіл земель.....	335
3.5. Моніторинг земель	335
3.6. Контроль за використанням, відтворенням та охороною земель.....	336
3.7. Землеустрій	339
3.8. Ведення державного земельного кадастру.....	343
3.9. Вирішення земельних спорів.....	360
IX. Економіко-правовий механізм у галузі використання, охорони та відтворення земель	372
1. Поняття та загальна характеристика економіко-правового механізму у галузі використання, охорони та відтворення земель	373
2. Правове регулювання плати за землю.....	373

2.1. Загальна характеристика.....	373
2.2. Правовий режим земельного податку.....	374
2.3. Правовий режим орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.....	379
3. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.....	380
3.1. Надання податкових і кредитних пільг.....	380
3.2. Виділення коштів бюджету для відновлення попереднього стану земель.....	381
3.3. Звільнення від плати за земельні ділянки у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану.....	381
3.4. Компенсація зниження доходу внаслідок тимчасової консервації земель.....	382
4. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.....	382
5. Платні управлінські (адміністративні) послуги у сфері земельних відносин.....	383
X. Правове забезпечення охорони земель.....	385
1. Поняття охорони земель.....	385
2. Зміст охорони земель.....	386
2.1. Досягнення раціонального землекористування.....	387
2.2. Захист сільськогосподарських та лісгосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб.....	388
2.3. Захист земель від несприятливих природних і техногенних процесів.....	392
2.4. Збереження природних водно-болотних угідь.....	398
2.5. Попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів.....	399
2.6. Консервація сільськогосподарських угідь.....	400
XI. Юридична відповідальність за земельні правопорушення.....	403
1. Поняття та види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.....	404
2. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення.....	406
3. Кримінальна відповідальність за злочини у галузі земельних відносин.....	411
4. Майнова відповідальність за порушення земельного законодавства.....	415
4.1. Цивільна відповідальність за завдану шкоду.....	415

4.2. Матеріальна відповідальність за земельні правопорушення	421
4.3. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.....	421
5. Дисциплінарна відповідальність за земельні правопорушення.....	421
6. Господарсько-правова відповідальність за земельні правопорушення	422
6.1. Адміністративно-господарський штраф	423
6.2. Обмеження або зупинення діяльності суб'єкта господарювання.....	424
7. Земельно-правова відповідальність	424

ОСОБЛИВА ЧАСТИНА

XII. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення.....	427
1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення.....	427
2. Основні особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення	432
3. Особливості використання меліорованих земель сільськогосподарського призначення	438
XIII. Правовий режим земель населених пунктів	442
1. Поняття та склад земель населених пунктів.....	442
2. Особливості правового режиму земель населених пунктів	445
3. Правовий режим поселень за межами населених пунктів	453
XIV. Правовий режим земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення	454
1. Поняття, склад та особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	455
2. Поняття, склад та особливості правового режиму земель оздоровчого призначення	464
3. Поняття, склад та особливості правового режиму земель рекреаційного призначення	468
4. Поняття, склад та особливості правового режиму земель історико-культурного призначення.....	471
XV. Правовий режим земель лісгосподарського призначення.....	476
1. Поняття та склад земель лісгосподарського призначення, їх співвідношення з поняттям «ліс»	476

2. Особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення	480
3. Правові форми використання земель лісогосподарського призначення	487
XVI. Правовий режим земель водного фонду.....	492
1. Поняття та склад земель водного фонду	492
2. Правовий режим окремих різновидів земель водного фонду	493
3. Правові форми використання земель водного фонду	502
XVII. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	506
1. Поняття земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.....	506
2. Загальні риси правового режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.....	506
3. Правовий режим земель промисловості.....	509
4. Правовий режим земель транспорту.....	511
4.1. Правовий режим земель залізничного транспорту	511
4.2. Правовий режим земель морського транспорту	513
4.3. Правовий режим земель річкового транспорту	515
4.4. Правовий режим земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства	516
4.5. Правовий режим земель авіаційного транспорту.....	518
4.6. Правовий режим земель трубопровідного транспорту.....	519
4.7. Правовий режим земель міського електротранспорту.....	520
5. Правовий режим земель зв'язку	520
6. Правовий режим земель енергетики (енергетичної системи).....	522
7. Правовий режим земель оборони	526
8. Правовий режим земель «іншого призначення»	530

СПЕЦІАЛЬНА ЧАСТИНА

XVIII. Земельне право зарубіжних країн	532
1. Конституційне закріплення правового режиму землі.....	533
2. Особливості системи земельного законодавства в окремих зарубіжних країнах.....	535
3. Правове регулювання земельної реформи та приватизації земель в зарубіжних країнах	537
4. Право власності на землю за законодавством окремих зарубіжних країн	541

5. Право землекористування в іноземних країнах	547
5. Обмеження та обтяження прав на землю в законодавстві деяких зарубіжних країн.....	556
6. Правове регулювання обігу земельних ділянок за кордоном	558
7. Правове регулювання державного управління в зарубіжних країнах	563
7.1. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень	563
7.2. Планування використання земель та визначення їх цільового призначення	564
7.3. Землеустрій	574
7.4. Ведення земельного кадастру та реєстрація прав на землю.....	576
7.5. Вирішення земельних спорів.....	583
8. Іноземний досвід регулювання земельних відносин із прибудинковими земельними ділянками	584
9. Правове регулювання створення об'єктів природно-заповідного фонду у Німеччині.....	585
 XIX. Гармонізація законодавства України із законодавством ЄС у галузі раціонального використання, охорони та відтворення земель	
592	
1. Зобов'язання України щодо гармонізації законодавства із законодавством ЄС.	592
2. Законодавство ЄС у сфері земельних відносин	594
2.1. Загальна характеристика законодавства ЄС	594
2.2. Навколишнє середовище	594
2.3. Сільське господарство	600
2.4. Вільний рух капіталу	601
2.5. Транспорт.....	602
Додаток 1. Список рекомендованої літератури	604
Додаток 2. Перелік Інтернет-сторінок, що можуть містити корисну інформацію	649
Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства	653

ПЕРЕДМОВА

При вивченні правових дисциплін особливо важливо, щоб студенти навчилися працювати з нормативним матеріалом, навчилися ставитися з повагою до букви та духу закону, і вміли самостійно тлумачити викладене у законі. Тому в підручнику по мірі можливості проводиться чітке розмежування між положеннями законодавства, матеріалами практики, положеннями правової доктрини та поглядами автора на тлумачення спірних правових положень. Значні за обсягом цитати законодавства, а також визначення інших авторів виділені курсивом і взяті у лапки. Читач має змогу ознайомитися з точним формулюванням закону і зробити власні висновки, які можуть і не співпасти з думкою автора.

У виданні наведені ілюстрації та зразки документів, що покликані ілюструвати викладені теоретичні положення, положення законодавчих актів. Автор свідомий того, що більшість із них незручно або навіть неможливо читати у тому форматі, в якому вони надруковані у книзі, тому розмістив цифрові копії таких матеріалів у форматі, зручному для читання, на сайті www.amn.org.ua. Там же автор розмістив деякі зі своїх публікацій в електронному вигляді. Спільні публікації з іншими авторами наведені з їх дозволу.

При підготовці другого видання автором враховані зміни, що відбулися у законодавстві, правозастосуванні та правовій доктрині. Також видання доповнене результатами узагальнення практики вирішення земельних спорів, що проводилося автором у 2010 році на основі матеріалів, наданих цивільною палатою Верховного Суду України. Автор глибоко вдячний голові Судової палати в цивільних справах Верховного Суду України А. В. Гнатенку за надану можливість провести таке узагальнення.

Необхідність уточнення текстів нормативно-правових актів. Автор доклав усіх зусиль, щоб використати нормативно-правові акти у чинному стані, проте свідомий того, що повністю уникнути помилок і неточностей, пов'язаних із швидкими змінами у законодавстві, навряд чи було можливим.

Особливо великою є загроза втрати актуальності нормативно-правових актів у випадку із т. зв. «нормативними документами» (див. п. 7.2. теми «Земельне право як галузь права») – ДБН, ГОСТами, СНИПами тощо. Відстежувати зміни та скасування таких документів надзвичайно важко. Просимо читачів з розумінням поставитися до даної проблеми і у випадку, коли використання чинної редакції має принципове значення, перевіряти чинність таких документів в органах – видавців документів або спеціалізованих бібліотеках чи базах даних.

Подяки. Автор висловлює глибоку вдячність за допомогу у підготовці курсу, надані поради, зауваження та матеріали Т. Б. Вавринчуку, А. В. Гнатенку, М. Б. Гусаку, С. В. Гриньку, В. І. Данішевській, О. В. Зайчуку, О. І. Заєць, А. Г. Кальніченко, В. М. Кузьмичу, Ю. А. Кулішу, В. А. Максименку, М. І. Максименку, Н. Р. Малишевій, Р. І. Марусенку, М. Д. Миколоюку, О. М. Мірошніченко, Ю. Ю. Попову, П. В. Пушкару, Н. В. Семененко, Т. О. Третяку, А. Д. Юрченку.

При підготовці посібника використовувалася правова база даних «Право» ІАЦ «БІТ» (<http://www.legal.com.ua>).

Автор буде вдячним за будь-які зауваження та пропозиції щодо вдосконалення форми та змісту даного видання.

З повагою,

Мірошніченко А. М.,
д. ю. н., доц. кафедри
трудового, земельного та екологічного права
юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка
mirosh@mail.univ.kiev.ua
www.law.univ.kiev.ua
www.amm.org.ua

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

- ВКУ** – Водний кодекс України
ВРУ – Верховна Рада України
ВСУ – Верховний Суд України
ГДВ – гранично допустимий вміст
ГДК – гранично допустима концентрація
ГДР – гранично допустимий рівень
ГКУ – Господарський кодекс України
ГОСТ – рос. «*государственный стандарт*» (державний стандарт), шифр використовується як для позначення державних стандартів колишнього СРСР, так і для позначення т. зв. «міждержавних стандартів»
ГПК – Господарський процесуальний кодекс України
ДБН – Державні будівельні норми
Держкомзем – Державний комітет України по земельних ресурсах (до 2007 року), Державний комітет України із земельних ресурсів (з 2008 року)
ЄС – Європейський Союз
ЗКУ – Земельний кодекс України
ЗУ – Закон України;
ЗСПП – землі сільськогосподарського призначення
КАСУ – Кодекс адміністративного судочинства України
КЗпПУ – Кодекс законів про працю України
ККУ – Кримінальний кодекс України
КМУ – Кабінет Міністрів України
КМОТ – контурно-меліоративна організація території
КУпАП – Кодекс України про адміністративні правопорушення
ЛКУ – Лісовий кодекс України
МОЗ – Міністерство охорони здоров'я
НД – нормативні документи
ОСГ – особисте селянське господарство
ПКМ – постанова Кабінету Міністрів України
ПКУ – Податковий кодекс України
РМ УРСР – Рада Міністрів УРСР
РФ – Російська Федерація
СН – рос. «*строительные нормы*» (будівельні норми)
СНнП – рос. «*строительные нормы и правила*» (будівельні норми та правила)
ССОП – рос. «*система стандартов в области охраны природы и улучшения использования природных ресурсов*» (система стандартів в галузі охорони природи та покращення використання природних ресурсів)
ТК – технічний комітет
УСРР – Українська Соціалістична Радянська Республіка, офіційна назва Радянської України в період 1919–1937 рр.
ФГ – фермерське господарство
ЦК КПРС – Центральний комітет Комуністичної партії Радянського Союзу
ЦКУ – Цивільний кодекс України
ЦПК – Цивільний процесуальний кодекс України
ЦК УРСР – Цивільний кодекс УРСР

ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

І. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК ГАЛУЗЬ ПРАВА

1. Предмет земельного права
2. Поняття «земля», «земельна ділянка»
3. Методи земельного права
4. Поняття земельного права
5. Система земельного права
6. Принципи земельного права
7. Джерела земельного права
 - 7.1. Поняття та класифікація
 - 7.2. Перелік джерел земельного права
 - 7.3. Методика пошуку текстів нормативно-правових актів
8. Основні правила правозастосування
 - 8.1. Тлумачення правових норм
 - 8.2. Правила вирішення правових колізій
 - 8.3. Заповнення прогалін у правовому регулюванні
9. Огляд літератури із земельного права

1. ПРЕДМЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

У теорії права є загальноновизнаним, що наявність особливого предмету правового регулювання (кола однорідних суспільних відносин, що регулюються) є обов'язковим критерієм виділення окремої галузі права¹.

¹ Скакун О. Ф. Теорія держави і права: Підручник/Пер. з рос. – Харків: Консум, 2001. – С. 240; Теорія держави і права: Навч. посіб./А. М. Колодій, В. В. Копейчикова, С. Л. Лисенков та ін.; за заг. ред. С. Л. Лисенкова, В. В. Копейчикова. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – С. 199; Кельман М. С., Мурашин О. Г. Загальна теорія права (з схемами, кросвордами, тестами): Підручник. – К.: Кондор, 2002. – С. 103, 107; Марчук В. М., Ніколаєва Л. В. Нариси з теорії права: Навч. посіб. – К.: Істина, 2004. – С. 166.

Предметом земельного права прийнято вважати **земельні відносини**².

У ст. 2 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) земельні відносини визначені як *«суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею»*, тобто відносини власності на землю. Такий підхід справедливо критикується у науці земельного права. Вказується, що земельними слід визнавати, окрім відносин власності, ще багато інших різновидів суспільних відносин: відносини із охорони та відтворення земель³, здійснення управління у сфері земельних відносин, застосування юридичної відповідальності за земельні правопорушення тощо. Крім того, даному положенню, позбавленому регулятивного значення, вочевидь, взагалі не місце в законі.

В. В. Носік визначає предмет земельного права як «врегульовані нормами та методами земельного, приватного, публічного права суспільні відносини, що виникають між суб'єктами у процесі здійснення права власності на землю Українського народу, державного і самоврядного регулювання земельних відносин, виконання заходів з охорони і раціонального використання землі як основного національного багатства, захисту суб'єктивних земельних прав та законних інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад, держави»⁴.

На думку М. В. Шульги, предметом земельного права є «вольові суспільні відносини, об'єктом яких є земля як складова частина біосфери, що забезпечує належне існування флори і фауни та життєдіяльності людини»⁵.

На наш погляд, узагальнюючи існуючі в доктрині земельного права визначення земельних відносин, їх можна визначити як відносини, що **пов'язані із використанням, охороною та відтворенням землі**.

У правовій доктрині, особливо російській, можна зустріти **широке** розуміння предмету земельного права (або *«права нерухомості»*), як такого, що охоплює, окрім земельних, ще й містобудівні, гірничі, водні та лісові відносини⁶. Для української правової доктрини такий підхід не властивий.

² Див., наприклад, Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 10; Земельне право України: Учеб. пособие/Под ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. – К.: Истина, 2002. – С. 7, та ін.

³ Див., зокрема, коментар до ст. 2 ЗКУ М. В. Шульги: Земельний кодекс України. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2002. – С. 15.

⁴ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – Юрінком Інтер, 2006. – С. 154.

⁵ Шульга М. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи // Вісник Академії правових наук України. – 2004. – № 1. – С. 118.

⁶ Крассов О. И. Экологическое право: Учебник. – М.: Дело, 2001. – С. 53.

2. ПОНЯТТЯ «ЗЕМЛЯ», «ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА»

Поняття «земля» у законодавстві та правовій доктрині

Ключовим у визначенні предмету земельного права як галузі права (земельних правовідносин) виступає поняття «земля».

Поняття «земля» в залежності від контексту використовується у багатьох розуміннях: (1) як планета, (2) як суходіл, (3) як ґрунти – верхній шар земної поверхні, придатний для життя рослин, (4) як економічна категорія – загальний засіб праці і основний засіб виробництва у сільському господарстві, (5) як територія з угіддями, якою хтось володіє, територія з правовим режимом, тощо⁷. В межах одного розуміння можуть також існувати різні підходи до наповнення поняття «земля» конкретним змістом. Тому розуміння поняття «земля», використане при визначенні предмету земельного права, потребує уточнення.

NB. Невід’ємною ознакою мови, у тому числі юридичної, є багатозначність⁸. Значення терміну обумовлюється виключно тим змістом, який вкладають у нього мовці, отже, «термін не може бути правильним або неправильним, суворо кажучи, він може бути будь-яким»⁹. Тому автор вважає некоректними поширені дискусії щодо істинності або «правильності» визначення того чи іншого терміну. Навряд чи можна довести, що якийсь термін може визначатися лише певним чином. Разом із тим, розглядаючи застосування певної термінології, можна визначити більш чи менш усталене застосування певного терміну в певному контексті у певний період (адже цілком можливо, що в інший період розуміння того самого терміну буде іншим). Крім того, виходячи із міркувань доцільності, можна домовитися із «співрозмовниками» про узгоджене розуміння того чи іншого, в принципі багатозначного, терміну. Саме такі завдання – підмітити економічності у застосуванні терміну «земля» в законодавстві, правозастосуванні та доктрині та «домовитися» із читачами щодо оживання цього терміну самим автор, і мають бути вирішені нижче.

Ст. 1 ЗУ «Про охорону земель» визначає землю як

«поверхню суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею».

ГОСТ 26640–85¹⁰ містить дещо інше визначення:

⁷ Мунтян В. Л. Правова охорона природи УРСР. – К.: «Вища школа», 1972. – С. 86.

⁸ Мірошніченко А. М. Чи потрібний Закон України «Про нормативно-правові акти»? / А. М. Мірошніченко, Ю. Ю. Попов // Форум права. – 2009. – С. 365.

⁹ Попов Ю. Содержание понятия «уставной капитал» в проекте Гражданского кодекса Украины / Ю. Попов // Юридическая практика. – 2000. – № 32. – С. 6.

¹⁰ Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения. ГОСТ 26640–85 // Издание официальное. – Москва, Издательство стандартов. – 1989. – С. 2.

«земля – найважливіша частина навколишнього природного середовища, що характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, надрами, водами, є основним засобом виробництва у сільському господарстві, а також просторовою базою для розміщення галузей народного господарства».

Слід наголосити, що регулятивне значення таких визначень дуже обмежене, але все-таки вони певною мірою ілюструють, в якому саме розумінні термін «земля» розглядається у земельному законодавстві.

У доктрині земельного права наводяться й інші визначення землі¹¹, що, проте, знаходяться у загальному руслі законодавчих підходів.

Власне визначення землі пропонує В. В. Носік. На його думку, в юридичному значенні земля (як основне національне багатство) – це

«розташована над надрами в межах державних кордонів частина земної поверхні з родючим шаром ґрунту, який використовується для виробництва у сільському господарстві абсолютної і додаткової вартості, що має розподілятися між сільським господарством, промисловістю і державою через приватну і суспільну форми власності за об'єктивним природним законом прогресивного економічного розвитку суспільства, що забезпечує збереження і підвищення родючості ґрунту, відновлення людської праці і розширене відтворення капіталу з метою забезпечення потреб та інтересів кожного громадянина і всього Українського народу»¹².

На думку Н. І. Титової, земля (виступаючи специфічним майном, об'єктом цивільного права) взагалі не є об'єктом земельного права; цей термін

«означає певну відокремлену від природного середовища працею людини частину (масу) речовини ...»¹³

Натомість, для позначення об'єкта земельного та екологічного права слід вживати поняття «землі», яке означає

«органічний компонент екосистеми, не вилучений з довкілля, який тісно взаємодіє з іншими природними об'єктами (водами, лісами, атмосферним повітрям тощо)»¹⁴.

¹¹ Каракаш І. І. та Чуйков В. О. зазначають, що в земельному праві земля розуміється як «частина земної поверхні, розташована над надрами і називається ґрунтовим шаром в межах території держави»: див. Земельне право України: Підручник/М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 7; також, на думку Каракаша І. І., «найбільш уживане правове позначення землі у вітчизняному законодавстві стосується її поверхні, що охоплює ґрунтовий шар та територіальний простір» – див. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 212.

¹² Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 497.

¹³ Титова Н. До концепції нового основного земельного закону України // Право України. – 2000. – № 4. – С. 69.

¹⁴ Там само. – С. 69.

Поняття «земельна ділянка» у законодавстві та правовій доктрині

Поряд із поняттям земля, у земельному законодавстві використовується також поняття «земельна ділянка». Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗКУ «земельна ділянка» – це

«частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами».

Інші визначення пропонуються представниками правової доктрини. На думку В. І. Андрейцева,

«в юридичному значенні земельна ділянка може розглядатися як територіально-просторова, індивідуально-визначена та юридично відособлена поверхнева частина (включаючи ґрунтовий покрив) відповідної категорії земель, межі якої встановлені на місцевості і зафіксовані у земельно-правових документах, що посвідчують її приналежність на підставі відповідного юридичного титулу власникам чи користувачам для цільового використання в якості операційної бази, засобу, умови та джерела життєдіяльності та задоволення матеріальних, соціальних, екологічних, духовних та інших потреб та інтересів особи»¹⁵.

За визначенням В. В. Носіка, земельна ділянка –

«це розташована над надрами частина земної поверхні, що є основою ландшафту, нерухома за місцем знаходження, індивідуально визначена в конкретній місцевості за розмірами, межами, цільовим (функціональним) призначенням, встановленими законом, адміністративним актом чи договором правами та обов'язками на неї громадян та юридичних осіб та інших суб'єктів земельного права»¹⁶.

У іншій праці науковець дає більш розгорнуте тлумачення поняття «земна поверхня» (ключового у визначенні земельної ділянки): це

«ґрунтовий шар разом з усією рослинністю, лісами, багаторічними насадженнями, які знаходяться у визначених на місцевості межах ділянки, а також поверхня, зайнята водоймами. Крім поверхневого шару земельна ділянка як об'єкт права власності включає також простір над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.»¹⁷

М. В. Шульга визначає земельну ділянку як

¹⁵ Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України // Науково-практичні коментарі. – 2002. – № 2. – С. 16–17.

¹⁶ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 188; див. також Носік В. В. Земля як об'єкт права власності // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Юридичні науки. 2000. Вип. 38.- С. 37.

¹⁷ Носік В. В. Самовільне зайняття земельних ділянок: теорія і практика // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 50.

2. Поняття «земля», «земельна ділянка»

«частину поверхні земного ґрунту, яка є основою ландшафту, має фіксовану площу, межі та місцезнаходження, а також характеризується певним якісним станом і притаманним їй правовим статусом»¹⁸».

Н. В. Ільницька вважає, що земельна ділянка – це *«частина земель, яка як безпосередній об'єкт земельних правовідносин має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом»¹⁹».*

В. К. Гуревський пропонує визначати земельну ділянку як *«обміряну частину земної поверхні, яка має бути зафіксована в державному кадастрі і яка характеризується притаманним їй правовим режимом використання, є визначальним виміром при застосуванні права приватної власності»²⁰».*

У документах ООН можна зустріти визначення земельної ділянки як *«окремої замкненої площі або багатокутника, що географічно визначається її (їїого) межами, і включає землю, на яку поширюються однорідні майнові права та яка перебуває в одній і тій самій власності» («land parcel, here defined as a single closed area or polygon that is determined geographically by its boundaries, contains land under homogeneous property rights and is held in one ownership»)²¹».*

Співвідношення понять «земля», «земельна ділянка»

У науці земельного права та законодавстві панує єдність у тому, що поняття «земельна ділянка» та «земля» співвідносяться як **частина та ціле**. Земельна ділянка, маючи всі родові ознаки землі, має додаткову видову ознаку – установлені межі.

У багатьох випадках, у тому числі й у законодавстві, термін «земля» вживається замість поняття «земельна ділянка»: часто можна зустріти терміни «оренда землі» (замість «оренда земельної ділянки»), «купівля-продаж землі» (замість «купівля-продаж земельної ділянки») тощо. Відзначаючи формальну некоректність таких висловів, слід визнати, що у даний час

¹⁸ Шульга М. В. Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в современных условиях: Дис. докт. юрид. наук. 12.00.06. – Харків, 1998. – С. 29.

¹⁹ Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2001. – С. 8.

²⁰ Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення // Землі сільськогосподарського призначення: Права громадян: Наук.-навч. посібник / За ред. Н. І. Титової. – Львів: ПАІС, 2005. – С. 110.

²¹ Guidelines on Real Property Units and Identifiers. – New York and Geneva: United Nations, 2004. – P. 9–10.

вони є усталеними, і викоренити вживання термінів «земля» та «земельна ділянка» як синонімів навряд чи вдасться. Проте слід чітко усвідомлювати, в яких випадках поняття «земля» вживається у своєму «основному» розумінні, а в яких – у розумінні «земельна ділянка».

У спеціальній літературі вживається також поняття «земельні ресурси». Так, на думку В. Єрмоленка, категорії «земля», «земельні ресурси» та «земельні ділянки» співвідносяться як загальне, особливе та одиничне (поняття «земельні ресурси» вживається у розумінні певної сукупності земельних ділянок, їх «складають вже освоєні людством поверхні земельних ділянок, які задовольняють певні потреби людей та надають можливість досягти певного соціального ефекту»)²². Разом із тим, подібний підхід поки що не є усталеним в науці земельного права.

Співвідношення понять «земля», «земельна ділянка» з іншими об'єктами

У деяких країнах Європи (див., напр., § 1 ст. 552 Цивільного кодексу Франції²³) законодавство розглядає поняття «земельна ділянка» (і, відповідно, «земля») як таке, що охоплює простір від центру Землі до «неба» (включно з усіма об'єктами нерухомості, що розташовані в межах цього простору – рослинністю, водами, будівлями тощо). У той же час, законодавство інших країн встановлює «вертикальні межі» поняття «земельна ділянка»²⁴. Саме до таких країн належить Україна, що зумовлює необхідність з'ясування «вертикальних» меж понять «земля» та «земельна ділянка», а також розв'язання питання про співвідношення цих понять із об'єктами, що знаходяться в межах земельної ділянки (на землі).

Простір. Ч. 3 ст. 79 ЗКУ передбачає, що « [п]раво власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд» (це положення дубльоване у ч. 3 ст. 373 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ)). Виходячи із системного тлумачення норм ЗКУ, дане формулювання слід, на наш погляд, розуміти розширено: право власності поширюється не лише на простір, необхідний для будівництва, а і на простір, необхідний для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Це означає, що поняття земельної ділянки включає в себе відповідний простір.

²² Єрмоленко В. Земельні ресурси в майновому обороті // Право України. – 2004. – № 6. – С. 43–46.

²³ Le service public de l'accès au droit // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://195.83.177.9/code/liste.phtml?lang=uk&c=22>

²⁴ Guidelines on Real Property Units and Identifiers. – New York and Geneva: United Nations, 2004. – Р. 12.

Водні об'єкти, ліси. Ч. 2 ст. 79 ЗКУ (див. також ч. 3 ст. 373 ЦКУ) передбачає, що «[п]раво власності на земельну ділянку поширюється в її межах на ... водні об'єкти, ліси ..., які на ній знаходяться». Крім того, ст. 13 Лісового кодексу України (далі – ЛКУ) передбачає, що право власності на ліси посвідчується державним актом на право власності на землю, а право власності на ліси виникає з моменту одержання цього документу. На перший погляд, це свідчить про те, що поняття «земля» та «земельна ділянка» охоплюють не лише відповідний простір, а і згадані природні ресурси, що розташовані у відповідних межах. Проте нам видається, що процитовані положення законодавства слід тлумачити інакше. Оскільки води та ліси є окремими природними ресурсами, мають відмінний від землі правовий режим, для їх використання закон зазвичай вимагає отримувати спеціальні дозволи незалежно від наявності у користувача прав на земельну ділянку, вважаємо, що слід розмежовувати землі, земельні ділянки, з одного боку, та ліси та води, з іншого. Тому проголошення власника земельної ділянки власником зазначених природних ресурсів в межах цієї ділянки фактично є декларацією, не наповненою реальним змістом: власник земельної ділянки (за деякими незначними виключеннями, що підтверджують правило) не має можливості на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися водами та лісами, розташованими в межах земельної ділянки. Отже, вважаємо, що води та ліси на даний час недоцільно включати у поняття «земельна ділянка», «земля».

Надра. Ст. 23 Кодексу України про надра²⁵ надає землевласнику та землекористувачу право без окремого дозволу та внесення плати здійснювати обмежене використання надр під його ділянкою:

«Землевласники і землекористувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів і прісні підземні води до 20 метрів та використовувати надра для господарських і побутових потреб».

На перший погляд, це також може означати, що надра є складовими земель. Проте, як видається, немає достатніх підстав навіть для того, щоб вважати надра не лише складовою, але хоча б приналежністю земельної ділянки (як пропонує Р. С. Кірін²⁶). До такого висновку слід дійти тому, що надра можуть перебувати виключно у власності народу України (ст. 4 Кодексу України про надра), а право надрокористування землевласників

²⁵ Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 36. – Ст. 340.

²⁶ Кірін Р. С. Поняття надр: еколого-правові аспекти // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2001. – Випуск 44. – С. 54.

та землекористувачів обмежується лише кількома видами *обмеженого* користування *вичерпним* переліком копалин. Термін же «*приналежність*» вживається зазвичай для того, щоб показати, що якийсь об'єкт (річ) має спільний правовий режим з «основною» річчю. У випадку із надрами та земельною ділянкою це не так, отже, надра не є *приналежністю* земельної ділянки і тим більше не охоплюються цим поняттям.

Поверхневий (грунтовий) шар. Ч. 2 ст. 79 ЗКУ (див. також ч. 3 ст. 373 ЦКУ) передбачає, що «*[п]раво власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар ...*». На протигагу водам, лісам та надрам, ґрунти мають спільний режим із земельною ділянкою, землею, їх використання, охорона та відтворення регламентуються саме земельним законодавством. Використання земельної ділянки практично завжди означатиме використання поверхневого (грунтового) шару. Виходячи із цього, вважаємо, що поняття «*земельна ділянка*» та «*земля*» охоплюють не лише простір над та під земною поверхнею, але й розташований в межах цього простору ґрунтовий покрив. Отже, ґрунти – складові земель (земельних ділянок). Разом із тим, ототожнення землі та ґрунту є, звичайно, невірним.

У випадку, коли ґрунтовий покрив буде вилучено із природного середовища, тобто ґрунт перестане утворювати ґрунтовий покрив і буде поміщений, наприклад, у горщик із квіткою, він не буде охоплюватися ні поняттям «*земля*», ні «*земельна ділянка*», і відносини, об'єктом яких буде ґрунт у горщику, не будуть належати до предмету земельного права. Проте якщо ґрунтовий покрив буде знятий для зберігання і подальшого нанесення на малопродуктивні угіддя в порядку ст. 168 ЗКУ, дані відносини все-таки будуть земельними, оскільки їхнім об'єктом, окрім знятого ґрунту, будуть відповідні землі (малопродуктивні угіддя).

Будівлі і споруди. Межові споруди законодавство фактично відносить до *приналежностей* земельної ділянки (ст. 108 ЗКУ). Питання ж про співвідношення земельної ділянки та інших капітальних будівель та споруд, що на ній розташовані, є цікавим та неоднозначним.

У римському цивільному праві будівлі та споруди вважалися невід'ємною частиною земельної ділянки, діяв принцип «*superficies solo cedit*» (наземне майно приростає до земельної ділянки)²⁷. Проте в подальшому, з ускладненням обороту, суспільних відносин, у правових системах багатьох європейських країн існування будівель на чужій землі стало реальністю²⁸. У більшості сучасних країн будівлі та споруди визнаються *приналежностями* земельної ділянки, в Україні ж ситуація вже тривалий

²⁷ Кассо Л. Здания на чужой земле. – М.: Изд. книжного магазина И. К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1905. – С. 3.

²⁸ Див.: Кассо Л. Здания на чужой земле. – М.: Изд. книжного магазина И. К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1905. – 42 с.

час є зворотною: ЗКУ в ред. 1992 р. передбачив, що земельна ділянка «автоматично» слідувала юридичній долі будівель і споруд, розташованих на ній (ст. 30). Після певної перерви (2002–2004 рр.) це правило почало знову послідовно впроваджуватися в чинне законодавство, і сьогодні земельна ділянка розглядається як **приналежність будівлі або споруди**: див. ст. 120 ЗКУ, ст. 377 ЦКУ (при відчуженні будинку, будівлі або споруди), ст. 1225 ЦКУ (при спадкуванні будівлі та споруди), ч. 4 ст. 6 ЗУ «Про іпотеку» (при іпотечі будівлі і споруди), ст. 796 ЦКУ (при оренді будівлі або іншої капітальної споруди). Таким чином, «земельна ділянка» за чинним законодавством є підпорядкованою річчю по відношенню до головної речі – будівлі або споруди. Тому, звичайно, сьогодні поняття «земельна ділянка» не охоплює будівель і споруд, на ній розташованих.

Проблема. Незважаючи на наявність правил про слідування земельної ділянки за спорудою, надзвичайно поширеною є ситуація, в якій власник будівлі або споруди не є власником або користувачем земельної ділянки. Слід наголосити, що за існуючою судовою практикою, у разі знаходження на земельній ділянці будівель, що зареєстровані у встановленому порядку, звільнення земельної ділянки на вимогу власника або землекористувача означає припинення права власності на такі споруди і допускається лише у випадках, прямо передбачених законом (відчуження майна з мотивів суспільної необхідності тощо)²⁹. З таким підходом погодитися повністю не можна. Захищаючи права власника будівлі, не можна ігнорувати права власника земельної ділянки. Ці права вступають у конфлікт, який може і повинен бути розв'язаний судом. На наш погляд, ситуація, яка не є повністю врегульованою законодавством, має вирішуватися за аналогією згідно із правилами, встановленими для випадку закінчення строку дії суперфіцію (ст. 417 ЦКУ), або за аналогією за правилами, встановленими для припинення спільної часткової власності (ст. ст. 364, 365 ЦКУ).

Проблема. Існують певні об'єкти, питання про віднесення яких до споруд як самостійних об'єктів нерухомого майна, або ж, навпаки, до невід'ємних поліпшень земельної ділянки є складним і неоднозначним. Йдеться про заасфальтовані майданчики, дорожнє покриття, під'їзні залізничні колії тощо. Існує судова практика, за якою залізнична колія, наприклад, вважається самостійним об'єктом нерухомості, а дорожнє покриття – ні³⁰. Складність вирішення таких питань ілюструє, на наш погляд, доцільність позиції (від якої чинне законодавство, на жаль, відійшло), за якою земельна ділянка і

²⁹ Оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30.11.2007 № 01–8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України)» // Інтернет-представництво Вищого господарського суду України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html

³⁰ Див. *Спасибо-Фатеева І.* Поняття нерухомого майна та права на нього // Українське комерційне право. – 2009. – № 9. – С. 14.

все збудоване на ній повинні розглядатися як єдиний об'єкт. Принаймні, належність земельної ділянки та зведеного на ній різним суб'єктам допускати не повинна.

Багаторічні насадження. Відповідно до ч. 2 ст. 79 ЗКУ (див. також ч. 3 ст. 373 ЦКУ), «[п]раво власності на земельну ділянку поширюється в її межах на ... багаторічні насадження, які на ній знаходяться». Вважаємо, що це, а також сама природа багаторічних насаджень, які не можна відділити від ділянки без втрати ними своїх властивостей, а також втрати властивостей самої ділянки, дозволяє вважати, що поняття земельної ділянки в більшості випадків включає в себе багаторічні насадження, що на ній розташовані. Між тим, зазначимо, що питання повинно вирішуватися окремо в кожній ситуації.

NB. У питанні про співвідношення поняття «земельна ділянка» та розташованих на ній багаторічних насаджень показовою є справа № 2-ц-832/09, розглянута Болградським районним судом Одеської обл. за позовом С. С. А. до ЗАТ «Болградський виноробний завод» про визнання частково недійсними договорів купівлі-продажу «в частині продажу кущів винограду, бетонних стовпчиків, дроту». Відповідач набув за договором купівлі-продажу розташовані на земельній ділянці позивача насадження винограду (кущі, стовпчики, дроти). Позов (після зміни позовних вимог позивач вимагав усунення перешкод у використанні земельної ділянки) задоволено, оскільки суд вважав, що при передачі земельної ділянки винограднику позивач став власником у т. ч. і стовпів, дроту та винограду, які, очевидно, розглядаються як складова ділянки. Апеляційна скарга залишена без задоволення.

Підхід автора до визначення поняття «земля»

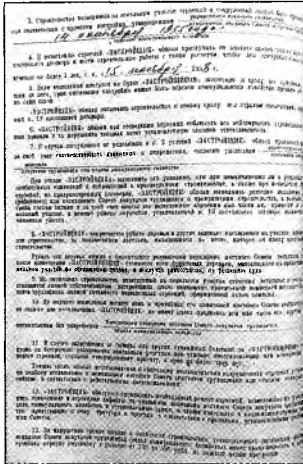
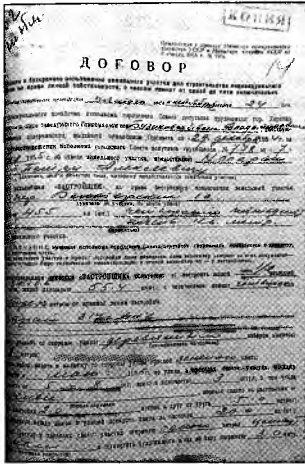
Виходячи із згаданих вище положень законодавства, а також із підходів, що висловлюються у науці земельного права, видається, що сьогодні в земельному праві поняття «земля» вживається у розумінні *земної поверхні та простору над та під нею на висоту та глибину, необхідну для використання відповідної земельної ділянки за цільовим призначенням (у тому числі її забудови), включаючи ґрунтовий покрив у межах цього простору.*

У свою чергу, *земельна ділянка – це частина землі із визначеними межами та місцем розташування.*

Розуміння земельної ділянки як простору характерне для практики ООН: «ділянка реєструється у кадастрі чи системі реєстрації нерухомого майна та зазвичай подається як частина площини, хоча фактично є певним об'ємом простору» («The parcel is registered in a cadastre or real property registration system and is usually shown as an area although in fact it represents a volume of space»)³¹.

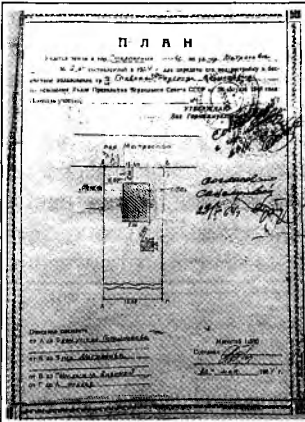
³¹ Guidelines on Real Property Units and Identifiers. – New York and Geneva: United Nations, 2004. – P. 9–10.

Слід наголосити, що далеко не завжди межі земельної ділянки точно встановлені на місцевості. Вони можуть бути визначені дуже приблизно або й не визначені на місцевості зовсім (втім, якщо хоча б приблизна прив'язка, яка дозволяє ідентифікувати земельну ділянку, все-таки необхідна). Наприклад, чинне раніше законодавство допускало вказівку у правоустановчих документах лише на поштову адресу та площу земельних ділянок (яка дуже рідко відповідає фактичному землекористуванню). На наш погляд, навіть у таких випадках слід вважати, що йдеться саме про земельну ділянку з визначеними (хоча і з дуже низькою точністю) межами та місцем розташування.

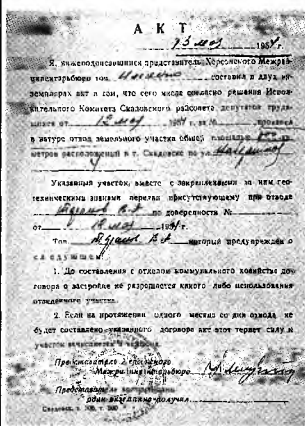


Договір про надання в безстрокове користування земельної ділянки для будівництва індивідуального житлового будинку (1955 р.)
(цифрову копію див. на сайті www.ammm.org.ua)

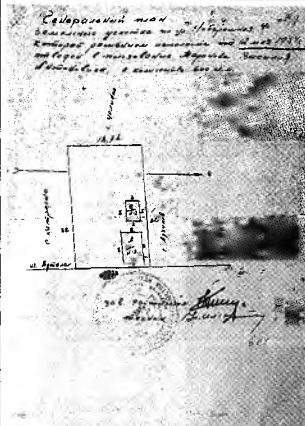
Плану земельної ділянки договору не містить, натомість, зазначено, що по одному примірнику плану земельної ділянки знаходиться в забудовника та в БТІ.



План земельної ділянки для індивідуальної забудови (1964 р.)
(цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua)



Акт відводу земельної ділянки в натурі (1954 р.)
(цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua)
«Генеральний план» земельної ділянки, що є складовою акта, дуже мало придатний для визначення її сьогодишніх меж.



Витяг із погосподарської книги
(цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua)
Відповідно до ч.5 ст.20 ЗК УРСР 1970 року, право землекористування громадян, які проживають в сільській місцевості, засвідчувалося, зокрема, записами в погосподарських книгах сільських Рад. Як видно із витягу, він підтверджує лише адресу земельної ділянки, її площу та склад сім'ї користувача.

Чи є земля (земельна ділянка) майном?

Численні аргументи проти визнання землі майном висловлюються у правовій доктрині.

Наприклад, Н. І. Титова вказувала, що землі:

«природний об'єкт, не створений працею людини, а, отже, він має не лише економічну, але й екологічну цінність;

землі мають сталий кількісний вимір, їх площі не можуть бути штучно збільшені або зменшені;

виконують унікальну і незамінну функцію основного засобу виробництва продукції рослинництва і тваринництва;

дають прямий прибуток внаслідок їх використання;

перебувають у постійному тісному взаємозв'язку з іншими природними об'єктами (атмосферним повітрям, водами, надрами, лісами);

не мають балансової грошової вартості, а їх природна та економічна і екологічна цінність визначається за спеціальною методикою;

земельно-правовими засадами та екологічними вимогами проїнято всі угоди щодо цих земель та юридичну відповідальність за земельні правопорушення тощо»³².

М. Коржанський та О. Литвак також вважають, що землі істотно відрізняються від майна як об'єкта правових відносин, посилаючись на особливості обліку земель та обмежене коло суб'єктів права власності на землю³³. Перелік подібних підходів можна продовжити.

Між тим, на наш погляд, всі наведені аргументи лише вказують на специфіку землі як об'єкту правового регулювання, проте не спростовують належності земельної ділянки до майна. На думку О. Г. Бондаря, що спеціально досліджував землю як об'єкт права власності, *«земельна нерухомість не має принципово важливих особливостей, що дозволяють відокремити її від речей, і може розглядатися як особливий різновид нерухомого майна»³⁴*. Повністю поділяємо таку думку.

З формальної точки зору земельна ділянка підпадає як під законодавче визначення речі (*«предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права і обов'язки»* – ст. 179 ЦКУ), так і під визначення майна (*«окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки»* – ст. 190 ЦКУ). Ст. 181 ЦКУ прямо і категорично відносить земельні ділянки до нерухомих речей, а отже – до майна.

³² Див., наприклад: Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 249.

³³ Коржанський М., Литвак О. Новий Цивільний кодекс України: думки вчених // Право України. – 2003. – № 9. – С. 127.

³⁴ Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України. – Автореф. дис. ... к. ю. н. за спеціальністю 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – С. 13.

Більш того, дані положення законодавства не викликають заперечення також з етимологічної точки зору. Слово «*майно*» походить від дієслова «*мати*» (синонім – «*володіти*»). Тобто етимологічно майно – це те, що можна мати, чим можна володіти. Поза усяким сумнівом, володіти можна і земельною ділянкою (як частиною землі).

Навіть за радянських часів, коли земельні ділянки були вилучені з цивільного обігу, концепція, за якою земельні ділянки слід визнавати майном, переважала³⁵.

На наш погляд, земельна ділянка – це, справді, специфічний різновид майна. Причому йдеться не лише про земельну ділянку у вузькому, землевпорядному розумінні – як ділянку із чітко встановленими межами, присвоєним кадастровим номером тощо, а про будь-яку частину земної поверхні, що може бути індивідуалізована (наприклад, об'єктом права державної власності можуть бути земельні ділянки лише із дуже приблизно визначеними межами, яким не присвоєно кадастрових номерів).

Вважаємо водночас, що під визначення речі (а відповідно, майна) не може підпадати земля у суворому розумінні (як частина навколишнього середовища), оскільки вона, не будучи індивідуалізованою, не може бути об'єктом цивільних прав та обов'язків.

Категорії земель

Перелік категорій земель закріплений у ч. 1 ст. 19 ЗКУ:

«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 призначення;*
- г) землі оздоровчого призначення;*
- д) землі рекреаційного призначення;*
- е) землі лісогосподарського призначення;*
- є) землі водного фонду;*
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.»*

Земельний фонд України становить 5,7 % території Європи. Станом на 01.01.2006 у складі земель країни із 60,3 млн. га майже 71,2 % (41,2 млн. га) займають сільськогосподарські землі, 17,4 % (10,5 млн. га) – ліси та інші лісовкриті площі³⁶.

³⁵ Кравченко С. Н. Имущественная ответственность за нарушение природоохранительного законодательства. – Львов: Вища школа. Изд-во при Львов. ун-те, 1979. – С. 53–56; Ерофев Б. В. Основы земельного права (теоретические вопросы). – М.: Юрид. лит., 1971. – С. 11–13.

³⁶ Поточний архів Держкомзему України.

На наш погляд, існуючий поділ земель на категорії вже не відповідає реаліям сьогодення і потребує перегляду³⁷. Необхідність такого перегляду зумовлюють наступні міркування:

(1) Незважаючи на формулювання ст. 19 ЗКУ, що проголошує поділ земель на категорії саме за критерієм цільового призначення, це не завжди відповідає дійсності. Насправді в багатьох випадках *земельні ділянки відносяться до певної категорії не за їх цільовим призначенням*, а, наприклад, *за суб'єктом використання* (див., наприклад, положення ст. 68 ЗКУ, ст. 23 ЗУ «Про транспорт» щодо земель транспорту, 77 ЗКУ щодо земель оборони), або ж з використанням критерію *територіального розміщення* (див. ст. 38 ЗКУ щодо визначення земель житлової та громадської забудови).

(2) На даний момент слід констатувати, що *правові режими окремих категорій земель не наповнені реальним нормативним змістом*. Законодавець, проголосивши правило, за яким землі використовуються лише відповідно до їх цільового призначення (ст. ст. 91, 96 ЗКУ), цим самим взяв на себе «обов'язок» охопити переліком категорій земель увесь земельний фонд України і детально врегулювати правовий режим кожної з категорій. Задача ця, на наш погляд, незважаючи на багаторічну правотворчість, на сьогодні не виконана. Більш того, на наш погляд, задача така є взагалі не виконуваною.

(3) Крім того, існуюча класифікація земель на категорії *не охоплює всієї земель*. Наприклад, взагалі поза межами існуючої класифікації земель залишаються землі загального користування населених пунктів (згадуються у ст. ст. 14, 16 ЗУ «Про планування та забудову територій»³⁸, ч. 3 ст. 83 ЗКУ). Очевидно, цей перелік можна продовжувати. Навряд чи можна вважати задовільним те, що всі ці землі «ховаються» за формулою «землі іншого призначення» (п.«жж» ч. 1 ст. 19 ЗКУ).

Вважаємо, що слід повністю підтримати В. В. Носіка в тому, що «*поділ земель на чітко визначену кількість категорій з особливим правовим режимом для кожної з них створює реальні перешкоди у здійсненні громадянами та юридичними особами суб'єктивних земельних прав*»³⁹. Замість поділу земель за цільовим призначенням, правовий режим земель має визначатися на основі планування територій⁴⁰. На наш погляд, створити всеохоплюючий (тим більше, законодавчо закріплений) поділ земель на категорії, що охопив би будь-які можливі види цільового призначення, дуже важко, і навряд чи доцільно. Тим більше неможливо задовільно врегулювати всі земельні відносини за принципом «*дозволено лише те, що передбачене законодавством*» (тобто те, що визначене цільовим призначенням). Регу-

³⁷ Детальніше див.: Мірошніченко А. М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 12 (50). – С. 42–51.

³⁸ Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 31. – Ст. 250.

³⁹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 168–169.

⁴⁰ Там само. – С. 178.

лювання земельних відносин за таким підходом створює масу непорозумінь та незручностей, стримує раціональне та економічно ефективне використання земель. Вважаємо, що законодавство повинно встановлювати перелік *основних* обмежень і приписів щодо використання *найбільш типових* земельних ділянок, причому зовсім не обов'язково зводити їх до якихось категорій земель, та ще й робити якийсь їх вичерпний перелік. Система законодавчо встановлених обмежень може доповнюватися обмеженнями, встановленими планувальною документацією, зокрема, в порядку зонування (ст. 180 ЗКУ, ЗУ «Про планування і забудову територій»).

Проблема. Через нечіткість правового режиму різних категорій земель неодноманітною є практика застосування положень законодавства, що оперують терміном «цільове призначення». Так, господарські суди виходять із того, що «використання земельної ділянки за цільовим призначенням – це використання земельної ділянки з дотриманням вимог, що ставляться відповідно до категорій земель», а «передбачене договором використання спірної земельної ділянки ... не є її цільовим призначенням, а лише умовами її використання відповідно до договору оренди»⁴¹. Значно ширше розуміють термін «цільове призначення» органи земельних ресурсів при накладенні стягнення за ст. 53 КУпАП – вони виходять із того, що «цільове призначення» охоплює будь-які вимоги щодо використання земель, що впливають із належності ділянки до певної категорії земель, положень договору оренди, землевпорядної та містобудівної документації тощо.

Як видається, певну ясність у питання внесли недавнє (ЗУ від 05.11.2009 № 1702-VI) доповнення ст. 20 ЗКУ. Відповідно до нової ч. 5,

«5. Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33–37 цього Кодексу.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України “Про використання земель оборони”.»

Таким чином, перше із наведених тлумачень отримало законодавче закріплення.

⁴¹ Оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30.11.2007 № 01–8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України)» // Інтернет-представництво Вищого господарського суду України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html

3. МЕТОДИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Метод правового регулювання у правовій доктрині прийнято визначати як *правові засоби, прийоми, способи впливу на суспільні відносини*⁴², поведінку їх учасників⁴³, їх певну сферу⁴⁴, соціальне середовище⁴⁵.

У доктрині земельного права існують погляди, за якими для земельного права характерна низка специфічних (галузевих) методів правового регулювання. Так, на думку В. В. Носіка, галузевими методами земельного права є *«визначення цільового призначення земельної ділянки, зонінг, нормування, погодження, утримання від певних дій, відведення земельної ділянки в натурі, експертна, нормативна грошова оцінка земельних ділянок»* та ін.⁴⁶

Такий підхід є вираженням існуючої у теорії права тенденції, за якою для виділення галузі права обов'язкова наявність свого специфічного методу (методів) правового регулювання⁴⁷. Проте більш прийнятним є виділяти два основних методи правового регулювання: (1) цивільно-правовий (диспозитивний, автономний, метод координації), у якому переважають дозволи, та (2) адміністративно-правовий (гетерономний, авторитарний, імперативний, метод субординації), де перевага надається приписам та заборонам⁴⁸. Приєднуємося до висловленої у спеціальній літературі думки, за якою немає жодної галузі права, де б не поєднувалися ці два методи⁴⁹.

Відповідно, для земельного права характерне своєрідне поєднання традиційних методів правового регулювання – адміністративно-пра-

⁴² Скажун О. Ф. Теорія держави і права: Підручник / Пер. з рос. – Харків: Консум, 2001. – С. 241; Теорія государства и права: Учебник / Под ред. А. И. Денисова. – М.: Юрид. лит., 1980. – С. 295.

⁴³ Кельман М. С., Мурашин О. Г. Загальна теорія права (з схемами, кросвордами, тестами): Підручник. – К.: Кондор, 2002. – С. 107.

⁴⁴ Лазарев В. В., Липень С. В. Теория государства и права: Учебник для вузов. – М.: Издательство «Спарк», 1998. – С. 222.

⁴⁵ Олійник А. Ю. та ін. Теорія держави і права: Навч. посіб. / А. Ю. Олійник, С. Д. Гусарев, О. Л. Слосаренко. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – С. 71, 122; Сорокин В. Д. Метод правового регулювання. – М., 1976. – С. 19, 45, 84, 88–89; Пешков А. Б. Проблемы административно-правового метода регулирования советских общественных отношений. Уч. пособие. – Иркутск, 1974. – С. 33–34.

⁴⁶ Носік В. М. Земельне право України: сучасний стан і перспективи розвитку // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч. / Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 415; Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 153.

⁴⁷ Марчук В. М., Ніколаєва Л. В. Нариси з теорії права: Навч. посіб. – К.: Істина, 2004. – С. 166.

⁴⁸ Скажун О. Ф. Теорія держави і права: Підручник / Пер. з рос. – Харків: Консум, 2001. – С. 241; Лазарев В. В., Липень С. В. Теория государства и права: Учебник для вузов. – М.: Издательство «Спарк», 1998. – С. 222.

⁴⁹ Венгеров А. Б. Теория государства и права: Учеб. для юрид. вузов. – М., 1998. – С. 453; Лившиц Р. З. Отрасль права – отрасль законодательства // Советское государство и право. – 1984. – № 2. – С. 26; Чабаненко М. Імперативний та диспозитивний способи правового регулювання на сучасному етапі розвитку аграрного права // Право України. – 2004. – № 11. – С. 109.

вового (імперативного) та цивільно-правового (диспозитивного)⁵⁰, виділення окремого «земельно-правового методу» є недоцільним⁵¹. Приєднуючись до такого підходу, вважаємо, що визначальною для визнання земельного права окремою галуззю права є наявність специфічного кола однорідних земельних суспільних відносин (предмету правового регулювання), що на спільних засадах врегульовані системою правових норм.

4. ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

У загальній теорії права прийнято вважати, що для виділення галузі права необхідна наявність особливого предмету та специфічного методу правового регулювання⁵². І. І. Каракаш та В. О. Чуйков називають додаткові критерії: «наявність: предмету правового регулювання, методів його регулювання, джерел права та заінтересованості суспільства у виділенні відповідної галузі права як самостійної правової єдності»⁵³. Проте з мотивів, викладених при висвітленні попереднього питання («Методи земельного права»), вважаємо, що виділяти специфічний метод правового регулювання земельних відносин доцільності немає.

Таким чином, пропонуємо визначити **земельне право як галузь права як систему правових норм, що регулюють відносини, пов'язані із використанням, охороною та відтворенням землі як частини земної поверхні із простором над та під нею, необхідним для її цільового використання (у тому числі будівництва), включаючи розташований у межах цього простору ґрунтовий покрив.**

Від земельного права як галузі права необхідно відрізнити земельне право як науку та навчальну дисципліну. **Земельне право як наука** – це система знань про земельне право як галузь права (систему правових норм), про практику застосування цих норм, про напрямки вдосконалення системи правових норм тощо. **Земельне право як навчальна дисциплі-**

⁵⁰ Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 12; Скакун О. Ф. Теорія держави і права: Підручник / Пер. з рос. – Харків: Консум, 2001. – С. 245.

⁵¹ *Иколицкая И. А.* Земельное право Российской Федерации: Теория и тенденции развития. – М.: Изд-во ИГП РАН РФ, 1999. – С. 25.

⁵² Скакун О. Ф. Теорія держави і права: Підручник / Пер. з рос. – Харків: Консум, 2001. – С. 240; Теорія держави і права: Навч. посіб. / А. М. Колодій, В. В. Копейчиков, С. Л. Лисенков та ін.; за заг. ред. С. Л. Лисенкова, В. В. Копейчикова. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – С. 200; Кельман М. С., Мурашин О. Г. Загальна теорія права (з схемами, кросвордами, тестами): Підручник. – К.: Кондор, 2002. – С. 103, 107; Марчук В. М., Ніколаєва Л. В. Нариси з теорії права: Навч. посіб. – К.: Істина, 2004. – С. 166.

⁵³ Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 8.

на – це спосіб подання знань, що складають земельне право як науку, у навчальному процесі.

NB. У правовій доктрині деяких пострадянських країн зустрічається також інше, *широке розуміння* земельного права як галузі права, яка регулює не лише земельні відносини, а і відносини щодо використання, охорони та відтворення інших природних ресурсів – надр, вод, лісів, тваринного світу, ресурсів континентального шельфу та виключної морської економічної зони. Для української доктрини таке розуміння загалом не є характерним.

5. СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Система земельного права як галузі права

Система (внутрішня структура, побудова) *земельного права як галузі права* включає в себе правові норми, що об'єднуються в інститути. Правові інститути, в свою чергу, групуються в загальну та особливу частини.

На думку, що панує сьогодні у земельно-правовій доктрині, *загальна частина* включає в себе такі інститути:

- права власності на землю;
- права землекористування;
- правового забезпечення земельної реформи;
- правового регулювання набуття прав на землю;
- правового регулювання плати за землю;
- правового забезпечення управління в галузі використання, відтворення та охорони земель;
- правової охорони земель;
- юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

Особлива частина включає правові інститути, що закріплюють правовий режим окремих категорій земель. Перелік категорій земель закріплений у ч. 1 ст. 19 ЗКУ (див. питання 2 теми).

Система земельного права як науки та навчальної дисципліни

Потрібно пам'ятати, що *система земельного права як галузі права* не співпадає із *системою земельного права як науки та навчальної дисципліни*. До системи земельного права як науки входять не правові інститути, а підсистеми наукових положень, інформації, знань. Тому у загальній частині земельного права як науки та навчальної дисципліни виділяють, наприклад, такі розділи, не характерні для системи галузі права:

- вчення про землю як об'єкт земельного права;
- вчення про земельне право як галузь права;

- вчення про розвиток земельно-правового регулювання тощо.

У системі земельного права як науки та навчальної дисципліни, на відміну від системи галузі права, виділяють також **спеціальну частину**, що включає відомості про земельно-правове регулювання у зарубіжних країнах.

6. ПРИНЦИПИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Принцип права – це основоположна норма, або норма найбільш загального, основоположного характеру. Принципи права є свого роду стрижнем, на якому будується система права і законодавства. Вони також відіграють важливу роль у тлумаченні правових норм.

Принципи земельного права можуть формуватися із змісту правових норм, на основі судових рішень, досягнень правової доктрини⁵⁴. Помилково вважати, що принципи можна створити за допомогою самого лише проголошення в законі тих чи інших положень принципами.

Виділяють загальні (конституційні), міжгалузеві та галузеві принципи⁵⁵. Зупинімось більш детально на галузевих принципах земельного права.

Спроба законодавчо встановити галузеві принципи земельно-правового регулювання була зроблена у ст. 5 ЗКУ. До «принципів земельного законодавства» віднесено:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;*
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;*
- в) невторчання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;*
- г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;*
- д) забезпечення гарантій прав на землю;*
- е) пріоритету вимог екологічної безпеки.»*

Далеко не все, що закріплено у зазначеній статті, насправді може вважатися принципами. Так, не є, на наш погляд, принципом «забезпечення гарантій прав на землю», оскільки гарантованість – це невід’ємна ознака будь-якого права, негарантованого права існувати не може; не є принципом «забезпечення рівності права власності» різних суб’єктів – на даний час дане гасло не відповідає існуючому правовому регулюванню тощо.

⁵⁴ Волков Г. А. Принципы земельного права России // Экологическое право. – 2005. – № 2. – С. 40.

⁵⁵ Там само. – С. 53.

На наш погляд, справді правовими принципами в усталеному розумінні на сьогодні можуть вважатися лише положення, закріплені у п. п. «г» та «д» статті. Розглянемо їх більш детально.

Забезпечення раціонального використання та охорони земель (п. «г» ст. 5 ЗКУ)

На нашу думку, найважливішим принципом земельного права є *принцип раціонального використання земель*, що обумовлює необхідність розглянути його детальніше.

Визначення раціонального використання земель наведено у ГОСТ 26640–85, де воно розглядається як:

«Забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту у здійсненні цілей землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами.»

Існує і низка доктринальних визначень:

Раціональним вважається *«таке використання [земель], у ході якого забезпечується одержання сталих високих урожаїв сільськогосподарських культур, запобігання необґрунтованому вилученню земель із сфери сільськогосподарського виробництва для потреб інших галузей народного господарства, збереження та підвищення родючості ґрунтів, охорона навколишнього середовища»*⁵⁶.

Зазначається, що *«під раціональністю землекористування розуміють ... наукову обґрунтованість і найбільшу доцільність використання ... земель з одночасним додержанням екологічних правил їх охорони»*⁵⁷.

Раціональне використання земель розглядається як *«раціональне використання природних ресурсів – полягає у збереженні такої якості навколишнього природного середовища та природних ресурсів, з одного боку, та досягнення таких національних моделей виробництва та споживання, і такої міжнародної економічної системи – з іншого, за яких розробка природних ресурсів забезпечує економічне зростання та сталий розвиток суспільства»*⁵⁸.

І. О. Іконицька вважає, що поняття *«раціональне використання включає в себе і досягнення максимального ефекту в цілях землекористування, і охорону землі як природного об'єкту у процесі користування нею»*⁵⁹.

Як вказує колектив харківських авторів, *«раціональність землекористування в першу чергу означає те, що воно здійснюється суворо за цільовим*

⁵⁶ Правовий статус районного агропромислового об'єднання / Ц. В. Бичкова, П. Ф. Кулинич, З. А. Павлович та ін.; За ред. В. І. Семчика. – К.: Урожай, 1986. – С. 96–97.

⁵⁷ Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 256.

⁵⁸ Голиченков А. К. Эколого-правовой словарь // Экологическое право. – 2005. – № 1. – С. 101.

⁵⁹ Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материалы «круглого стола») // Государство и право. – 1998. – № 4. – С. 42.

призначенням», передбачає ефективну експлуатацію земельної ділянки та покращення стану землі⁶⁰.

М. І. Краснов розглядав раціональне використання землі у сільському господарстві як систему землеробства, що являє собою науково обґрунтований комплекс взаємопов'язаних технологічних (агротехнічних), меліоративних та організаційних заходів з використання землі, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, що включає організацію земельних територій (землеустрій) та сівозмін, системи обробки ґрунтів та удобрення, водну та хімічну меліорацію тощо⁶¹.

На думку М. М. Бринчука, раціональне природокористування – це досягнення необхідного економічного, естетичного, рекреаційного або ін. ефекту при здійсненні природокористування з одночасним дотриманням вимог охорони як використовуваних природних об'єктів, так і навколишнього природного середовища в цілому⁶².

Н. Г. Станкевич визначає раціональне використання земель як *«забезпечення їх суворо цільового використання з максимальним ефектом для землеводільців, землекористувачів, власників і при врахуванні вимог охорони як земельних ресурсів, так і навколишнього середовища в цілому»⁶³.*

За «радянських» часів раціональне використання земель розглядалося як максимальне залучення земель до сільськогосподарського виробництва (Д. І. Гнаткович⁶⁴). Зараз хибність такого підходу очевидна, адже надмірна розораність земель в Україні складає серйозну екологічну проблему. Сьогодні у землевпорядній науці поняття «раціональне використання» земель розглядається як таке, що охоплює *«досягнення максимального ефекту землекористування та охорону землі – природного резерву»⁶⁵.*

Як зазначає А. Д. Юрченко, зміст терміну *«раціональне використання земель»* відрізняється залежно від того, про які землі йдеться: суходільні, перезволожені, кислі, засолені землі; термін «раціональний» має економічний та екологічний зміст, що конфліктує між собою. Економічно раціональна оранка є нераціональною з екологічної точки зору (тим більше це справедливо по відношенню до забудови), а екологічно раціональне використання земель шляхом їх виведення з обробітку (перелоги) може розглядатися як безгосподарність.

На наш погляд, раціональне використання земель слід розуміти як таке їх використання, що *найкраще відповідає інтересам суспільства.*

⁶⁰ Экологическое право Украины: Учебное пособие. Отв. ред. Гетьман А. П., Шульга М. В. – Х.: ООО «Одиссей», 2007. – С. 236.

⁶¹ Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материалы «круглого стола») // Государство и право. – 1998. – № 4. – С. 44.

⁶² Там само. – С. 49.

⁶³ Станкевич Н. Г. Земельное право: Учебное пособие. – Мн.: Книжный Дом, 2003. – С. 312.

⁶⁴ Гнаткович Д. И. Земельный кадастр в системе мероприятий по организации использования земель в агропромышленном комплексе: Автореф. дисс. д. э. н. – Львов, 1987.

⁶⁵ Хапичька З. С. Охорона земель у системі управління земельними ресурсами // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 11.

Таке використання передбачає встановлення у конкретній ситуації балансу різних інтересів та пріоритетів (екологічних, економічних, естетичних та ін.). Принцип «раціонального використання» має виступати оціночним критерієм у випадках реалізації т. зв. дискреційних повноважень у сфері земельних відносин (при наданні висновків щодо можливості вибору місця розташування земельної ділянки за ст. 151 ЗКУ, при погодженні проектів відведення земельних ділянок за ст. ст. 118, 123 ЗКУ, при проведенні державної експертизи землевпорядної документації відповідно до однойменного Закону тощо).

Пріоритет вимог екологічної безпеки (п.«д» ст. 5 ЗКУ)

Термін «екологічна безпека» законодавчо визначається у ст. 50 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» як «... *такий стан навколишнього природного середовища, при якому забезпечується попередження погіршення екологічної обстановки та виникнення небезпеки для здоров'я людей*». Таке визначення неоднозначно сприймається у правовій доктрині. Багато науковців пропонують власне визначення.

Так, на думку В. І. Андрейцева, екологічна безпека – це «*складова національної і транснаціональної безпеки, тобто такий стан розвитку суспільних правовідносин і відповідних їм правових зв'язків, за яких системою правових норм, інших державно-правових і соціальних засобів гарантується захищеність права громадян на безпечне для життя і здоров'я довкілля, забезпечується регулювання екологічно-небезпечної діяльності і запобігання погіршенню стану довкілля та інших наслідків, небезпечних для життя і здоров'я особи, суспільства і держави, яка потребує чіткої конституціоналізації у чинному законодавстві.*»⁶⁶

На думку Л. В. Струтинської-Струк, «з правової точки зору під екологічною безпекою слід розуміти стан захищеності навколишнього природного середовища та його елементів, обумовлений відсутністю недопустимого ризику заподіяння шкоди життю та здоров'ю людини і довкіллю в цілому»⁶⁷.

Г. П. Серов визначає екологічну безпеку як «*стан захищеності життєво важливих інтересів об'єктів екобезпеки (особи, населення, територій) від загроз, що створюються природними об'єктами, забрудненими при здійсненні антропогенної діяльності (в результаті аварій, катастроф, тривалої*

⁶⁶ Андрейцев В. І. Право екологічної безпеки: Навч. та наук.-практ. посіб. – К.: Знання-Прес, 2002. – С. 37–38.

⁶⁷ Струтинська-Струк Л. В. Правове забезпечення біологічної безпеки при здійсненні генетично-інженерної діяльності. – Автореф. дисер. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корещького НАН України, 2005. – С. 12.

господарської, військово-оборонної та іншої діяльності), а також внаслідок природних явищ та стихійних лих»⁶⁸.

Ст. 1 Федерального закону РФ «Про охорону навколишнього середовища» визначає екологічну безпеку як «стан захищеності природного середовища і життєво важливих інтересів людини від можливого негативного впливу господарської та іншої діяльності, надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру, їх наслідків»⁶⁹.

Попри всі текстуальні відмінності між наведеними визначеннями, всіх їх об'єднує розгляд екологічної безпеки як «стану захищеності» інтересів людини та довкілля. Через оціночний характер подібного підходу його досить важко застосувати до конкретної ситуації, тому у законодавстві отримали закріплення т. з. *нормативи екологічної безпеки*, що виступають формальним критерієм безпечності середовища.

Нормативами екологічної безпеки традиційно вважають (1) нормативи граничнодопустимої концентрації забруднюючих речовин у навколишньому середовищі (ГДК), (2) гранично допустимі рівні акустичного, електромагнітного, радіаційного та іншого впливу на це середовище (ГДР), (3) гранично допустимий вміст забруднюючих речовин у продуктах харчування (ГДВ) (такий підхід ґрунтується на попередній редакції ст. 33 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»). На сьогодні згадані нормативи мають характер *санітарно-гігієнічних* (оскільки фактично орієнтовані не на забезпечення безпеки або стабільності для природних систем, а саме на забезпечення санітарно-гігієнічної безпеки людини).

Санітарно-гігієнічні нормативи можуть закріплюватися у найрізноманітніших правових формах: від законодавчих актів та постанов уряду⁷⁰ до нормативних документів у галузі стандартизації⁷¹ та будівництва⁷², і, нарешті (і насамперед) у т. з. «санітарних нормах». Під поняттям «*санітарні норми*» законодавство розуміє особливий масив підзаконних нормативно-правових

⁶⁸ Серов Г. П. Экологическая безопасность населения и территорий Российской Федерации (Правовые основы, экологическое страхование и экологический аудит). Учебное пособие. – М.: Издательский центр «Анкил», 1998. – С. 35.

⁶⁹ Компьютерная справочная система «КонсультантПлюс» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.consultant.ru/popular/okrsred/70_1.html#p83

⁷⁰ Див., наприклад, ст. 93 ВКУ, ПКМ «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» від 18.12.1998 № 2024 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 51. – 8 січня.

⁷¹ Див. наприклад, серію ГОСТів (Минеральные удобрения. – М.: Издательство стандартов. – 1978), що містить санітарно-гігієнічні нормативи поводження з окремими видами мінеральних добрив.

⁷² Відповідно до ст. 19 ЗУ «Про основи містобудування», ст. 14 ЗУ «Про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення», а також п. 1.1. ДБН А.1.1-1-93, санітарно-гігієнічні нормативи зберігання мінеральних добрив вміщені у ДБН В.2.2-7-98 «Будинки та споруди. Будівлі і споруди по зберіганню мінеральних добрив та засобів захисту рослин» (Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України. – Київ. – 1998. – 14 с.).

актів – власне санітарні норми та правила, санітарно-гігієнічні та санітарно-протиепідемічні правила і норми, санітарно-епідеміологічні правила і норми, протиепідемічні правила і норми, гігієнічні та протиепідемічні правила і норми, державні санітарно-епідеміологічних нормативи, санітарні регламенти, видані центральним органом виконавчої влади України в галузі охорони здоров'я (ст. 1 ЗУ «Про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення»). Поряд із цими актами в Україні застосовуються аналогічні акти колишнього СРСР (див. Постанову ВРУ «Про порядок тимчасової дії на території України окремих актів законодавства Союзу РСР» від 12.09.1991⁷³, Постанову Головного державного санітарного лікаря України № 01/035 від 09.03.1995 року⁷⁴).

Відзначаючи величезну роль санітарно-гігієнічних нормативів у забезпечення екологічної безпеки, не можна не відзначити обмеженість цього засобу. Слід усвідомлювати, що створення всеохоплюючої системи нормативів є неможливим. Причина – численність небезпечних для людини факторів середовища, що підлягають нормуванню⁷⁵, їх дія в сукупності, у різноманітних комбінаціях (за спільної дії, наприклад, кількох речовин, навіть у випадках, коли концентрація цих речовин у середовищі нижче ГДК, можлива значна шкода⁷⁶). Слід також зазначити, що сумнівною є адекватність поставленій меті навіть тих кількох сотень нормативів санітарно-гігієнічного характеру, що вже існують⁷⁷, оскільки основним способом визначення нормативів може бути лише експериментальний шлях⁷⁸, здебільшого на лабораторних тваринах, в основному – на пацю-

⁷³ Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 46. – Ст. 621.

⁷⁴ Збірник важливих офіційних матеріалів з санітарних і протиепідемічних питань. – Міністерство охорони здоров'я України. Головне санітарно-епідемічне управління. Том 5. – Частина 1. – Київ. – 1996. – С. 4.

⁷⁵ *Хламов И. Т.* Нормирование качества окружающей природной среды – научная основа ее охраны и рационального использования // Советское государство и право. – 1985. – № 12. – С. 63; *Бринчук М. М.* Правовые меры борьбы с химическим загрязнением окружающей среды / Окружающая среда под охраной закона. Ред. О. С. Колбасов, М. М. Славин. – М., 1982. – С. 70; *Мельник Л.* Принципы экологической безопасности // Экономика Украины. – 1996. – № 2. – С. 74; *Встреча на высшем уровне «Планета земля».* Сост. Майкл Китинг. – Женева: Центр «За наше будущее», 1992. – С. 35.

⁷⁶ *Козырь О. М.* Правовые вопросы охраны окружающей среды от загрязнения ядохимикатами. – М.: Издательство МГУ, 1989. – С. 19.

⁷⁷ Стьйкість екосистем та проблема нормування в екологічній безпеці України / А. Б. Качинський, О. Г. Наконечний. – К.: НІСД, 1996. – С. 11–12; *Садьков О. Ф.* Екологічне нормування: проблеми і перспективи // Екологія. – 1989. – № 3. – С. 6; *Биогеохимические основы экологического нормирования / В. Н. Башкин, Е. В. Евстафьева, В. В. Снакин и др.* – М.: Наука, 1993. – С. 143, 170; *Шандала М. Г., Кондрусев А. И., Беляев Е. Н., Искандров Т. И., Криволицкий Д. А., Трахтенберг И. М.* Гигиеническое и экологическое нормирование: методологические подходы и пути интеграции // Гигиена и санитария. – 1992. – № 4. – С. 20.

⁷⁸ *Биогеохимические основы экологического нормирования / В. Н. Башкин, Е. В. Евстафьева, В. В. Снакин и др.* – М.: Наука, 1993. – С. 72; пункт 5.6. Концепції екологічного нормування. Розроблена Українським науковим центром охорони вод Мінекобезпеки України (наук. кер., к. б. н. О. Г. Васенко, відп. виконавець, к. б. н. Г. А. Верніченко, д. г. н. А. В. Гриценко, к. т. н. І. В. Колдоба), Мінекобезпеки України (к. т. н. А. А. Галяпа, Т. А. Турова) // «Дніпро Славута». – № 3. – 1996.

ках та мишах. Така практика завжди залишатиме відкритим питання про адекватність екстраполяції отриманих даних на організм людини⁷⁹. Крім того, при встановленні нормативу завжди буде присутня похибка на т. з. «чутливий контингент» – дітей, осіб похилого віку, а також хворих⁸⁰.

Таким чином, створення всеохоплюючої, універсальної системи нормування показників екологічної безпеки, навіть на суто санітарно-гігієнічних засадах – справа нездійсненна⁸¹. Це проте, аж ніяк не означає, що від нормування показників екологічної безпеки необхідно відмовитися взагалі. Таке нормування, хоч і не може засвідчити повну безпечність середовища, на сьогодні здатне визначити, яке середовище є вочевидь небезпечним. Необхідно усвідомлювати це, і ставити перед нормуванням показників безпечності доцільні лише реальні завдання, якими є встановлення граничних величин дії найбільш небезпечних факторів⁸². І поряд із наявністю формально встановлених нормативів зберігає своє значення загальне, оціночне розуміння екологічної безпеки.

На наш погляд, розуміти принцип пріоритету вимог екологічної безпеки слід з урахуванням того, що безпека – це ідеал, оскільки завжди у тій чи іншій мірі присутні фактори небезпеки. Тому видається необхідним впровадити у законодавство України, у т. ч. земельне, т. з. принцип ALARA (аббревіатура від «As Low As Reasonable Achievable» – «настільки низький, наскільки це можливо у межах розумного»)⁸³. Такий шлях є апробованим у світі та перевірений практикою. Сутність принципу полягає у тому, що *будь-який шкідливий екологічний вплив при здійсненні будь-якої діяльності (затвердженні землеупорядної, містобудівної, планувальної документації тощо) має бути зведений до настільки низького рівня, наскільки це реально можливо в існуючих умовах*. А такий вплив, що порушує нормативи екологічної безпеки, має бути безумовно заборонений.

Положення п. «д» ст. 5 ЗКУ, які передбачають принцип пріоритету вимог екологічної безпеки, можуть бути безпосередньо застосовані у багатьох випадках, коли земельне законодавство передбачає прийняття тим чи іншим

⁷⁹ Биогеохимические основы экологического нормирования / В. Н. Башкин, Е. В. Евстафьева, В. В. Снакин и др. – М.: Наука, 1993. – С. 74; Шандала М. Г., Кондрусев А. И., Беляев Е. Н., Искандров Т. И., Криволуцкий Д. А., Трахтенберг И. М. Гигиеническое и экологическое нормирование: методологические подходы и пути интеграции // Гигиена и санитария. – 1992. – № 4. – С. 21.

⁸⁰ Биогеохимические основы экологического нормирования / В. Н. Башкин, Е. В. Евстафьева, В. В. Снакин и др. – М.: Наука, 1993. – С. 75.

⁸¹ Садыков О. Ф. Экологическое нормирование: проблемы и перспективы // Экология. – 1989. – № 3. – С. 5.

⁸² Израэль Ю. А. Допустимая антропогенная нагрузка на окружающую природную среду // Сб. трудов П Советско-американского симпозиума «Всесторонний анализ окружающей природной среды». – Ленинград: Гидрометеиздат. – 1976. – С. 16.

⁸³ Фролов М. О. Правові проблеми удосконалення нормативів екологічної безпеки у контексті концепції екологічного ризику // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – Юридичні науки. – 2000. – Вип. 37. – С. 42–46.

органом дискреційного рішення. На наш погляд, саме цим принципом слід керуватися, наприклад, при вирішенні питання про надання чи ненадання погодження на проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, зміни їх цільового призначення, затвердженні землевпорядної та містобудівної документації (див. ст. ст. 20, 118, 123, 186 ЗКУ).

7. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

7.1. Поняття та класифікація

Існують різні розуміння джерел права. У рамках даного питання під **джерелом (формою) права розуміється зовнішня форма вираження правових норм** (загальнообов'язкових, формально визначених правил поведінки, санкціонованих примусовою силою держави).

У загальній теорії права виділяють такі **види джерел права**:

- **правовий звичай** – в Україні зазвичай не визнається джерелом права (крім певних винятків, зафіксованих у Кодексі торговельного мореплавства – ст. ст. 293, 295, 308, які не мають відношення до регулювання земельних відносин);
- **правовий прецедент** (судовий чи адміністративний) та **судова практика** – в Україні джерелом права зазвичай не визнаються. Між тим, існують різні розуміння прецеденту – більш поширене «англосаксонське» та «континентальне». І якщо йдеться про прецедент в континентальному розумінні (усталену судову практику – т. зв. «*jurisprudence constante*»), то, на наш погляд, вона має бути визнана джерелом права, у т. ч. і в Україні⁸⁴. Іншими словами, ми приєднуємося до т. зв. доктрини «*law in action*», за якою право – це не буква закону, а те, як розуміє її суд. А раз так, то для розуміння права мало скористатися такою його формою, як нормативний акт – слід звернутися також до судової практики.

Як вказує С. Шевчук (до якого ми приєднуємося), в Україні існує судова правотворчість як джерело права: рішення Європейського суду з прав людини, акти Конституційного Суду України, акти-узагальнення судової практики⁸⁵.

⁸⁴ Див. Попов Ю. Ю. Прецедент: напрямки розвитку у праві України // Тези виступу на Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток цивільного законодавства: посткодифікаційний період» (Київ, 8–9 жовтня 2009 року). – 8 с. // Сайт юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://law.univ.kiev.ua/userfiles/file/Library/Popov%20%28tezisy%20konf%202%29%20Precedent%20LAST%20VERSION.doc>.

⁸⁵ Шевчук С. Щодо обов'язковості рішень Конституційного Суду України у контексті доктрини судового прецеденту // Право України. – 2000. – № 2. – С. 45–48.

При цьому, на наш погляд, в жодному із перерахованих випадків не йдеться про судовий прецедент у більш поширеному, т. зв. «англосаксонському» розумінні. Рішення Конституційного Суду по своїй суті є нічим іншим, як специфічними нормативно-правовими актами. Акти-узагальнення судової практики в частині опису практики є формою вираження *jurisprudence constante*, а в частині рекомендацій щодо вирішення тих чи інших спорів – нормативно-правовим актом (причому непоодинокими є випадки, коли вони сприймаються судом як обов'язкові⁸⁶, що звичайно, не відповідає закону). Нарешті, рішення Європейського суду з прав людини є також складовою своєрідної *jurisprudence constante*, проте не прецедентом в «англосаксонському» розумінні.

- *правові принципи* (див. вище питання б);
- *нормативно-правові акти* – офіційні документи, прийняті уповноваженими органами держави, що містять правила загального характеру. Нормативно-правові акти є основним, а на думку багатьох – навіть єдиним джерелом права в Україні. Основними різновидами нормативно-правових актів в Україні є:

- *закони України*, насамперед, Основний закон нашої держави – *Конституція України*, кодифіковані закони – *кодекси*, прирівняні за юридичною силою до законів України *декрети* КМУ (видавалися у 1992–1993 рр. на підставі ст. 97–1 Конституції УРСР⁸⁷). Серед цієї групи нормативно-правових актів найвищу юридичну силу має, поза сумнівом, Конституція України. Особливо слід зупинитись на законах України, якими висловлюється згода на обов'язковість для України міжнародних угод. Слід враховувати, що ратифіковані такими законами *міжнародні угоди (договори)* є частиною національного законодавства України (ст. 9 Конституції України), причому в силу положень ст. 19 ЗУ «Про міжнародні договори України» такі угоди мають перевагу над положеннями національного законодавства;

У правовій доктрині переважає думка, що будь-які закони (окрім Основного – Конституції), у тому числі кодифіковані, мають однакову юридичну силу. Проте у законодавчій та правозастосовчій діяльності зустрічаються спроби надати вищої юридичної сили кодексам або рамковим законам. Наприклад, у п. 7.3 ст. 7 ПКУ передбачено, що « [б]удь-які питання щодо оподаткування регулюються цим Кодексом і не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім за-

⁸⁶ Див, наприклад, справу № 2–70/09, розглянуту Житомирським райсудом, за позовом АСГК «Заводське» до Б. Б. М. про вирішення законності приватизації земельної ділянки, де при винесенні ухвали про забезпечення позову судді посилався на постанову Пленуму ВСУ як на нормативно-правовий акт.

⁸⁷ Відомості Верховної Ради УРСР. – 1978. – № 18. – 11 липня.

конів, що містять виключно положення щодо внесення змін до цього Кодексу та/або положення, які встановлюють відповідальність за порушення норм податкового законодавства». Наведене положення суперечить Конституції України і, звичайно ж, не можуть заборонити Верховній Раді прийняти закон з питань оподаткування, не включивши його до кодексу.

- *підзаконні правові акти:*

- *постанови Верховної Ради України;*

- *укази Президента України;*

NB. Виходячи із принципу розподілу влад і конституційного розподілу повноважень Верховної Ради України (далі – ВРУ) та Президента України, *постанови Верховної Ради України та укази Президента України* мають різні предмети регулювання, сфера їх дії різна, у зв'язку із чим за юридичною силою ці акти неспіввідносні.

- *постанови Кабінету Міністрів України;* підпорядкований характер ПКМ по відношенню до указів Президента України та постанов ВРУ закріплений конституційно у ч. 2 ст. 113 Конституції України. Водночас, КМУ має і певну виключну компетенцію (ст. 116 Конституції України), в яку ні Президент, ні парламент (у т. ч. шляхом прийняття законів) втручатися не можуть;

- *акти (накази) центральних органів виконавчої влади* (наприклад, Державного комітету України із земельних ресурсів. До цієї ж категорії нормативно-правових актів, на наше переконання, належать і т. з. «*нормативні документи*» (застаріла назва – «*нормативно-технічні документи*»), які затверджуються відомчими актами, а отже, мають вважатися їх складовими частинами, хоча деякі науковці вважають, що нормативні документи терміном «*законодавство*» взагалі не охоплюються⁸⁸.

NB. Слід звернути увагу, що, згідно зі ст. 1 ЗУ «Про стандартизацію» від 17.05.2001 в редакції Закону № 3164-IV від 01.12.2005, «*стандарт – документ, розроблений на основі консенсусу та затверджений уповноваженим органом, що встановлює призначені для загального і багаторазового використання правила, інструкції або характеристики, які стосуються діяльності чи її результатів, включаючи продукцію, процеси або послуги, дотримання яких є необов'язковим*» (виділення наше – А. М.). Новела, внесена у 2005 році, стосувалася саме визнання необов'язковості стандартів. Варто наголосити, що внесені зміни, по-перше, ніяк не означають необов'язковості НД як таких – положення про необов'язковість стосується саме стандартів; по-друге, дане положення не впливає на обов'язковість абсолютної більшості стандартів – джерел земельного права, оскільки, відповідно до п. 4 Розді-

⁸⁸ Голиченков А. К. В поисках методологии экологического права // Экологическое право. – 2004. – № 6. – С. 11.

лу VII «Прикінцеві положення» ЗУ «Про стандартизацію», «[в]имоги державних та інших стандартів, обов'язкові до виконання, є чинними до прийняття відповідних технічних регламентів та інших нормативно-правових актів, які регулюють ці питання».

NB. На сьогодні можна виділити наступні основні види нормативних документів (далі – НД): 1) НД зі стандартизації (насамперед, стандарти); 2) НД у галузі будівництва (в першу чергу, будівельні норми та правила), 3) НД у галузі забезпечення санітарно-гігієнічного благополуччя населення (санітарні норми та правила); 4) нормативні акти із забезпечення пожежної безпеки, 5) НД із забезпечення ветеринарно-санітарного благополуччя, 6) НД з охорони праці та ін.

Спільними рисами НД є їх переважно вузькоспеціалізований, «технічний» характер, об'єднання у ієрархічно-побудовані та узгоджені системи «під егідою» певного органу (Держспоживстандарту, Міністерства охорони здоров'я (далі – МОЗ), Мінбуду тощо). Характерною формальною, зовнішньою рисою НД є присвоєння кожному нормативному документу цифрово-буквеного шифру (наприклад, «ГОСТ 26640–85», «ДБН А.1.1–1-93» тощо)⁸⁹.

NB. Для організації та координації робіт зі стандартизації на базі Національного наукового центру «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О. Н. Соколовського» створено технічний комітет (далі – ТК) зі стандартизації ТК-142 «Ґрунтознавство»⁹⁰. Пропонується також створити ТК із сталого землекористування та землеустрою стосовно розроблення, науково-технічної експертизи, розгляду та погодження НД, які стосуються сталого землекористування, охорони та раціонального використання ґрунтів⁹¹. Чинний «Класифікатор нормативних документів» ДК 004–2003 передбачає окремий клас НД – 13 «Довкілля. Захист довкілля та здоров'я людини. Безпека», до якого входить підклас 13.080 «Якість ґрунту. Ґрунтознавство».

- *акти місцевих органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.*

NB. Законодавство колишніх СРСР та УРСР застосовується для регулювання відносин, що не врегульовані законодавством України (ЗУ «Про

⁸⁹ Детальніше про правову природу та роль нормативних документів у регулюванні земельних відносин див. статтю автора: Мірошніченко А. М. Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин // *Земельне право.* – 2006. – № 1. – С. 42–55.

⁹⁰ *Балюк С. А.* Нормативне забезпечення охорони ґрунтів // *Проект «Підвищення екологічної та правової свідомості громадян України з метою реалізації прав приватної власності на землю, екологічну безпеку і збалансоване землекористування в контексті положень нового Земельного кодексу України.* – К.: Інформаційно-ресурсний центр «Реформування земельних відносин в Україні», 2002. – С. 105.

⁹¹ *Третяк А. М.* Проблеми та практика нормування в галузі земельних відносин і землекористування // *Земельне право України.* – 2006. – № 4. – С. 53.

правонаступництво України» та Постанова ВРУ «Про порядок тимчасової дії на території України окремих актів законодавства Союзу РСР» від 12.09.1991).

NB. Законодавство, що втратило чинність, може застосовуватися щодо відносин, які виникли під час його дії. Це особливо часто має місце у земельних відносинах з огляду на специфіку земельної ділянки (як об'єкт права земельна ділянка може існувати надзвичайно довго).

NB. Ч. 2 ст. 51 Угоди про партнерство та співробітництво між Європейськими Співтовариствами і Україною від 14.06.1994 передбачає необхідність гармонізації (забезпечення «приблизної адекватності законів») законодавства України до законодавства ЄС, зокрема, «у галузі навколишнього середовища». На даний час у ЄС діють акти, що стосуються охорони ґрунтів, напр., Директива 86/278/ЕЕС від 12.06.1986 про захист навколишнього середовища, особливо ґрунту, при використанні каналізаційних осадів у сільському господарстві⁹². Ціла низка документів стосується заохочення виведення земель (особливо орних) із сільськогосподарського використання тощо. Між тим, законодавство ЄС не може застосовуватися в Україні безпосередньо.

7.2. Перелік актів земельного законодавства

Нормативно-правові акти (акти земельного законодавства) є основними джерелами земельного права. Їх перелік із класифікацією за колом врегульованих відносин подано у *Додатку 3*.

7.3. Методика пошуку текстів нормативно-правових актів

Сьогодні при пошуку правової інформації основним шляхом є звернення до комп'ютерних правових баз даних, деякі з яких доступні через мережу Інтернет. Цей шлях може виявитися неефективним, напевно, лише у випадку із т. зв. «нормативними документами», або НД (див. вище пп. 7.1), та актами, що ухвалені ще за радянських часів. Тим не менш, у більшості баз даних наявні санітарні норми та правила, що видані в Україні після 1991 р., а також правила пожежної безпеки загальнодержавного рівня.

Якщо Ви шукаєте НД, і звернення до комп'ютерних баз не дало результатів, доцільно звернутися до **Державної науково-технічної бібліотеки України** (м. Київ, вул. Антоновича, 180). У цій бібліотеці наявні більшість текстів НД. Також тексти НД наявні у Головному фонді нормативних

⁹² [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ.do?uri=CELEX:31986L0278R\(01\):EN:HTML](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ.do?uri=CELEX:31986L0278R(01):EN:HTML)

документів (вул. Святошинська, 2, тел. 450–0682), Фонді нормативних документів у сфері містобудування, будівництва та промисловості будівельних матеріалів (бульв. Лесі України, 26, тел. 286–4955), Національній парламентській бібліотеці (вул. М. Грушевського, 1), Національній бібліотеці України імені В. І. Вернадського (м. Київ, просп. 40-річчя Жовтня, 3), Державній науковій медичній бібліотеці МОЗ України (м. Київ, вул. Толстого, 7), Державній науковій архітектурно-будівельній бібліотеці ім. В. Г. Заболотного (Контрактова площа, 4, тел. 435–0310).

Альтернативою зверненню до бібліотек та фондів (особливо у разі, якщо Вас цікавить не просто ознайомлення з НД, а його придбання) може бути звернення до профільних видавництв, що здійснюють публікацію відповідних НД. Такими видавництвами є насамперед ДП «Укрархбудінформ» (м. Київ, бульв. Лесі Українки, 26) відносно НД у галузі будівництва, ТК зі стандартизації «Будтехнормування» (м. Київ, Червонозоряний проспект, 51, лабораторний корпус, к. 324) щодо НД зі стандартизації, Український гігієнічний центр МОЗ України (м. Київ, вул. Попудренка, 50, 7 поверх, к. 13) щодо санітарних норм та правил, Видавництво «Основа» (м. Київ, вул. Комінтерну, 30) щодо НД із будівництва, нормативних актів з питань пожежної безпеки, нормативних актів з безпеки праці.

Все частіше тексти НД можна отримати через мережу Інтернет або по електронній пошті, щоправда, поки що переважно на платних засадах. Наприклад, доступ до НД надає Бізнес-портал «Леонорм» (<http://leonorm.com.ua>), до НД у галузі будівництва – НПП «Банатовик» (www.building.kharkov.ua), інтернет-сторінка <http://document.org.ua>, електронна нормативно-правова бібліотека «Строй-Інформ» (розробник – фірма «Експерт-Софт», +38 (044) 233–0-133, бібліотека експлуатується в Управлінні науково-технічної політики та інформаційних технологій у будівництві Держбуду України); до санітарних норм – База даних нормативно-правових документів МОЗ України (редакція журналу «Нормативно-правові документи МОЗ України» – <http://base.medukraine.com>, доступ до документів вільний і безоплатний); у галузі охорони праці – інтернет-сторінка www.dnor.com.ua. Хочеться сподіватися, що в подальшому коло і обсяг доступних через Інтернет документів значно розшириться і стане безоплатним.

У разі потреби відповідну інформацію, текст НД можна уточнити, звернувшись до відповідного органу, що здійснює видання певного виду НД. Звернення за текстом документу або інформацією про його наявність та/або чинність доцільно оформлювати як інформаційний запит відповідно до ЗУ «Про інформацію» (ст. ст. 32–37).

8. ОСНОВНІ ПРАВИЛА ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ

8.1. Тлумачення правових приписів

За самою своєю природою право формулюється як загальне правило поведінки, тому при його застосуванні завжди виникає потреба екстраполяції абстрактного правового припису на конкретну ситуацію. До того ж, невід'ємною властивістю мови, у тому числі юридичної, є багатозначність. Це обумовлює необхідність з'ясування змісту правової норми, вибору одного з кількох (багатьох) можливих значень правового припису. Іншими словами, йдеться про необхідність тлумачення правових приписів.

Способи тлумачення прийнято класифікувати за рядом критеріїв: за суб'єктами виділяють *автентичне* (органом, що видав норму), *легальне* (спеціально уповноваженим органом), *судове*, *доктринальне* тлумачення; за способами – *граматичне*, *логічне*, *систематичне*, *історичне* та *цільове* («телеологічне»); за об'ємом – *буквальне* («буква закону»), *розширене* або *звужене* тлумачення правової норми. Виділяють *статичне* («текстуалістське») та *динамічне* тлумачення. За першим будь-який правовий припис розглядається як незмінний протягом усього часу його існування, за другим право розглядається як живий інструмент, зміст одного й того самого припису може змінюватися в залежності від конкретно-історичних умов, у яких цей припис застосовується.

Питання тлумачення права є складними, їх вирішення значною мірою є суб'єктивним. Існує ціла наука про тлумачення правових приписів – юридична герменевтика. Не вдаючись в детальний аналіз проблем, що виникають при тлумаченні правових приписів, і тим більше, не претендуючи на істину в останній інстанції, зазначимо, що ми поділяємо думку, за якою всі двозначності та багатозначності у правових приписах слід вирішувати, виходячи із уявного наміру абстрактного «ідеального» законодавця⁹³ (телеологічне тлумачення), причому уявляти цей намір слід виходячи із конкретно-історичних умов (динамічне тлумачення). Це означає, що при тлумаченні права слід задаватися не питанням про те, що мали на увазі, наприклад, 226 народних депутатів, натискаючи на кнопки у сесійній залі (відповісти на дане питання неможливо, та і доцільності в цьому немає), а питанням про те, що мав би на увазі при формулюванні відповідного припису абстрактний «правильний» законодавець. Як видається, такий підхід призведе до найкращих результатів. За висловом римського юрис-

⁹³ Çiçekli B. Introduction to Turkish Law and Legal System (Lecture Notes). – Bilkent, Bilkent University, 2004. – 145 p.

та Цельса, «[я]кщо закон говорить двозначно, заслуговує на перевагу те значення, яке позбавлене вади»⁹⁴.

При цьому, на наш погляд, у певних виключних випадках посилання на волю абстрактного «ідеального» законодавця може виправдати навіть тлумачення *contra lege*, відступ від «букви» закону (буквального граматичного тлумачення). За висловом того ж Цельса, «знати закони – значить сприйняти не їх слова, але їхній зміст та значення»⁹⁵.

Приклад. Ч. 1 ст. 89 ЗКУ передбачає, що земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам. Вважаємо, що слід погодитися з І. І. Каракашем⁹⁶, який вважає, що дану норму слід тлумачити *розширено*, визнаючи можливість мати землю на праві спільної сумісної власності також за іноземними громадянами та особами без громадянства. При цьому слід виходити із мети правового регулювання, тобто застосовувати *телеологічне* тлумачення: неможливо віднайти будь-які аргументи на користь того, щоб у даному випадку дискримінувати іноземців та осіб без громадянства.

8.2. Правила вирішення правових колізій

Поняття правової колізії

Термін «колізія» (лат. – «*collisio*») походить від латинського «*collide*» – стикаюся і означає сутичку, збіг протилежних обставин, сил та інтересів⁹⁷. Нижче цей термін ми будемо розглядати як *розбіжності між правовими приписами, що регулюють ті самі відносини і не можуть бути застосовані одночасно*.

Правила вирішення правових колізій

Проблема розв'язання (вирішення) правових колізій є «ровесницею» права. Звичайно, орієнтиром для побудови правової системи є максимальна мінімізація кількості колізій у системі правового регулювання. Проте це – ідеал, який є об'єктивно недосяжним. Як відзначається у правовій літературі, наявність колізій є закономірною. Немає правових систем, яким би не були властиві колізії правових норм⁹⁸. Це обумовлює необхідність

⁹⁴ Закони XII таблиц. Конституції Гая. Дигести Юстиніана. – М.: Зерцало, 1997. – С. 167.

⁹⁵ Там само. – С. 167.

⁹⁶ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 239.

⁹⁷ *Лылак Д.* Колізія і конкуренція законів // Право України. – 2001. – № 4. – С. 18.

⁹⁸ Вступ до теорії правових систем / За заг. ред. О. В. Зайчука, Н. М. Оніщенко: Монографія. – К.: Видавництво «Юридична думка», 2006. – С. 264.

існування правил вирішення колізій, які виступають у вигляді загальних колізійних принципів (або «метанорм», «максим»).

Проблема вибору однієї норми із кількох, що знаходяться у колізії, вирішувалася протягом тисячоліть, і ще римські юристи виробили знамениті правила вирішення колізій за принципами закону вищої сили (*lex superior*), закону, прийнятого пізніше (*lex posterior*) та спеціального закону (*lex specialis*).

Lex superior. Хоча принцип вирішення юридичних колізій, виходячи із юридичної сили джерел права (ієрархічний принцип), є загальновизнаним, і у більшості випадків можна встановити співвідношення за юридичною силою між різними видами правових джерел, побудова універсальної, абстрактної ієрархії джерел права є недоцільною. Це обумовлено наявністю актів, що не співвідносяться за юридичною силою, наявністю т. зв. виключних компетенцій, а також ситуаціями, коли співвідношення між різними видами правових джерел може бути різним в залежності від кола врегульованих відносин.

NB. Так, на перший погляд очевидно, що закон має вищу юридичну силу, ніж указ Президента. Проте помилковим є поширене уявлення про те, що законом в принципі може бути вирішене будь-яке питання, врегульовані будь-які відносини. Зокрема, суперечить Конституції України існуюча по-вальна практика законодавчого визначення повноважень «центральных органів виконавчої влади у сфері ...». Така практика суперечить п.15 ч.1 ст.106 Конституції України, обмежуючи виключне право Президента вибудовувати систему центральных органів виконавчої влади. І якщо указом Президента повноваження певного органу будуть визначені не у відповідності з якимось законом, перевагу матиме саме указ Президента.

Дана ситуація є прикладом «виключних компетенцій», наявність яких унеможливує побудову універсальної, абстрактної ієрархії джерел права.

У разі створення універсальної ієрархії джерел права була надзвичайно складною, містила б величезну кількість винятків та застережень, що зробило б її непридатною для використання. З огляду на це питання про співвідношення двох різних актів за юридичною силою слід вирішувати у кожному конкретному випадку, враховуючи сферу відносин, що регулюються актом.

Lex posterior. Принцип вирішення колізій за правилом «більш пізнього акту» слід застосовувати, виходячи із дати ухвалення акту (а не набрання ним юридичної сили або набрання чинності), оскільки саме на момент ухвалення акту остаточно формується його зміст відповідно до умов, що склалися у суспільстві.

Із загального темпорального правила можуть встановлюватися винятки. Одним із таких винятків є конституційна заборона на звуження обсягу існуючих прав (ст. 22 Конституції України).

Lex specialis. Змістовний принцип вирішення колізій (правило «спеціального закону», «спеціальної норми») передбачає порівняння норм (приписів), а не нормативно-правових актів. Крім того, для цілей вирішення колізії «спеціальною» слід вважати лише таку норму (припис), правила якої враховують якусь особливу обставину, не враховану при формулюванні загальної норми (припису). Не може бути достатньою для визнання норми «спеціальною» сама лише її вузла сфера дії.

Колізію між загальною та спеціальною нормою слід відрізнити від колізії «звичайної норми» та правового принципу. Правові принципи, незважаючи на свій більш загальний характер, мають перевагу над іншими нормами.

Взаємна ієрархія принципів вирішення колізій. Ієрархічний принцип вирішення колізій у правовому регулюванні земельних відносин (*lex superior*) має безумовну перевагу над іншими колізійними принципами. Водночас, заздалегідь визначена ієрархія між темпоральним та змістовним принципами вирішення земельно-правових колізій відсутня. Слід виходити із того, що законодавець *може* скасувати новою загальною нормою попередню спеціальну, але *не завжди* це робить. Тому в кожному випадку збігу темпоральної та змістовної колізій засобами тлумачення необхідно застосовувати різні способи тлумачення, з'ясовувати уявну волю «абстрактного законодавця», яка краще «вписується» в існуючу систему правового регулювання, краще відповідає існуючим потребам суспільства, або ж, якщо зміст такої волі визначити не вдасться, керуватися відомою ще давнім римлянам максимою – «*ubi jus incertum, ibi jus nullum*» (лат. «якщо закон неясний, закону немає»).

8.3. Заповнення прогалін у правовому регулюванні

Певні відносини, що потребують правового регулювання, можуть бути законодавством неврегульовані. Такі явища називаються *прогалинами у правовому регулюванні*.

Прогалини у правовому регулюванні земельних правовідносин заповнюються за допомогою застосування **аналогії права та аналогії закону**.

Так, відповідно до ч. ч. 7, 8 ст. 8 ЦПК, «[я]кщо спірні відносини не врегульовані законом, суд застосовує закон, що регулює подібні за змістом відносини (аналогія закону), а за відсутності такого – суд виходить із загальних засад законодавства (аналогія права)»; «[з]абороняється відмова у розгляді справи з мотивів відсутності, неповноти, нечіткості, суперечливості законодавства, що регулює спірні відносини». Аналогічні положення вміщені у ч. ч. 5, 6 ст. 4 ГПК, ч. 7 ст. 9 КАСУ. Правила щодо аналогії права та аналогії закону вміщені і в ст. 8 ЦКУ.

Слід враховувати, що аналогія права та аналогія закону не може застосовуватися для покладення на фізичних та юридичних осіб якихось додаткових обов'язків та присвоєння органами державної влади та місцевого самоврядування додаткових повноважень. Відповідно до ст. 19 Конституції України,

«Стаття 19. Правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством.»

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.»

Зважаючи на викладене, аналогія може використовуватися для встановлення порядку дії органів державної влади та місцевого самоврядування з метою сприяння у реалізації прав фізичних та юридичних осіб; вона може бути застосована для встановлення балансу в правах та інтересах суб'єктів якихось неврегульованих законом відносин.

9. ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1. Пропонуємо увазі читача перелік основних навчально-методичних праць із земельного права, що буде корисним при вивченні курсу:
2. Беженар Г. М., Бердніков Є. С., Бондар Л. О., Гавриш Н. С., Гуревський В. К. Земельне право України: Підручник / Одеська національна юридична академія / О. О. Погрібний (ред.), І. І. Каракаш (ред.). – К.: Істина, 2003. – 446 с.
3. Земельне право України: підруч. / [Г. І. Балюк, Т. О. Коваленко, В. В. Носік та ін.: за ред. В. В. Носіка]. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2008. – 511 с.
4. Земельне право України: Підручник/М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
5. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: Збірник нормативно-правових актів та матеріалів судової практики: Видання 2-е. За станом нормативно-правових актів та актів органів судової влади на 1 лютого 2007 року / Упорядник А. М. Мірошніченко. Науковий редактор В. В. Носік. – К.: Фізична особа – суб'єкт видавничої справи Романчук Р. С., 2007. – 720.
6. Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В. І. Семчика. – 3-е вид., перероб. і доп. – К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. – 896 с.

7. Земельное законодательство зарубежных стран. Ред. Аксененок Г. А., Краснов Н. И., Фомина Л. П. – М.: Наука, 1982. – 408 с.
8. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 640 с.
9. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. – К.: Правова єдність, 2009. – 496 с.
10. Общая теория советского земельного права. – АН СССР. Ред. Аксененок Г. А., Краснов Н. И., Иконницкая И. А. Институт государства и права. – М.: Наука, 1983. – 360 с.
11. Природноресурсове право України: Навч. посіб. / За ред. І. І. Каракаша. – К.: Істина, 2005. – 376 с.
12. Семчик В. І. Земельне право України: Академічний курс: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. – К.: Ін Юре, 2008. – 600 с.

Також пропонуємо розширений *Список рекомендованої літератури* із земельного права (*Додаток 1*), який стане у пригоді тим, хто зацікавиться цією галуззю права більш глибоко.

II. РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ В УКРАЇНІ

- 1. Доба Київської Русі**
 - 2. Литовсько-польська доба (XIV–XVII сторіччя)**
 - 3. Гетьманщина**
 - 4. Початковий період входження до складу Російської імперії (XVIII – початок XIX сторіччя).**
 - 5. Часи аграрної реформи в Росії середини XIX сторіччя.**
 - 6. Пореформений період другої половини XIX – початку XX сторіччя**
 - 7. Столипінська аграрна реформа в Росії**
 - 8. Регулювання земельних відносин часів УНР**
 - 9. Розвиток земельного права за часів СРСР**
 - 9.1. Пореволуційний період*
 - 9.2. Період колективізації*
 - 9.3. Велика Вітчизняна війна та повоєнний період*
 - 9.4. Розвиток земельного законодавства після прийняття Основ земельного законодавства СРСР 1968 року*
 - 10. Сучасний період земельно-правового регулювання**
 - 11. Особливості розвитку земельних відносин у Галичині, Буковині та на Закарпатті**
- Хронологічний показник**

Історичний досвід земельно-правового регулювання, насамперед вітчизняний, дозволяє краще зрозуміти сутність багатьох явищ, що мають місце у сучасному правовому регулюванні. Таке дослідження корисне для вдосконалення існуючого земельного законодавства України, практики його застосування.

1. ДОБА КИЇВСЬКОЇ РУСІ

Становлення феодального поземельного устрою. Власність на землю. За часів Київської Русі (т. з. «земська», або «князівська» доба⁹⁹) відбувається поступовий перехід від патріархальних відносин родової общини до феодального поземельного устрою. В общині земля, яка спочатку піддавалася періодичним переділам, закріплюється за окремими членами, крім виморочних, покинутих ділянок, лісових угідь, пасовищ та сіножатей, які залишаються в общинному користуванні¹⁰⁰.

Вважаючи общинні селянські землі державними, князівська влада починає відчужувати їх на власний розсуд, причому разом з селянами. Відбувається процес «окняжіння» вільних земель¹⁰¹. Поряд із общинним землеволодінням виникає князівське, боярське та церковне феодальне землеволодіння, яке з часом набирає все більшої ваги і сприяє руйнуванню общинних земельних відносин.

У ст. 46 Просторової редакції Руської Правди (визначна пам'ятка вітчизняного права, письмова збірка звичаїв того періоду переважно кримінально-правового характеру) міститься вказівка на три основні категорії феодалів: князя, бояра, монастирі¹⁰². На думу дослідників, у нормах Руської Правди можна знайти вказівку на існування ширшого кола форм землеволодіння: князівський домен; боярська вотчина; монастирська вотчина; особиста вотчина церковних ієрархів; земля громади (общини); індивідуально-сімейна земельна ділянка; незаселені вільні (державні) землі, верховним власником яких виступав великий князь як глава держави¹⁰³. Князівський домен, наприклад, становив конгломерат земель, що належали особисто князю, який через своїх управителів стягував там оброк, накладав інші повинності. Відомості про такі князівські землі датуються вже X ст.¹⁰⁴

У спеціальній літературі також вказується, що у Київській Русі існувало дві форми феодальної земельної власності: 1) «жизнь» – спадкове землеволодіння князів і бояр, що вільно відчужувалося; 2) «окняжіння» («обоярення»), що належали не особисто князеві, а «столу», на якому він «сидів»¹⁰⁵.

⁹⁹ Лащенко Р. М. Лекції по історії українського права. – К.: «Україна», 1998. – С. 31.

¹⁰⁰ Рубаник В. С. Правове регулювання земельних відносин у Київській Русі та феодально роздробленій Русі // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 5.

¹⁰¹ Там само. – С. 5.

¹⁰² Российское законодательство 10–20 вв.: тексты и комментарии в 9-ти т. Т. 1. Законодательство Древней Руси. Ред. Чистяков О. И. – М.: Юрид. лит., 1984. – С. 67.

¹⁰³ Рубаник В. С. Правове регулювання земельних відносин у Київській Русі та феодально роздробленій Русі // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 10.

¹⁰⁴ Там само. – С. 7.

¹⁰⁵ Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. – С. 35.

Питання про характер існуючих за часів Київської Русі прав на землю є спірним¹⁰⁶. Деякі дослідники на підставі руських купчих грамот, де містяться «вказівки на кордони, розміри, а найважливіше – на ціну тієї чи іншої ділянки землі» роблять висновок про те, що існувала «приватна земельна власність», хоча дана категорія і «не тотожна тому змісту, який вкладається у неї нині»¹⁰⁷. Проте більш поширеною є думка, що тодішня власність на землю відповідала класичному уявленню про т. з. феодалну «розщеплену власність», коли на одну й ту саму земельну ділянку мали певні права різні суб'єкти, які знаходилися на різних щаблях феодалної залежності.

Звичасве право. Займанщина. Звичасве право регламентує способи набуття прав на землі. Серед прислів'їв, що збереглися і до наших днів, можемо зустріти таке: «*куди плуг, соха, сокира і коса ходили*». Йдеться про набуття права власності та користування землею через зайняття – т. з. «*займанщину*»: обробивши землю, людина набувала право на неї¹⁰⁸. «*Куди плуг, соха, сокира і коса ходили*» – це аналог сучасних нормативів відведення: у давні часи розмір земельної ділянки, наданої князем, наприклад, монастирю, церкві або дружиннику, визначався тим, на яку відстань власник міг обробити землю, відраховуючи від певного центру – села, селища, двору, урочища тощо¹⁰⁹.

Оренда землі. Оренда на українських землях починає розвиватися з Х ст., тоді, коли виникає пропозиція земель за умов її надлишку у великих землеволодільців – князів, бояр та церкви¹¹⁰. З умов найму нерухомого майна виникають особливі правовідносини щодо оренди землі, які в Руській Правді отримали назву ролейного, або землеробського закупу¹¹¹. Селяни-закупу, зазвичай, поряд із землею у користування за плату (як правило, частину врожаю) надавалося рухоме майно – кінь, плуг, рало. Відносини закупу оформлювалися усним договором – «*рядом*»¹¹².

Регламентується розмір орендної плати: «*тому, хто сівя – дев'ять снопів, а тому, хто має землю – десятий сніп: якщо ж хто інакше поді-*

¹⁰⁶ Див. Толкачова Н. Є. Формування феодалної земельної власності у давньоруській державі // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2008. – № 10 (84). – С. 16.

¹⁰⁷ Захарченко П. До питання зародження кріпосного права на Русі: історико-правовий аспект // Право України. – 2006. – № 2. – С. 129.

¹⁰⁸ Чубатий Микола. Огляд історії українського права: історія джерел та державного права / Тит. ред. і автор передмови Володимир Іваненко. – Мюнхен; Київ: УДЖ «Ноосфера», 1994. – С. 14.

¹⁰⁹ Победоносцев К. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права. – СПб: Синодальная типография, 1896. – С. 140; Івановська О. П. Звичасве право в Україні. Етнографічний аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОб», 2002. – С. 15.

¹¹⁰ Полонська-Василенко Н. Історія України: У 2 т. – Т. 1. До середини XVII ст. – К., 1992. – С. 225.

¹¹¹ Там само. – С. 64.

¹¹² Будзілович І., Юрченко А. Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис) // Право України. – 1994. – № 10. – С. 64.

литель, буде проклятий Богом», – проголошує ст. 9 давньоруського варіанту Візантійського землеробського закону¹¹³, що відображав норми, існуючі у селянських общинах Давньої Русі¹¹⁴.

Земельні сервітути. Перші згадки про земельні сервітути містяться у Книгах Законних¹¹⁵, які були поширеним джерелом права на Україні у XIII–XIV століттях. У тексті (гл. 84 Землеробського закону), зокрема, йдеться про право землевласника допускати чи забороняти протікання води з чужого млину по своїй землі¹¹⁶. На думку Р. І. Марусенка, зазначене право можна вважати сервітутом відведення води¹¹⁷. Гл. 83 Землеробського закону встановлює обов'язок власника млина попереджувати збитки, які можуть бути завдані водою, що протікає до млина, а якщо їх не можна попередити – припинити роботу млина. Власник земельної ділянки, обтяженої проведенням по ній води, мав право заборонити використання своєї земельної ділянки іншою особою, а також зобов'язати її дотримуватись певних вимог та територіальних меж користування¹¹⁸.

Агротехнічне нормування. Звичаєве право містило елементи агротехнічного нормування (встановлення «технічних» вимог до ведення сільського господарства), одним з різновидів якого було встановлення двопільної системи землеробства. Ця система була нерозривно пов'язана із процедурою перерозподілу земель у громаді: після збирання врожаю необроблена половина поля («царинка»), що мала лишатися під паром, переходила у спільне володіння громади¹¹⁹.

Земельний податок. Земля починає оподатковуватися. «Сдумавше Поляне і вдаша (Хозарам) од дима меч»¹²⁰ – пише літопис («дим» – одиниця землекористування). Положення про земельний податок закріплені й у Руській Правді, у ст. 109 її Просторової редакції: «а се уроці ротнії:

¹¹³ Закон, складений у VIII ст., був кодифікацією норм звичаєвого права Візантії і запроваджував на селі феодальні відносини – див.: Макаруч В. С. Загальна історія держави і права зарубіжних країн: Навчальний посібник. Вид. 4-те, доп. – К.: Атіка, 2004. – С. 441.

¹¹⁴ Візантійський земледельчий закон. Текст, исследование, комментарий. Под ред. И. П. Медведева. – Ленинград, «Наука», 1984. – С. 235.

¹¹⁵ Повна назва Книг законних – «Книги законных, ими ж годится всякое дело исправляти всемь православнымъ княземъ». Норми про сервітут проведення води містяться у Землеробському Законі – одній з частин Книг законних. Вважається, що ця пам'ятка права є перекладом з подальшим запозиченням з візантійського права. Див.: Павлов А. С. По вопросу о времени, месте и характере первоначального перевода византийского Земледельческого устава на славянский языкъ // Журнал министерства народного просвещения. – ч. ССXLVII, отд. 2.- б. м., б. г. – С. 99, Візантійський земледельчий закон / Под ред. И. П. Медведева. – Л., 1984.- С. 191.

¹¹⁶ Візантійський земледельчий закон / Под ред. И. П. Медведева. – Л., 1984. – С. 127.

¹¹⁷ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 36.

¹¹⁸ Там само. – С. 36–37.

¹¹⁹ Гошко Ю. Г. Звичаєве право населення Українських Карпат та Прикарпаття XIV–XIX ст. – Львів, 1999. – С. 86, 202.

¹²⁰ Лашенко Р. М. Лекції по історії українського права. – К.: Україна, 1998. – С. 126.

... от бортьное землі 30 кун бес тріі кун, тако же і от ролейное землі, а от свободи 9 кун»¹²¹.

Правила добросусідства. Візантійський землеробський закон містив окремі правила добросусідства. Так, у ст. 30 передбачалося: «Якщо садове дерево росте між двох садів, і його гілка нахилиться, і від неї буде тінь іншому саду, і шкода буде, то господар дерева повинен підрізати гілку: якщо ж сад не насаджений, то хай не підрізає гілок цього дерева»¹²². «Якщо впаде з дерева [з чужої ділянки] плід на землю моєї ділянки і я його візьму, то не винен» – проголошувала ст. 81¹²³.

Спадкування землі. Були врегульовані відносини із спадкування землі, причому навіть існували певні правила, спрямовані на забезпечення неподільності земельних ділянок. Так, за договором Візантії із Руссю 911 р. за відсутності в померлого синів спадкоємцями могли бути лише чоловіки¹²⁴.

Елементи земельного кадастру. Перепис земель часів залежності від монголо-татар (1245 р.) іноді вважається першим прикладом запровадження в Україні земельного кадастру¹²⁵ (щодо поняття та юридичної природи земельного кадастру див. тему «Управління у галузі земельних відносин»).

Кримінально-правова охорона меж. Порушення меж, особливо руйнування огорож, каралося. Уже у Руській правді зустрічаємо норми про кримінально-правову охорону прав землевласників і землекористувачів, охорону меж: за порушення межі передбачено «12 гривень продажу» – це враховуючи, що за вбивство людини покарання встановлювалося у 80 гривень (ст. 34 Короткої редакції, ст. 72 Просторової редакції Руської Правди)¹²⁶.

¹²¹ Российское законодательство X–XX веков. В девяти томах. Т. I. Законодательство Древней Руси. – М.: Юрид. лит., 1984. – С. 72.

¹²² Византийский земельный закон. Текст, исследование, комментарий. Под ред. И. П. Медведова. – Ленинград, «Наука», 1984. – С. 239.

¹²³ Там само. – С. 246.

¹²⁴ Івановська О. П. Звичасве право в Україні. Етнотворчий аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОБ», 2002. – С. 72.

¹²⁵ Черемшинський М. Еволюція кадастрових систем та питання кадастрової реформи в Україні // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 41.

¹²⁶ Хрестоматія з історії держави і права України. – том 1. 3 найдавніших часів до початку XX ст.: Навч. посіб. для вищих навч. закладів і фак.: У 2 т. / В. Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, О. Д. Святоцький; За ред. члена-кореспондента Академії правових наук України В. Д. Гончаренка. – К.; Ін Юре, 1997. – С. 29, 35.

2. ЛИТОВСЬКО-ПОЛЬСЬКА ДОБА (XIV–XVII СТОРІЧЧЯ)

Розвиток земельно-правового регулювання на українських землях у складі Литовсько-польської держави

Звичаєве право. У земельно-правовому регулюванні Литовсько-польської держави зберігаються і розвиваються положення руського звичаєвого права. Зокрема, закріплювалося право селян на вільну купівлю-продаж землі. Визначалася специфічна форма угоди: при ній мали бути присутніми свідки або старці («*діди*») села¹²⁷.

За звичаями, встановлення меж громади покладалося на найстаріших жителів громади (іноді – тих, кому більше 100 років). Існували різні процедурні правила межування: наприклад, існував звичай на щойно встановлених межах бити дітей, щоб вони краще пам'ятали, де проходить межа¹²⁸. Передбачалися достатньо чіткі правила застосування межових знаків: межі позначалися частіш за все *кіпцями* (причому звичаєве право подекуди нормувало навіть їх розмір та форму); у лісі робилися знаки на деревах; на землях, які заливала вода, вбивали палі; при перетині меж закопували посуд з вугіллям, просом, тощо¹²⁹. Встановлювався обов'язок власника огороджувати певні види земельних угідь (насамперед, подвір'я і городи), при невиконанні якого власник позбавлявся права на відшкодування збитків, заподіяних потравною посівів худобою тощо, а іноді навіть міг бути покараний штрафом¹³⁰.

Магдебурзьке право. Магдебурзьке право надавалося як містам, так і селам. З початку XIV століття головною відмінністю між статусом села та міста була наявність у місті органу самоврядування – міської ради. Селами ж керували солтиси¹³¹. Солтиси, зокрема, розподіляли земельні ділянки та займалися заселенням села¹³². Крім низки прибутків від надання адміністративних послуг, солтиси володіли низкою пільг та привілеїв, зокрема, володіння земельними ділянками¹³³, причому солтис міг вибирати

¹²⁷ *Музыченко П. П.* Право отчуждения земель по законодательству Великого княжества Литовского в XVI в. // Проблемы земельной реформы в Украине. – Материалы научно-практической конференции (Киев, 27–30 октября 1994 г.). – Выпуск 1. Земельная реформа и экономико-правовое регулирование земельных отношений. – К.: СОПС Украины, АН Украины, 1994. – С. 25.

¹²⁸ *Гошко Ю. Г.* Звичаєве право населення Українських Карпат та Прикарпаття XIV–XIX ст. – Львів, 1999. – С. 83–84.

¹²⁹ Там само. – С. 84–86, 158.

¹³⁰ Там само. – С. 159–161.

¹³¹ *Кобилецький М.* Магдебурзьке право у селах Галичини // Право України. – 2003. – № 8. – С. 120.

¹³² Там само. – С. 123.

¹³³ Там само. – С. 123.

для своїх потреб ділянку землі під назвою «лан»¹³⁴. Солтису також належала ділянка землі – «город», який дорівнював 1/6 лана. На городі солтис міг заселяти селян – загородників. Земельні ділянки солтиса звільнялися від усіх податків, у т. ч. від церковної десятини¹³⁵.

Нормативно-правове регулювання. Волочний перебір (реформа Сигізмунда-Августа). Поряд із дією звичаєвого права, все більший розвиток отримують і нормативно-правові акти як джерела права. Спочатку земельно-правові положення мають розрізнений характер. Проте згодом з'являються акти, що мають для регулювання земельних відносин винятково велике значення. Насамперед, йдеться про акти, що закріплювали положення про т. з. «волочний перебір» (або земельна реформа Сигізмунда-Августа). Для того, щоб розкрити його зміст, необхідно спершу дати характеристику поняття «дворище» («осілий дим»). Дворищем на Україні називалася форма землеволодіння і ведення господарства – спільнота з 20–40 осіб, переважно родичів, що проживали двором з кількох хат. Кількість ріллі, що знаходилася у користуванні дворища, істотно коливалася: є відомості про існування дворищ і з однією волокою землі (33 морги, або 19,5 десятин¹³⁶), і з вісімнадцятьма (до 500 моргів, або 295 десятин); у той же час, повинності дворища, будучи одиницями оподаткування, несли приблизно однакові¹³⁷.

Волочний перебір передбачав поділ усіх земель на ділянки однакової величини – «волоки» (33 морги, 19,5 десятин), та наділення такими ділянками селян. Повинності були закріплені за волоками, а «зайва» земля передавалася шляхті без усякого відшкодування¹³⁸. Показово, що селяни були поділені на розряди («путні бояри», «бортники», «конюхи», «стрільці», «двірні слуги», «осочні», «сільські вїйти», «лавники», «тяглі селяни», «осадники», «огородники» тощо), для кожного з яких встановлювалася норма наділення землею на певних умовах (від 1/3 до 2 волок). Передбачалася диференціація повинностей в залежності від якості землі («підлої»,

¹³⁴ Sochaniewicz S. Wojtowstwa i soltiwstwa pod wzgledem prawnym i ekonomicznym w ziemi Lwowskiej. – Lwow, 1921. – S. 290. Цитується за: Кобилицький М. Магдебурзьке право у селах Галичини // Право України. – 2003. – № 8. – С. 124.

¹³⁵ Kaczmarczyk K. Giezyary ludnosci wieyskiej i miejskiej na prawy niemieckim w Polsce XIII–XIV wieku. – Warszawa, 1910. – S. 19, 54–55. Цитується за: Кобилицький М. Магдебурзьке право у селах Галичини // Право України. – 2003. – № 8. – С. 124.

¹³⁶ Десятина – 0,95 га.

¹³⁷ Чубатий Микола. Огляд історії українського права: історія джерел та державного права / Тит. ред. і автор передмови Володимир Іваненко. – Мюнхен; Київ: УДЖ «Ноосфера», 1994. – С. 159–160; Архив Юго-Западной России, издаваемый временною комиссиею для разбора древних актов, высочайше учрежденною при Киевском, Подольском и Волынском генерал-губернаторе. Часть шестая. Акты об экономических и юридических отношениях крестьян в XVI–XVIII веке (1498–1795). Том 1. – Киев: В университетской типографии (И. Завадского), 1876. – С. 101–102.

¹³⁸ Полонська-Василенко Н. Історія України: У 2 т. Т. 1 До середини XVII століття. – К.: Либідь, 1992. – С. 357.

«середньої», «доброї») волок, а також нормативи співвідношення між розміром селянської та фільваркової запашки («сім до одного») ¹³⁹. Слід особливо відмітити, що при волочному перемері були встановлені також агротехнічні нормативи: трипільна система землеробства, що існувала на Русі ще з XI сторіччя, стає обов'язковою ¹⁴⁰.

Засади здійснення волочного перемеру встановлювалися у численних пам'ятках законодавства тих часів, однією із найяскравіших з яких є «Устав на волоки господаря його милості у всьому Великому князівстві Литовському» 1557 р. ¹⁴¹ Проте волочний перемер, очевидно, розпочався у деяких місцевостях набагато раніше: з уставної Бельської грамоти 1501 р. вбачається, що поділ на волоки існував ще за часів Вітовта (кінець XIV – початок XV сторіччя) ¹⁴². Впроваджений волочний перемер (при запеклому опорі селян) був насамперед на Поліссі, наприкінці XVI сторіччя – на Волині, ще пізніше – на Київщині ¹⁴³. Одночасно з перемером було скасовано саму можливість селян мати землю у власності, причому ця заборона у певних випадках запроваджувалася під страхом кари «на горло» ¹⁴⁴. Феодальне право починає визнавати селян невіддільною приналежністю земельної ділянки ¹⁴⁵.

Реформа Сигізмунда-Августа залишила нащадкам цілу низку організаційних новацій: внутрішній землеустрій, поділ ріллі за якістю, поземельний кадастр (щодо поняття та юридичної природи земельного кадастру див. тему «Управління у галузі земельних відносин»), межування сіл тощо ¹⁴⁶.

¹³⁹ Архив Юго-Западной России, издаваемый временною комиссиею для разбора древних актов, высочайше учрежденною при Киевском, Подольском и Волынском генерал-губернаторе. Часть шестая. Акты об экономических и юридических отношениях крестьян в XVI-XVIII веке (1498–1795). Том 1. – Киев: В университетской типографии (И. Завадского), 1876. – С. 107–112.

¹⁴⁰ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 19.

¹⁴¹ Архив Юго-Западной России, издаваемый временною комиссиею для разбора древних актов, высочайше учрежденною при Киевском, Подольском и Волынском генерал-губернаторе. Часть шестая. Акты об экономических и юридических отношениях крестьян в XVI-XVIII веке (1498–1795). Том 1. – Киев: В университетской типографии (И. Завадского), 1876. – С. 107.

¹⁴² Там само. – С. 105.

¹⁴³ Хрестоматія з історії держави і права України. – том 1. 3 найдавніших часів до початку ХХ ст.: Навч. посіб. для вищих навч. закладів і фак.: У 2 т. / В. Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, О. Д. Святоцький; За ред. члена-кореспондента Академії правових наук України В. Д. Гончаренка. – К.; Ін Юре, 1997. – С. 84–94.

¹⁴⁴ Архив Юго-Западной России, издаваемый временною комиссиею для разбора древних актов, высочайше учрежденною при Киевском, Подольском и Волынском генерал-губернаторе. Часть шестая. Акты об экономических и юридических отношениях крестьян в XVI-XVIII веке (1498–1795). Том 1. – Киев: В университетской типографии (И. Завадского), 1876. – С. 64.

¹⁴⁵ Там само. – С. 69.

¹⁴⁶ Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 2. – С. 60.

Рецепція земельно-правових положень Саксонського зерцала.

В Україні була сприйнята значна кількість положень Саксонського зерцала, що являло цікаві приклади регламентування обов'язків із добросусідства (влаштування огорож тощо)¹⁴⁷, нормування мінімально допустимого розміру земельних ділянок (на дворовій ділянці принаймні повинен був розвернутися віз¹⁴⁸). У Саксонському зерцалі також містилися приписи, що регулювали чиншеві відносини – передбачали строки та форми сплати чиншу тощо¹⁴⁹.

Правила добросусідства. Положення відносно правил добросусідства передбачалися Литовським статутом. Зокрема, регулювалися питання, пов'язані з деревами, що ростуть на межі або біля неї (артикул 14), щодо розташування інших об'єктів (будинку, стіни, рову, склепу, льоху, колодязю, ями, труби, нужнику, хліву) біля межі (артикули 15,16), щодо огороження ділянок та вирішення питань, пов'язаних із спуском вод (артикул 20) тощо¹⁵⁰.

Право власності на землю. На думку М. Ясинського, до Люблінської унії поряд із шляхтичами володіти землею могли і міщани, і всі особисто вільні люди¹⁵¹. Однак найбільші земельні володіння в державі були зосереджені в руках магнатсько-шляхетської верхівки. Розрізнялися родові, жалувані, вислужені і куплені землі, проте правовий режим їх був майже однаковим. Відмінності існували, зокрема, в порядку заповідання. Так, заповіт щодо родового майна не можна було скасовувати (статут 1588 р., розділ VIII, арт. 2). Важливою умовою було відправлення спадкоємцями військової та державної служби із успадкованої землі¹⁵².

За правовою регламентацією земельні володіння феодалів поділялися на три основні категорії: 1) вотчини, дідизни; 2) маєтки, вислужені або отримані в користування (держання) на визначений або невизначений термін («до живота», «до волі господарської»); 3) куплені маєтки. Власники останніх могли розпоряджатися ними без обмежень. Розпорядження «отчинами» до середини XVI ст. (1566) було обмеженим: без згоди родичів заборонялося продавати більше третини маєтку, родичі мали також

¹⁴⁷ Саксонское зерцало. Памятники, комментарии, исследования. – Отв. ред. В. М. Корецкий. – М.: Наука, 1985. – С. 71.

¹⁴⁸ Там само. – С. 32.

¹⁴⁹ Там само. – С. 39, 58, 71, 73, 176 та ін.

¹⁵⁰ Гороневич И. Исследование о сервитутах. – Александрія: тип. Ф. Х. Райхельсона, 1904. – С. 74.

¹⁵¹ Ясинский М. Уставные земельные грамоты Литовско-Русского государства. – К., 1894. – С. 161. Цитується за: Ковальова С. Г. Інститут заповіту в праві українських земель Великого князівства Литовського // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 33. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 106.

¹⁵² Ковальова С. Г. Інститут заповіту в праві українських земель Великого князівства Литовського // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 33. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 106.

пріоритетне право викупити закладений в заставу маєток. Вислуженими маєтками власник міг розпоряджатися лише за згодою пана або князя, від якого був отриманий маєток¹⁵³.

Займанщина. Писане право закріплює такий важливий інститут звичаєвого права, як займанщину. Це право відображене у Литовських статутах¹⁵⁴, а також у низці інших правових актів: наприклад, у привілеї Варшавського двору 1646 р. козакам дозволяється займати землі і будувати садиби де завгодно, лиш би це було на пустих місцях¹⁵⁵.

Перехід прав на земельні ділянки. У початковий період Литовсько-польської доби право розпорядження державними землями зберігалось за удільними князями, незважаючи на те, що їх влада була суттєво обмежена діяльністю намісників, що діяли від імені київського володаря, якому литовський уряд надав великі права та привілеї¹⁵⁶.

Показовим є регулювання процедур з переходу прав на земельні ділянки за звичаєвим правом. У часи, коли писемність не була загальнопоширеною, особливо серед селянства, угода про відчуження земельної ділянки мала укладатися при свідках («послухах») із розпиванням могоричу. Лише за наявності цих умов (в окремих місцевостях – лише однієї із них) угода визнавалася дійсною¹⁵⁷.

Писане право встановлює складніші і більш жорсткі правила для відчуження маєтків. Другий литовський статут 1566 року¹⁵⁸ (арт. 3 розділу 7) передбачав оголошення відчуження «імення отчизного» продавцем до земського суду. Покупец, у свою чергу, повинен був взяти возного з повітового уряду та увійти у володіння маєтком. Якщо цього не було зроблено протягом строку земської давності (10 років), продаж або застава втрачали чинність. Подібні правила були вміщені і у третьому Литовському статуті. Таким чином, оголошення перед урядом із внесенням до відповідних книг можна вважати повноцінною реєстрацією прав на нерухоме майно¹⁵⁹.

¹⁵³ Терлюк І. Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття. Навч. посібник з історії держави і права України. – Львів, 2003. – С. 56.

¹⁵⁴ Івановська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОБ», 2002. – С. 58–59.

¹⁵⁵ Там само. – С. 59.

¹⁵⁶ Павлов А. Литовський статут та Магдебурзьке право: їх роль у розвитку торгівлі і митної справи на Київщині (XV–XVII ст.) // Право України. – 2003. – № 10. – С. 144.

¹⁵⁷ Гошко Ю. Г. Звичаєве право населення Українських Карпат та Прикарпаття XIV–XIX ст. – Львів, 1999. – С. 201–207, 220, 221.

¹⁵⁸ Хрестоматія з історії держави і права України: Навч. посіб. / Упоряд.: А. С. Чайковський (кер.), О. Л. Копиленко, В. М. Кривоніс, В. В. Свистунов, Г. І. Трофанчук. – К.: Юрінком Інтер, 2003. – С. 50–63.

¹⁵⁹ Сенчук В. В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.01. – К.: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2009. – С. 26–28.

Оренда землі. В умовах позбавлення селян принципової можливості мати землю на праві власності¹⁶⁰ об'єктом оренди ставали насамперед землі панських маєтків, а іноді – й самі панські маєтки із землею, майном та селянами (тобто як «цілісні майнові комплекси»). Визискування селян орендарями стало однією із основних причин численних селянських повстань, серед яких найвідоміші – Гайдамаччина та Коліївщина¹⁶¹.

Звичаєве право цього періоду виробило достатньо детальні правила щодо оренди землі. Договір здебільшого укладався усно, зазвичай – у людних місцях, за участю *послухів* (свідків) та *рукобитчиків* (поручителів), із розпиванням *могоричу*. У давні часи переважала натуральна форма орендної плати, т. з. *здольщина* (*скіпщина*, *десятина*, *спільщина*). Відповідно, розрахунок здійснювався *скопичами* (за одну копу – *скіпщина*), *десятинщиками* (за кожну десяту копу – *десятина*), *спольниками* (одна з найпоширеніших форм, за половину кіп – *спільщина*). З часом натуральна та відробіткова форми орендної плати поступово витіснялися грошовою. Існувала практика спільної оренди земельної ділянки артілями¹⁶².

Поряд із класичною орендою землі, виник специфічний різновид землекористування, суміжного із орендою – «*чиншове право*», яке можна визначити як засноване на установчому акті («*привілей*») речове безстрокове право користування земельними ділянками за умови внесення обумовленої періодичної плати власникові земельної ділянки¹⁶³. Таким чином, чиншове право не має таких ознак оренди землі, як зобов'язальний характер та строковість. Об'єктом чиншових відносин були землі міст та сільських населених пунктів¹⁶⁴. Для відкриття на своїй землі торгових та промислових центрів поміщики засновували міста, заселяючи їх торговцями та ремісниками на чиншовому праві. Оскільки розмір таких ділянок зазвичай не забезпечував можливості вести сільське господарство (насамперед, утримувати худобу), поміщики часто надавали чиншовикам сервітутні права на випасання худоби, сінокошіння, лісокористування тощо¹⁶⁵.

Земельні сервітути. Згадки про земельні сервітути містяться у деяких індивідуально-правових актах XIII–XVII ст., що фіксували наслідки вирішення земельних спорів. Йдеться про надання одним особам права об-

¹⁶⁰ Грушевський М. С. Історія України. – Київ; Львів, 1913. – С. 192.

¹⁶¹ Полонська-Василенко Н. Історія України: У 2 т. – Т. 1. До середини XVII ст. – К., 1992. – С. 360.

¹⁶² Івановська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОБ», 2002. – С. 82–85.

¹⁶³ Будзілович Г., Юрченко А. Оренда землі в Україні // Право України. – 1994. – № 10. – С. 64–65.

¹⁶⁴ Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 64; Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 21.

¹⁶⁵ Абрамович К. О крестьянских сервитутах. – С.-Пб.: Типография М. Меркушева, 1895. – С. 228.

меженого користування земельними ділянками інших осіб для задоволення своїх потреб¹⁶⁶: право заходити у ліс та рубати там дрова¹⁶⁷, право проходу до своїх бортей та взагалі знаходження останніх на чужій земельній ділянці¹⁶⁸. На думку Р. І. Марусенка¹⁶⁹, до якої ми приєднуємось, у перерахованих випадках наявне обмежене користування чужим земельним наділом.

Устав на волоки передбачав право використання чужої земельної ділянки для сінокосіння, розміщення пасік тощо¹⁷⁰. Литовські Статути також регламентували земельні відносини, пов'язані з використанням чужих земельних ділянок. Так, Статут 1588 р. у арт. 10 гл. 3 містив наступне положення: особа могла мати право проходити (тільки пішки) до своїх угідь (сінокосів, бортей, озер), розміщених у чужих землях¹⁷¹. Згадане право проходу по чужих землях могло переходити при продажі землеволодіння чи передачі їх у спадщину, а отже, належало кожному їх власнику, а не конкретній особі (арт. 10 гл. 6 Литовського Статуту)¹⁷². Положення про перехід права проходу по чужих землях при переході права на земельні ділянки міститься і в інших, окрім Литовського Статуту, актах розгляданого періоду¹⁷³. Литовський Статут 1588 р. (арт. 1 гл. 29)¹⁷⁴ передбачав також право проїзду по дорогах, що відповідає існуючому в українському законодавстві праву загального землекористування та поняттю т. з. «публічного сервітуту», що вживається, зокрема, в сучасному законодавстві РФ.

Детальний опис умов земельного сервітутного права міститься у Грамоті Польського короля Владислава IV 1633 р., якою підтверджена угода

¹⁶⁶ *Марусенко Р. І.* Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 37.

¹⁶⁷ Разъезжая грамота на поземельныя границы имения пана Юрковского и пана Ивана Борыничкаго въ Червоной Руси // Акты, относящиеся къ истории Южной и Западной Россіи, собранные и изданные археографическою комиссією. – Т. 1. – Спб.: Тип. Э. Праца, 1863. – С. 9.

¹⁶⁸ Актъ разграниченія угодій между владеніями бискупа Виленскаго (Ивана Лозовича) и канониковъ Виленскихъ церкви св. Станислава, на реке Локшищъ или Плотнице // Акты, относящиеся къ истории Южной и Западной Россіи, собранные и изданные археографическою комиссією. – Т. 2. – Спб.: Тип. Э. Праца, 1865. – С. 109.

¹⁶⁹ *Марусенко Р. І.* Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 38.

¹⁷⁰ Арт. 39 Уставу на волоки господаря короля його милістю у всьому князівстві Литовському // Хрестоматія з історії держави і права України. – Т. 1. / За ред. В. Д. Гончаренка. – К.: Ін Юре, 1997. – С. 92.

¹⁷¹ *Марусенко Р. І.* Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 38.

¹⁷² Там само. – С. 39.

¹⁷³ Так, наприклад у записі княгині Острозької на дарування своєму чоловікові родових маєтностей на випадок її смерті, 1583 р. записано, що до нього, зокрема, переходить і право користуватись бортними деревами у межах, що здавна існували. Див.: Дарственная запись княгини А. В. Острожской мужу своєму князю Константину и потомкам его на право наследования, по еѣ смерти, всеми родовыми еѣ именіями, 1583 // Архивъ Юго-Западной Россіи, издаваемый комиссією для разбора древнихъ актовъ, состоящей при Киевскомъ, Подольскомъ и Волынскомъ Генераль-Губернаторь. – К., Тип. Императорского ун-та Св. Владимира, 1909. – Ч. 8. – Т. 3. – С. 354.

¹⁷⁴ *Латно И. И.* Литовскій статутъ въ московскомъ переводе-редакціи. – Юрьевъ, 1916. – С. 54.

про володіння островом на річці Піні¹⁷⁵. Проаналізувавши зміст грамоти, Р. І. Марусенко робить висновок про існування норм звичаєвого права, якими встановлювалася можливість проходу по чужих володіннях¹⁷⁶.

Застава. Норми про застава містилися в «Актах права Магдебурзького» 1629 р. і «Титулах права Магдебурзького». Передбачалося володіння заставодержателем заставленим майном, однак без переходу до нього права власності. У разі несплати боргу майно продавалося кредитором¹⁷⁷.

Вирішення земельних спорів. Законодавчо встановлюється процедура вирішення земельних спорів, яка передбачала залучення не суддів, а «іздців» – спеціально відібраних осіб, що викликалися на спірну земельну ділянку для визначення її меж, у разі потреби – за допомогою опитування старожилів про права на неї сторін спору (артикули 20, 21 Судебника Казимира Ягелловича 1568 р.)¹⁷⁸.

Аналіз судової практики XVI сторіччя свідчить, що звичаєве право передбачало можливість шляхтича вільно розпорядитися лише третьою «імення отчизного», причому навіть при складанні заповіту¹⁷⁹. Звичайним правом передбачався строк добросовісності володіння: фактичне володіння понад 3 роки розглядалося як добросовісне, і тому захищалося від самовільного захоплення навіть дійсним власником¹⁸⁰.

Земельні повинності. Набуває подальшого розвитку нормування повинностей, пов'язаних із земельною ділянкою: натуральних – продуктами («медові», «куничні», «осипні», «дякла», «стації» тощо), роботою («работизна», «таницизна», «прогон», «толока», «повози» тощо) та грошових («серебизна», «посоцина», «димщина», «чиниш»)¹⁸¹. Захищаючи інтереси

¹⁷⁵ Грамота Польського короля Владислава IV, якою утверджується устроєнное комиссарами королевы Боны полюбовное соглашение о владении островомъ на реке Пине въ Пинскомъ повьтъл, между подданными ея, жителями села Ститичевки, и крестьянами пановъ Головокъ // Акты, относящиеся къ истории Южной и Западной России, собранные и изданные археографическою комиссіею. – Т. 2. – Спб.: Тип. Э. Праца, 1865. – С. 89.

¹⁷⁶ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 40.

¹⁷⁷ Кізлова О. С. Еволюція інституту застави в контексті державотворення України (історико-правові аспекти): Автореф. дис. ... к. ю. н. – О., 1998. – С. 3.

¹⁷⁸ Судебник короля Казимира Ягелловича, данный Литве 1568 года, февраля 29 // Христоматія по истории русского права. Т. I. – Сост. М. Владимірський-Будановъ, – Выпуск первый. – Изд. книготорговца Н. Я. Оглоблина. – СПб, 1899. – С. 43; Борисенко С. Звичайне право Литовсько-Руської держави на початку XVI ст. // Праці комісії для вивчення звичаєвого права України. – За ред. акад. О. О. Малиновського. – Вип. 3. – К.: Друкарня Всеукраїнської Академії Наук, 1928. – С. 77–78.

¹⁷⁹ Борисенко С. Звичайне право Литовсько-Руської держави на початку XVI ст. // Праці комісії для вивчення звичаєвого права України. – За ред. акад. О. О. Малиновського. – Вип. 3. – К.: Друкарня Всеукраїнської Академії Наук, 1928. – С. 95–96.

¹⁸⁰ Там само. – С. 79.

¹⁸¹ Архив Юго-Западной России, издаваемый временною комиссіею для разбора древних актов, высочайше учрежденною при Киевском, Подольском и Волынском генерал-губернаторе. Часть шестая. Акты об экономических и юридических отношениях крестьян в XVI-XVIII веке (1498–1795). Том 1. – Киев: В университетской типографии (И. Завадского), 1876. – С. 98–101.

шляхти, законодавство (Литовські Статути) передбачало нормативи цін, за якими родичі шляхтича мали право, незважаючи на земську давність, у будь-який момент викупити земельну ділянку, яку придбала людина «простого звання»¹⁸².

Співвідношення прав на земельну ділянку та прав на надра. У 1505 р. король Олександр видає Гірничий статут, за яким відкривач корисних копалин отримував право на їх видобування, сплачуючи в силу *регалного права* податок до королівської казни (лат. *regalis* – «належне королю»). У 1573 р. перший обраний король Польщі Генріх Валуа в документі «*Pacta conventa*» проголосив *принцип акцесії*, за яким надра визнавалися приналежністю земельної ділянки. Право акцесії діяло разом із гірничою свободою (право на розвідку корисних копалин на будь-яких землях) і скасовувало принцип гірничої регалії¹⁸³.

Розвиток земельно-правового регулювання у XIV–XVII сторіччя на українських землях у складі Росії

Помісне та вотчинне землеволодіння. Помісне землеволодіння передбачало надання земель за службу в особливий вид користування, у той час як вотчинне землеволодіння наближалось за своїм характером до права власності.

У Соборному уложенні 1649 р.¹⁸⁴ встановлювалися оклади помісних землеволодінь різних категорій поміщиків: бояр, окольничих, думних дяків, стольників, стряпчих тощо, граничні норми церковного землеволодіння¹⁸⁵. Встановлювалися також норми закріплення помість за дружинами та доньками дворян, бояр або «іноземців на государевій службі» (у певній частині від окладів їхніх чоловіків)¹⁸⁶, передбачалися нормативи надання «худої» і «середньої» землі – такої землі потрібно було «наддавати»¹⁸⁷.

¹⁸² Архив Юго-Западной России, издаваемый временною комиссиею для разбора древних актов, высочайше учрежденною при Киевском, Подольском и Волынском генерал-губернаторе. Часть шестая. Акты об экономических и юридических отношениях крестьян в XVI-XVIII веке (1498–1795). Том 1. – Киев: В университетской типографии (И. Завадского), 1876. – С. 71.

¹⁸³ *Kipin P. S.* Формування гірничого законодавства на території України (X – початок XX ст.) // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. Випуск 39. – 2000. – С. 56–57.

¹⁸⁴ Незважаючи на те, що Березневі статті 1654 р. передбачали застосування на території України власних звичаїв та законів, окремі спори з приводу права власності на землю вирішувались у судах за допомогою норм Соборного Уложення 1649 р. Найчастіше цей кодекс застосовувався, коли в писаних джерелах місцевого права судді не знаходили необхідних норм. Див.: Ткач А. П. Історія кодифікації дореволюційного права України. – К.: Видавництво Київського ун-ту, 1968. – С. 49.

¹⁸⁵ Российское законодательство X–XX вв. Т. 3. Акты земских соборов. – М.: Юрид. лит., 1984. – С. 163, 170–171 та ін.

¹⁸⁶ Там само. – С. 168.

¹⁸⁷ Там само. – С. 172.

Передбачалися норми продажу земель у вотчини («по сто чвертей» людині), а також регулювалися ціни на такі землі («за рубль по три же чверті») ¹⁸⁸. Указом від 20.03.1667 була встановлена норма переведення помісних земель у вотчинні – «20 чвертей за 100» ¹⁸⁹. Соборне уложення 1648–1649 рр. містило також правила щодо вирішення спорів з приводу знищення межових знаків ¹⁹⁰.

Земельні сервітути. У Соборному Уложенні 1649 р. передбачено ви-могу до вотчинників та поміщиків безкоштовно давати проїзд по своїх землях іншим особам у межах здавна існуючих шляхів із заборонаю пере-копування чи перекривання останніх ¹⁹¹. Писцеві накази царів і великих кня-зів Іоанна, Петра та Софії Олексійовичів 1683 р., 1684 р. в нормативному порядку встановлювали мінімальну ширину таких доріг, обов'язкову для підтримання власниками ¹⁹². На спільні риси даної конструкції із земельним сервітутом звернув увагу Р. І. Марусенко ¹⁹³.

3. ГЕТЬМАНЩИНА

Загальна характеристика правового регулювання. Протягом да-ного періоду зберігають чинність більш ранні земельно-правові приписи. Так, у визначній пам'ятці того періоду – неофіційному збірнику «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р. глава 14 спеціально при-свячена праву власності, у тому числі на землю ¹⁹⁴. Чимало у «Правах ...» й інших земельно-правових норм. Так, п. 1 арт. 20 Розділу 17 встановлює правовий режим і навіть розмір («в ширину дев'яти аршин») «стовбових великих доріг»; п. 5 арт. 2 Розділу 18 встановлює правовий режим рік та берегової смуги (розміром в «триаршинний сажень»), яка могла вільно

¹⁸⁸ Российское законодательство X–XX вв. Т. 3. Акты земских соборов. – М.: Юрид. лит., 1984. – С. 190.

¹⁸⁹ Российское законодательство X–XX вв. Т. 4. Законодательство периода становления абсо-лютизма. – М.: Юрид. лит., 1985. – С. 253.

¹⁹⁰ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 16.

¹⁹¹ П. п. 14, 19 гл. IX. Уложения Царя и Великого князя Алексея Михайловича 1649 г. // Па-мятники русского права. Вып. 6.- М., 1957. – С. 71–72. Наведене положення відтворює аналогічну норму Закону 1642 р., який зобов'язував поміщиків та вотчинників давати можливість усім проїжджим людям користуватися дорогами, що здавна проходять через володіння поміщиків та вотчинників. Див.: Курдиновский В. Къ учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость въ Россіи. – О.: «Экономическая» тип., 1899. – С. 92

¹⁹² Полное собрание законовъ Россійской имперіи. Т. 2. – Спб.: Тип. 2 отд. собств. Его импера-торского Величества, 1830. – С. 527, 607.

¹⁹³ Марусенко Р. І. Земельний сервітут: історія і сучасність // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 52. – С. 26.

¹⁹⁴ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 23.

використовуватися для потреб судноплавства та рибальства; арт. арт. 3, 4 Розділу 18 регламентують здійснення меліоративних заходів, а арт. арт. 13–20 Розділу 19 містять дуже детальну регламентацію сусідських відносин – набагато більш детальну, ніж положення чинного ЗКУ. Так, передбачені правила розміщення на земельній ділянці будівель, споруд, насаджень, огорож тощо. Детальність правового регулювання можна проілюструвати таким прикладом: «Правами ...» передбачено, що тин слід розміщувати рубаними кінцями всередину своєї ділянки (арт. 20)¹⁹⁵.

Займанщина. Внаслідок Визвольної війни було практично повністю ліквідовано землеволодіння польської шляхти, утворилися величезні площі вільних земель, тому великого розмаху набуває займанщина¹⁹⁶. Положення звичаєвого права про займанщину підтверджуються окремими нормами писаного права: так, царськими указами від 22.10.1665 та від 04.11.1686 за козаками закріплені фактично зайняті ними землі. Подібні грамоти неодноразово видавалися царями аж до 1743 р.¹⁹⁷ Склалася практика «офіційного» підтвердження факту займанщини (окупації) т. з. «*позволительными листами*», що видавалися козацькими полковниками¹⁹⁸.

Землі Війська Запорізького. Розпорядником земель, що перейшли у скарб Війська Запорізького, офіційно стає гетьманська адміністрація, а фактично – гетьман, який мав право роздавати або продавати землі (лише за правління І. Мазепи було видано понад тисячу універсалів на маєтності)¹⁹⁹.

На колишніх землях, що належали шляхті та магнатам, створювалися т. з. вільні військові села, якими відала гетьмансько-старшинська адміністрація. Селянам та міщанам відкрилися широкі можливості для переходу у козацький стан, який мав значні привілеї (звільнення від низки податків та повинностей). Вільні військові села, входячи до складу володіння Війська Запорізького, являли собою нове явище – державну феодальну власність: перебували «*под правлением сотенным в ведомстве полковом и диспозиции гетманской*»²⁰⁰.

¹⁹⁵ Права, за якими судиться малоросійський народ. 1743. / Відп. ред. Ю. С. Шемшученко. – К., 1997. – С. 327–347.

¹⁹⁶ Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 2. – С. 57. Про набуття земель за правом займанщини у цей період див.: Івановська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОБ», 2002. – С. 61–62, 64.

¹⁹⁷ Івановська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОБ», 2002. – С. 61.

¹⁹⁸ Там само. – С. 61.

¹⁹⁹ Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 2. – С. 58.

²⁰⁰ Там само. – С. 57.

Старшинське, церковне та поміщицьке землеволодіння. Старшинське землеволодіння після Визвольної війни існувало у двох основних формах: формі рангових земель, що надавалися старшині як винагорода за службу на командних посадах у Війську Запорізькому (замість грошового жалування), і формі земельних пожалувань, що не залежали від службового становища і були особистими феодалними володіннями (постійними чи тимчасовими): «зуповне славне володіння» (на час правління певного гетьмана або довічно), «на підпору дому» та «до ласки військової» (останні два різновиди – тимчасове володіння). Зростає землеволодіння російських дворян (Меншикових, Долгорукових, Трубецьких, Пассека та ін.)²⁰¹

З часом тимчасові маєтності переросли в постійні²⁰². Указом від 23.03.1714 всі дворянські маєтки в Росії було перетворено на родові вотчини, земля і селяни перейшли у повну власність поміщиків²⁰³. 21.04.1785 козацька старшина одержала права дворянства²⁰⁴.

Поряд з цим, одержували гетьманські універсали на землеволодіння церкви і монастирі: селянам, що мешкали на відповідних землях, наказувалося дотримуватися «звиклого послушенства» – вони закріплювалися за церквами і монастирями²⁰⁵.

На Правобережній Україні у цей період зростає землеволодіння великих феодалів (Любомирських, Яблоновських, Браницьких, Потоцьких, Чарторийських та ін.). Складається три типи маєтків. У маєтках першого типу основною повинністю була грошова або натуральна рента, другого – чинш, третього – панщина²⁰⁶.

Елементи земельного кадастру. У 1729–1731 рр. за гетьмана Д. П. Апостола було проведено інвентаризацію земельного майна власників з метою встановити титул землеволодіння шляхом ревізії маєтків, пов'язаних із рангами козацької старшини (т. з. генеральне слідство по маєтності). Матеріали інвентаризації стали прообразом сучасного земельного

²⁰¹ Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 2. – С. 57–58.

²⁰² Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 2. – С. 57; Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 11.

²⁰³ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 22.

²⁰⁴ Там само. – С. 25.

²⁰⁵ Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 2. – С. 57.

²⁰⁶ Там само. – С. 58–59.

кадастру²⁰⁷ (щодо поняття та юридичної природи земельного кадастру див. temu «Управління у галузі земельних відносин»).

Вирішення земельних спорів. Цікавим є досвід вирішення земельних спорів того періоду. Судова система складалася з суду гетьмана, суду Ради генеральної старшини, Генерального військового суду, полкових та сотенних судів; діяли також копні та сільські суди (для сільського населення), доменіальний суд пана (щодо підданих), магістратські та ратушні (для міщан). Існували спеціалізовані суди: митні, ярмаркові, третейські, суд Грецького Ніжинського братства²⁰⁸ тощо. Більшість з них могли розглядати земельні спори. Універсалом гетьмана К. Розумовського від 05.10.1751 земельні справи генеральної старшини, полковників, бунчукових та військових товаришів із Генерального військового суду передано полковим судам²⁰⁹. Універсалом від 19.11.1763 запроваджені земські суди. До компетенції земських повітових судів належали цивільні справи козаків, справи про спадщину та розподіл майна між родичами, заставу, про вирубвання та захоплення лісу, затоплення сінокосів, оранку чужих земель, скошене сіно на чужому лузі, збитки, незаконні записи в підсусідки, потраву сінокосів тощо, тобто практично всі земельні спори²¹⁰. Оскільки відшкодування шкоди потерпілому було основним принципом судового процесу, звернення стягнення на земельні ділянки застосовувалося як у цивільних, так і у кримінальних справах²¹¹.

Територія Києва від створення у 1708 р. Київської губернії підпорядковувалася монастирям (Верхнє місто), губернатору (Печерськ) і магістрату (Нижнє місто). Земельні спори між монастирями і магістратом вирішувалися спільною судовою комісією, яку створювали гетьман і губернатор при губерньській канцелярії²¹².

Та найбільш цікавим є досвід запровадження *підкоморських судів*, спеціально створених для вирішення земельних спорів указом Сенату від 10.05.1763 в усіх повітах у складі підкоморія та його помічника – комірника. Як пише Н. Сиза,

«[д]о компетенції підкоморського суду належали межові спори, котрі підкоморій вирішував переважно одноособово, а «в самих малих неважних справах» одноособовим суддею був коморник.

²⁰⁷ Черемшинський М. Еволюція кадастрових систем та питання кадастрової реформи в Україні // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 41.

²⁰⁸ Сиза Н. Суди і кримінальне судочинство в Україні в добу Гетьманщини. – К.: Українська Видавничі Спілка, 2000. – С. 28.

²⁰⁹ Там само. – С. 75.

²¹⁰ Там само. – С. 106–107.

²¹¹ Там само. – С. 94.

²¹² Гамбург Л. Магістратські і ратушні суди у самоврядуванні міст України-Гетьманщини XVII–XVIII століть // Право України. – 2000. – № 4. – С. 112.

За Литовським Статутом підкоморські суди були тісно пов'язані із земськими, і перш, ніж надійти на розгляд у підкоморський суд, справи повинні пройти земський. ...

Апеляційною інстанцією в справах підкоморського суду був Генеральний військовий суд.

Підкоморські суди були ліквідовані з встановленням намісництва, їх справи були передані в «уездные» суди та нижні розправи. Були відновлені в 1796 році і проіснували до 1834 року, коли були введені межові суди.»²¹³

«На допомогу підкоморіям прийшли в пізніші часті мірничі, що виготовляли «Реєстр мірницький». Збереглася згадка про мірничого, що був 1646 року в Стародубі. Прийшли вони на Україну, мабуть, із Польщі, де земські мірники, звані «геометрами», уже в XV ст. здійснювали обміри ґрунтів та допомагали при їх розмежуванні»²¹⁴.

Спеціальне дослідження судової системи даного періоду виконане також Л. Гамбург. Розглянутий інститут *межових комісарів*, які, на відміну від підкоморських судів (що розглядали спори між великими землевласниками), вирішували земельні спори за участю нешляхетських станів українського суспільства – наприклад, вільних селян і міщан, що позивали в ґрадушних і магістратських, а іноді й у сотенних судах:

«Поряд з підкоморіями і коморниками в полкових канцеляріях обиралися також комісари для розгляду приватних земельних справ і справ з приводу державних маєтків. ... [З]авдання земельних комісарів полягало в попередньому з'ясуванні обставин справи під час виїзду на місце і спробою її вирішення там шляхом примирення сторін, а також у проведенні попереднього межкування спірних земель. ...»

«... [І]нститут земельних комісарів, що склався ще в польсько-литовський період відповідно до норм Литовського статуту, одержав наступність у Гетьманщині в другій половині XVII ст. Саме в цей період комісари призначалися для вирішення конкретних справ. ... Але вже протягом першої чверті XVIII ст. посади земельних комісарів стали постійними. Вони розслідували і вирішували межові спори і проводили розмежування земель між колективними землевласниками – сільськими і містечковими громадами, монастирями й ін. Ними також розглядалися межові справи, пов'язані з державними і гетьманськими володіннями. ...»²¹⁵

²¹³ Сиза Н. Суди і кримінальне судочинство в Україні в добу Гетьманщини. – К.: Українська Видавничі Спілка, 2000. – С. 106–107.

²¹⁴ Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII–XVII столітті. – Львів: Українознавча бібліотека НТШ. Число 2, 1994. – С. 16.

²¹⁵ Гамбург Л. Формування кадрового складу та визначення спеціалізації статутних судів на Лівобережній Україні в судовій реформі 1760–1763 рр. // Право України. – 2004. – № 6. – С. 107.

Співвідношення прав на земельну ділянку та прав на надра. У «Бергпривілеї» (10.12.1719) закріплюється принцип *гірничої свободи* (тобто власності на надра держави поряд із правом їх вільної розвідки на приватних землях). Власник земельної ділянки або мав переважне право на розробку надр, або отримував 1/32 прибутку (*гірничі регалія*). Цей принцип було збережено й у «Бергрегуламенті» (03.03.1739). Проте Маніфест від 28.06.1782 закріплює принцип акцесії, за яким право власності на земельну ділянку поширюється і на надра. Цей принцип переважав у ході подальшого розвитку російського земельного і гірничого законодавства²¹⁶.

4. ПОЧАТКОВИЙ ПЕРІОД ВХОДЖЕННЯ ДО СКЛАДУ РОСІЙСЬКОЇ ІМПЕРІЇ (XVIII – ПОЧАТОК XIX СТОРІЧЧЯ)

Загальна характеристика правового регулювання. У розглядуваний період в Україні продовжували застосовуватися положення Литовського Статуту 1588 р.²¹⁷ У 1831 р. за поданням Полтавського Генерального суду і пропозицією М. Сперанського магдебурзьке право було скасовано сенатським указом, який після імператорського затвердження набув сили закону²¹⁸. Регулювання за допомогою звичаєвого права все більше замінюється на регулювання правом писаним. Указом від 25.06.1840 на т. з. «західні губернії» було поширено дію загального законодавства імперії, дію Литовського статуту припинено²¹⁹. Починаючи з 1842 р. в Україні майже в повному обсязі замість чинного раніше законодавства починає застосовуватися загальноросійський Звід законів²²⁰.

Право власності на землю. Різні правові режими були характерними для різних форм землеволодіння: приватного (міщан, селян, дворян) та надільного селянського у двох формах – общинній та подвірній²²¹. У 1785 р. до Соборного уложення 1649 р. було внесено норму, де визна-

²¹⁶ Кірін Р. С. Формування гірничого законодавства на території України (X – початок ХХ ст.) // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. Випуск 39. – 2000. – С. 57.

²¹⁷ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 45.

²¹⁸ Гамбург Л. Магістратські і ратушні суди у самоврядванні міст України-Гетьманщини XVII–XVIII століть // Право України. – 2000. – № 4. – С. 114.

²¹⁹ Абрамович К. О крестьянских сервитутах. – С.-Пб.: Типография М. Меркушева, 1895. – С. 229–230.

²²⁰ Будзілович Г., Юрченко А. Оренда землі в Україні // Право України. – 1994. – № 10. – С. 66.

²²¹ Івановська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОБ», 2002. – С. 69–70.

чалоя поняття «право власності на землю»²²². За цією нормою розуміння права власності наблизилося до класичного, прийнятого у римському цивільному праві. Царською Грамотою на права, вільності та переваги благородного російського дворянства від 21.04.1785 було передбачено, що право власності на землю дворян поширюється не лише на її поверхню, але і на води та надра²²³.

У 1801 р. царським указом (від 12.12.1801²²⁴) було надано право купецтву, міщанству та державним селянам купувати землі, не заселені кріпосними селянами²²⁵. 20.02.1803 в Указі про відпуск поміщиками своїх селян на волю за укладенням умов, на спільній згоді заснованих, у п. 8 було передбачено право селян відчужувати землю, за єдиним обмеженням: ділянки не повинні були подрібнюватися менше 8 десятин²²⁶. Вважалося, що економічно ефективно господарство на меншому наділі вести неможливо.

1842 р. царським указом поміщикам надано право укладати із селянами договори про передачу їм ділянок землі у користування за встановленими повинностями, з прийняттям селянами, які уклали договір, назви зобов'язаних селян. 1848 р. поміщицьким та кріпосним людям надано право купувати та набувати у власність землю. Внаслідок дії перерахованих указів почалися збільшуватися площі приватного землеволодіння, що набувало товарного характеру. Наприкінці першої половини XIX сторіччя лише на Лівобережній Україні, Катеринославщині та Херсонщині понад 34,5 тис. селян мали у власності понад 86 тис. десятин землі. Земля почала ставати об'єктом оренди²²⁷.

Право власності на земельну ділянку поширювалося на ліси, надра та повітряний стовп в її межах (ст. ст. 424, 386–392 т. X ч. 1 Зводу законів).

Колонізація. У 1764 була утворена Новоросійська губернія із центром в Одесі. Був також затверджений «Высочайше подтвержденный план о раздаче в Новороссийской губернии казенных земель к их заселению». Згідно з «Планом» заохочувалося переселення, землі поділялися на землі державних поселенців, поміщицькі та військові, які відрізнялися за умова-

²²² Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 65.

²²³ Хрестоматія по истории государства и права СССР. Дооктябрьский период // Под ред. Ю. П. Титова, О. И. Чистякова. – М.: Юрид. лит., 1990. – С. 366.

²²⁴ Там само. – С. 373.

²²⁵ Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 65.

²²⁶ Российское законодательство X–XX вв. Т. 6. Законодательство первой половины XIX. – М.: Юрид. лит., 1988. – С. 34.

²²⁷ Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 65–66.

ми отримання, режимом, оподаткуванням. Ділянки надавалися за умови їх заселення. Передбачалося наділення військовослужбовців ранговими землями²²⁸. Право власності надавалося не лише дворянам, а й представникам нижчих станів, переселенцям з інших країн – німецьким колоністам, менонітам та ін.²²⁹

Оренда землі. З приєднанням Литовського князівства до Російської імперії поземельні відносини чиншовиків та поміщиків, раніше регульовані Литовським Статутом та магдебурзьким правом, були визнані урядом. Законне володіння майном та користування своїми попередніми правами за законами князівства було визнане у 1792 р. маніфестом Катерини II²³⁰.

Ст. 387 Зводу законів Російської імперії, Том X ч. 1, закони цивільні, передбачала оренду землі без будівель, визначала право на зведені будівлі; ст. 1692 передбачала оренду землі, що перебуває у довічному володінні, містила багато інших положень, присвячених оренді землі. Належна нормативно-правова база, а також існування надлишків земель у поміщицьких землеволодіннях створили передумови для розвитку оренди землі.

Земельні сервітути та регламентація сусідських відносин. «Права, за якими судиться малоросійський народ»²³¹ закріплюють вже відоме положення про право користування здавна існуючими шляхами (гл. 17 арт. 20), відтворюють норми Литовського Статуту про можливість проїзду та проходу по здавна існуючих дорогах у межах приватних землеволодінь (гл. 18 арт. 4 «Прав ...»), норми щодо угідь на чужих земельних ділянках, щодо права зводити будівлі зі скатом даху та спуском із неї води на чужу земельну ділянку (гл. 18 арт. 13), щодо підведення води до своєї земельної ділянки (гл. 19 арт. 20), щодо заборони проведення води на свою земельну ділянку, які спричиняють відвернення русла річки від її звичайного усталеного напрямку, спорудження загати на шкоду іншим землевласникам (гл. 18 арт. 2)²³².

В Україні визнавалися права користування публічними дорогами, які встановлювались законодавчими актами, перші з яких з'явилися у II чв. XVII століття. На думку Р. І. Марусенка, такі права можна вважати земельними сервітутами²³³, хоча дане питання залишається у правовій доктрині

²²⁸ *Заставська Л. П.* Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. – С. 50–51.

²²⁹ Там само. – С. 63.

²³⁰ *Абрамович К. О* крест'янських сервітутах. – С.-Пб.: Типографія М. Меркушева, 1895. – С. 229–230.

²³¹ Права, за якими судиться малоросійський народ, 1743 / Під ред. Ю. С. Шемшученка. – К., 1997. – С. 327.

²³² *Марусенко Р. І.* Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 43.

²³³ *Марусенко Р. І.* Земельний сервітут: історія і сучасність // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 52. – С. 26.

дискусійним²³⁴. З прийняттям Катериною II Інструкції землемірам від 13.02.1766 та Інструкції межовим губернським канцеляріям і провінційним конторам від 25.05.1766 дороги були виключені з числа земель, що перебували у приватній власності²³⁵.

У складеному протягом 1804–1807 рр. Зібранні малоросійських прав²³⁶ регламентується розміщення багаторічних насаджень та господарських будівель біля сусідської межі²³⁷, відведення води на сусідню земельну ділянку (гл. 20 § 145), відчуження бортей та разом із ними права проходу до них крізь чужі землі²³⁸. Багато таких норм, характерних для правової системи України у XVIII ст. і навіть раніше, були запозичені з Саксонського зеркала та Литовських статутів.

Звід законів Російської імперії 1840 р. установлював, що право поземельної власності могло бути обмеженим правом участі у користуванні та вигодах чужої земельної ділянки, та правом угідь у такій земельній ділянці²³⁹.

Право участі у користуванні та вигодах чужої земельної ділянки могло встановлюватись для необмеженого кола осіб (право загальної участі) та для певної, визначеної особи – право приватної участі (ст. 433 т. X ч. 1 Зводу законів). Зміст права загальної участі становило користування великими дорогами²⁴⁰. Право приватної участі, наприклад, передбачало право володільця млина підвищувати рівень води чи підтоплювати сусідню земельну ділянку, якщо це було потрібно для роботи млина²⁴¹. Особа, яка користувалась частиною чужих земель, мала право вільно проходити чи проїжджати до них крізь землі, які належали іншим особам (ст. 448 т. X ч. 1 Зводу). Законодавство визначало ширину доріг для проїзду, проходу, встановлювалася вимога влаштування доріг у місцях, що найменше обтяжували б власників, через землі яких проходила дорога²⁴².

Право угідь у чужих землях установлювалося як у землях приватних осіб, так і держави, доказом існування цього права Звід законів визна-

²³⁴ Див. наприклад: *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – М., 1995. – С. 175.

²³⁵ *Курдиновский В.* Къ учению о легальныхъ ограниченияхъ права собственности на недвижимость въ Россіи. – О.: «Экономическая» тип., 1899. – С. 106. В подальшому користування дорогами, що знаходились у власності держави, почало йменуватись «правом загальної участі» осіб у державному майні.

²³⁶ Собрание малороссийскихъ правъ 1807 г. // АН України, Інститут государства и права и др. / Сост. К. А. Вислобоков и др. – К.: Наукова думка, 1992. – С. 9.

²³⁷ Там само. – С. 211–212.

²³⁸ Там само. – С. 172.

²³⁹ Ст. 432 Зводу законів Російської імперії // Сводъ законовъ российской имперіи изданія 1857 г. – Т. 10. ч. 1: Законы гражданские. – СПб., 1857. – С. 82.

²⁴⁰ *Марусенко Р. І.* Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 46.

²⁴¹ Там само. – С. 46.

²⁴² Там само. – С. 47.

чав писцеві книги (ст. 457 т. X ч. 1 Зводу законів). Законодавчим шляхом установлювався і сервітут водопою та забору води, що передбачав і право проходити через чужу земельну ділянку (ст. 451 т. X ч. 1 Зводу законів)²⁴³.

Розвиток планування міст. За допомогою права закріплюється роль планування у регулюванні земельних відносин. До кінця XVIII сторіччя в Росії було складено і розглянуто понад 400 планів міст. У південній степовій зоні України (землі колишньої Запорізької Січі та частково Слобожанщини), де більшість поселень виникла внаслідок поміщицької колонізації другої половини XVIII – першої половини XIX сторіччя, забудова велася переважно за затвердженими планами і мала, як правило, так звану «квартальну» або «гніздову» форму. Існували й окремі поселення вуличного типу, наприклад, військові²⁴⁴.

Вже у першій третині XVIII сторіччя було складено перший систематизований звід правил та інструкцій з планування та забудови міст – так звану «*Должность архитектурной экспедиции*», значна увага в якому приділялася, зокрема, і плануванню земель міських центрів²⁴⁵. 1768 р. було видано Указ «*Про влаштування всім містам та їх будівлям та вулицям спеціальних планів, по кожній губернії особливо*»²⁴⁶. У Жалуваній грамоті містам Катерини II від 24.04.1785 у ст. 1 передбачається обов'язок будівництва міст лише за затвердженням планом «*за підписанням руки імператорської величності*». Передбачені і конкретні правила використання міських земель (наприклад, ст. 3 грамоти передбачені правила влаштування міських вигонів)²⁴⁷.

Нормативи структури земель населених пунктів встановлювалися у різного роду *еспланадних правилах* – актах, що регулювали планування та забудову, виходячи із військових, оборонних міркувань. Так, вигляд Печерська у Києві майже ціле сторіччя обумовлювався еспланадними правилами, пов'язаними із Новою Печерською фортецею. Передбачалося влаштування зон відчуження, заборонних зон. На деяких вулицях заборонялося будівництво тощо. Обмеження на використання земель навколо та всередині військових об'єктів називалися еспланадними²⁴⁸.

Генеральне межування. Чи не першою землевпорядною дією в масштабах Росії було т. з. «генеральне межування» відповідно до «Генеральних

²⁴³ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 47.

²⁴⁴ Українська минувщина: Ілюстрований етнографічний довідник / А. П. Пономарьов, Л. Ф. Артюх, Т. В. Косьміна та ін. – К.: Либідь, 1993. – С. 8.

²⁴⁵ Станиславский А. И. Планировка и застройка центров малых городов. – Киев: Государственное издательство литературы по строительству и архитектуре УССР, 1960. – С. 11.

²⁴⁶ Там само. – С. 12.

²⁴⁷ Российское законодательство X–XX вв. Т. 5 Законодательство периода расцвета абсолютизма. – М.: Юрид. лит., 1987. – С. 69.

²⁴⁸ Макаров А. Н. Малая энциклопедия киевской старины. – К.: Довіра, 2002. – С. 228–231.

правил, данных Межевой комиссии для сочинения по оным межевой инструкции» та Маніфесту від 19.09.1765²⁴⁹; у 1766 р. були складені «Инструкция землемерам, к генеральному всей империи земель размежеванию» та аналогічна інструкція для межових органів (губернських канцелярій і провінціальних контор)²⁵⁰. Встановлювалася кількість земель та угідь, як загальна, так і державних земель. Також встановлювалися постійні володільці із встановленням правильних та безумовних меж. Всі земельні угіддя поділялися на т. з. «генеральні дачі» – за назвами сіл і урочищ; вони могли знаходитися у власності кількох осіб. Наступною стадією було спеціальне межування – поділ дач між окремими володільцями. Обидва види межування проводилися через повітових землемірів за взаємною згодою суміжних власників. У разі відсутності згоди межі встановлювалися у судовому порядку за правилами, виданими у 1853 р.²⁵¹

З завдань генерального межування виключалася редукція та ревізія земель, тобто перевірка прав володільця на землю. Основою для межування визнавалися не документи, а фактичне володіння, крім випадків спорів між суміжними землекористувачами. Метою межування було забезпечення сталості землеволодіння²⁵².

У зв'язку із проведенням генерального межування у західних губерніях Російської імперії було створено спеціальні межові суди (загальний межовий суд, апеляційні межові суди у повітових містах, а з 1815 року – вищий губернський межовий апеляційний суд). Такі суди проіснували до 1840 року²⁵³.

Генеральне межування здійснювалося до 1861 р.²⁵⁴

Спеціальне межування. Поділ генеральних дач між окремими власниками отримав назву спеціального межування. У Чернігівській та Полтавській губерніях межування проводилося на підставі особливих положень, враховуючи наявність дуже дрібного черезсмужжя. Великим володільцям виділяли відрубні земельні ділянки, а дрібним – зводили по три смуги у кожному полі. У Волинській, Київській і Подільській губерніях суцільного межування проведено не було²⁵⁵.

²⁴⁹ Межевое законодательство и деятельность межевой части в России за 150 лет: 19 сентября 1965 г. – 1915 г. / Рудин С. Д. – Петроград: Тип. В. Ф. Киришбаума, 1915. – 559 с.

²⁵⁰ Тихенко Р. В. Історичні та соціально-економічні передумови розвитку землеустрою // Землепорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 26.

²⁵¹ Там само. – С. 27–28.

²⁵² Колотинская Е. Н. Правовые основы земельного кадастра в России. – М.: Изд-во МГУ, 1968. – С. 70.

²⁵³ Балюк Г. І. Проблеми розмежування земель державної та комунальної власності (межування земель) // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 13.

²⁵⁴ Тихенко Р. В. Історичні та соціально-економічні передумови розвитку землеустрою // Землепорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 26.

²⁵⁵ Там само. – С. 26.

5. ЧАСИ АГРАРНОЇ РЕФОРМИ В РОСІЙСЬКІЙ ІМПЕРІЇ СЕРЕДИНИ ХІХ СТОРІЧЧЯ

Загальна характеристика вирішення земельного питання під час реформи. Звільнення селян з кріпосної залежності було проголошено Маніфестом від 07.02.1861. Звільнення повинно було супроводжуватися вирішенням земельного питання, докорінною перебудовою земельних відносин на селі.

Загальним положенням про селян, що вийшли з кріпосної залежності від 19.02.1861²⁵⁶, Положенням про викуп селянами садибної та надільної землі від 11.02.1861²⁵⁷ та відповідними місцевими положеннями встановлювалися норми надання земельних ділянок: нижча та вища, а у степовій зоні – єдина «указна». Поміщик мав право зобов'язати селянина прийняти вищу норму наділів (і активно реалізовував це право у місцевостях, де землі були низької якості, щоб змусити селянина внести якомога більшу суму коштів за викуп землі). В свою чергу, селянин не мав права вимагати надання земельної ділянки у більшому розмірі, ніж передбачала нижча норма. За угодою з селянином поміщик мав право надати селянину безоплатно наділ у розмірі однієї чверті від вищої або указної норми. Це положення закону також широко використовувалося поміщиками для обезземелення селян²⁵⁸. Встановлювалися нормативи визначення викувної суми (вартості земельної ділянки, що викупалася)²⁵⁹ тощо.

Негативні явища у землекористуванні. Реформа 1861 р., не будучи достатньо економічно та екологічно обґрунтованою, призвела до утворення економічно неефективних господарств, що не були здатні забезпечити раціональне використання земель, а також до поширення черезсмужжя та дальноземелля – явищ, ефективна боротьба з якими розпочалася лише під час аграрної реформи Столипіна. Кожен селянин мав до кількох десятків смуг своєї землі, перемешованих із земельними ділянками інших селян чи поміщика, черезсмужжя земель селян та поміщика досягало 900 чол. на населений пункт²⁶⁰.

²⁵⁶ Див., зокр., Российское законодательство X–XX вв. Т. 7. Документы крестьянской реформы. – М.: Юрид. лит., 1986. – С. 38.

²⁵⁷ Індиченко П. Д. Земельне законодавство поміщицько-буржуазної Росії (1861–1917). – К.: Видавництво Київського державного університету імені Т. Г. Шевченка, 1959. – С. 24.

²⁵⁸ Земельне право. За ред. проф. М. Д. Казанцева. Українське видання – за ред. к. ю. н. В. З. Янчука. – К.: Видавництво Київського університету, 1960. – С. 20; Індиченко П. Д. Земельне законодавство поміщицько-буржуазної Росії (1861–1917). – К.: Видавництво Київського державного університету імені Т. Г. Шевченка, 1959. – С. 24–26, Российское законодательство X–XX вв. Т. 7. Документы крестьянской реформы. – М.: Юрид. лит., 1986. – С. 38, 131–132 та ін.

²⁵⁹ Див. ст. ст. 12–19 Положення про викуп // Российское законодательство X–XX вв. Т. 7. Документы крестьянской реформы. – М.: Юрид. лит., 1986. – С. 123–124.

²⁶⁰ Билимович А. К вопросу об упразднении сервитуттов. – К., 1911. – С. 42.

Тогочасна реформа являє приклад, як недалекоглядні, недостатньо продумані реформаторські заходи здатні істотно зменшити позитивні наслідки реформ і навіть звести їх нанівець. Досвід тих часів необхідно пам'ятати зараз, при реформуванні аграрного сектору економіки України, усіма можливими засобами запобігаючи парцеляції земельних угідь, стимулюючи створення економічно міцних господарств, що здатні ефективно використовувати землю у відповідності до екологічних вимог.

Обмеження прав на землю та земельні сервітути. Згідно із Положенням про селян, що звільнилися з кріпосної залежності, такі селяни не повинні були мати небезпечних у пожежному відношенні будівель на певній відстані від поміщицьких будівель²⁶¹. Встановлювалися й інші обмеження прав селян на земельні ділянки.

З іншого боку, при звільненні селян із кріпосної залежності стало очевидним, що без надання селянам певних прав щодо користування деякими угіддями поміщиків – лісами, водами, луками тощо – селяни не зможуть вести ефективного господарства. Крім того, в силу черезсмужного розташування розмежованих в ході реформи 1861 р. земель селян та поміщиків виникла потреба встановлення сервітутів проходу, проїзду до кожної зі смуг, до місць випасання худоби, водойм, лісів тощо. Дана проблема у різних місцевостях імперії вирішувалася по-різному. Наприклад, у Царстві Польському селянам були залишені всі сервітути, якими вони користувалися до реформи, у тому числі, окрім «сервітутів з необхідності», право користування поміщицьким лісом, право сінокосіння, право випасання худоби, право на полвання та рибальство²⁶².

На противагу, в «малоросійських» губерніях селянам були надані лише права на поміщицькі землі, «викликані силою необхідності» – права на дороги, на прогін худоби через землі поміщика та на водопій. Права ж, наприклад, лісокористування не визнавалися: відповідно до п. 18 Положення про поземельний устрій селян, що розташовуються на поміщицьких землях у губерніях: Київській, Подільській та Волинській, панські ліси залишалися «у виключному розпорядженні» поміщиків, навіть якщо раніше селянам у них були відведені покоси²⁶³.

З виникненням черезсмужжя з'явився так званий «сервітут толоки»²⁶⁴, що передбачав випасання худоби на чужих землях. На думку Р. І. Марусенка, це право навряд чи можна вважати земельним сервітутом, оскільки

²⁶¹ Блага І. Обмеження права власності (з історії проблеми) // Право України. – 2000. – № 1. – С. 123.

²⁶² Абрамович К. О крестьянских сервитутах. – С.-Пб.: Типография М. Меркушева, 1895. – С. 15–17.

²⁶³ Там само. – С. 201–202.

²⁶⁴ Сервітутом це право вважали Могильницький С. В. (Могильницький С. В. О сервитутах, о разверстаніи и о коммассаціи крестьянских земель Волынской губерніи. – Житомир, 1902. – С. 5), Фон-Бринкман А. А. (Фон-Бринкман А. А. Къ вопросу о ликвидаціи сервитутныхъ отношеній // Вестник права. – 1906. – кн. 1. – С. 348) та деякі інші дослідники.

воно нерідко мало особистий, зобов'язальний характер, причому могло пов'язуватися з конкретною особою²⁶⁵. Численність спорів, пов'язаних із правом випасання худоби на толоках та черезсмужних полях, зумовила видання Повеління Його Величності від 04.04.1865 «Про право на випасання на полях загальної сівозміни у нерозмежованих маєтках південно-західного краю», яким було дозволено обмежене право випасання худоби²⁶⁶.

6. ПОРЕФОРМЕННИЙ ПЕРІОД ДРУГОЇ ПОЛОВИНИ ХІХ – ПОЧАТКУ ХХ СТОРІЧЧЯ

Общинне землеволодіння. При проведенні аграрної реформи значна частина земель була передана в обшинне землеволодіння, що передбачало перебування земель у власності селянських обшин як юридичних осіб, які надавали їх в користування (в певних частинах) сім'ям своїх членів²⁶⁷. Розпорядження землями здійснювалося органами общини – сільським сходом або окремим сходом (коли до складу сільського сходу входило кілька обшин)²⁶⁸. Законом від 14.12.1893 общинам було заборонено продавати земельні ділянки без затвердження ухвали (*рос.* «*приговора*») сходу (більшістю в 2/3) та без згоди уповноважених державних органів²⁶⁹. Селянські наділи надавались членам общини під умовою сплати частки обшинних повинностей та окладних зборів, визначеної пропорційно частині наділеної землі²⁷⁰. Садибні землі поділялися на (а) дворові (знаходилися в спадковому користуванні селянських сімей) та (б) ділянки спільного користування²⁷¹. При цьому глава кожної сім'ї у відносинах землекористування представляв сім'ю, проте суб'єктом права землекористування виступала саме сім'я.

Оренда. Великого поширення набуває надання в оренду муніципальних земель. Практикувалися навіть аукціони з продажу права довгострокової оренди. Так, у місті Києві у 1897 р. лише на території Святошина було здано в оренду під дачі 250 га, 1899 р. на території Пущі-Водиці – 220 десятин і т. д.²⁷²

²⁶⁵ Марусенко Р. І. Земельний сервітут: історія і сучасність // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 52. – С. 27.

²⁶⁶ Абрамович К. О крестьянских сервитутах. – С.-Пб.: Типография М. Меркушева, 1895. – С. 209.

²⁶⁷ Никонов С. П. Усадебные земли крестьян общинников с точки зрения гражданского права. – Ярославль: Типо-Литография Э. Г. Фальке, 1896. – С. 4.

²⁶⁸ Там само. – С. 6.

²⁶⁹ Там само. – С. 5.

²⁷⁰ Там само. – С. 7.

²⁷¹ Там само. – С. 9.

²⁷² Детальніше див.: Рибаків М. О. Невідомі та маловідомі сторінки історії Києва. – К.: Видвництво «КИЙ», 1997. – С. 182–205.

У другій половині ХІХ і перші роки ХХ сторіччя договори на оренду нотаріально посвідчувалися у випадку, коли вони уклалися із умовою сплати орендних платежів більш ніж на рік наперед, а також за бажанням сторін у разі передачі в оренду селянського наділу із общинних земель²⁷³. Реєстрація прав на земельні ділянки здійснювалася старшими нотаріусами при окружних судах²⁷⁴.

Земельні сервітути. На Лівобережній Україні після земельної реформи 1861 р. постало завдання поступового зменшення кількості численних земельних сервітутів. У зв'язку з цим виникла жвава дискусія, яка привернула увагу науковців до юридичної природи та особливостей земельних сервітутів²⁷⁵. Незважаючи на численні спроби врегулювати «сервітутне питання»²⁷⁶, воно так і лишилось нерозв'язаним²⁷⁷.

Законні обмеження прав на землю («законні сервітути»). Існували т. з. «законні сервітути» – обмеження прав на земельні ділянки, виходячи із прав сусідів та інших осіб. Законні сервітути поділялися на ті, що впливають із характеру місцевості (положення про стікаючі та проточні води, право змусити сусіда до розмежування суміжних володінь, право обгороджувати свою ділянку з усіх боків); правила про спільні стіни, паркани, огорожі, будівлі, рови; правила про обмеження власника нерухомого майна в інтересах сусіднього володіння при виконанні різного роду робіт, будівництва, розкопок та влаштуванні насаджень; правила про світло та вид; правила про стоки вод; право проходу та прокладення комунікацій²⁷⁸.

Застава. Угоди про застава нерухомості уклалися в т. зв. кріпосному порядку: протягом року після нотаріального посвідчення сторони повинні були подати документи на затвердження старшому нотаріусу того судового

²⁷³ Законы гражданские (Свод законов, том X, ч. 1, изд. 1900 г.) – СПб, 1904.

²⁷⁴ Кассо Л. А. Русское поземельное право. – М., 1906. – С. 41.

²⁷⁵ Див., наприклад: Могильницький С. В. О сервитутах, о разверстаніи и о коммассаціи крестьянских земель Волынской губернии. – Житомир, 1902; Пихно Д. М. Право на толоку // Кевлянинъ. – 1903. – № 102; Фонъ-Бринкманъ А. А. Къ вопросу о ликвидациі сервитутныхъ отношеній // Вестникъ права. – 1906. – Кн. 1. – С. 344–370; Записка управляющаго кельцкаго казенноу палатоу С. А. Шпилева по вопросу объ обязательной отмыль сервитутовъ. – Кельцы, 1899; Вопрос о сервитутахъ въ юго-западномъ крае. – К., 1894; Билимовичъ А. Къ вопросу объ упраздненіи сервитутовъ. – К., 1911; Э-ль Б. Ликвидациі сервитутовъ // Вестникъ Европы. – 1913. – № 6. – С. 242–272; Локоть Т. В. К вопросу о значеніи сервитутовъ въ поземельныхъ отношеніяхъ нашихъ западныхъ окраинъ // Научное обозрение. – 6. р. – С. 1–51 та ін.

²⁷⁶ Закони щодо добровільного впорядкування земель, яке б виключало потребу у сервітутах, приймалися неодноразово (1869 р., 1892 р.), питання піднімалося київськими генерал-губернаторами у 1864, 1873, 1879, 1885 рр. Законопроекти, якими визначався порядок примусового розмежування земель та знищення існуючих сервітутів, подавались до Державної Думи у 1910 р. та 1913 р.

²⁷⁷ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 50.

²⁷⁸ Проект статей об ограничении прав собственности в интересах соседей с объяснительною запискою. Сост. К. П. Змирлов. – С.-Пб., 1895. – 175 с.

округу, де знаходилося заставлене майно. Після затвердження старшим нотаріусом угода набувала значення кріпосної²⁷⁹.

Нормування структури земельних угідь. Законодавство Російської імперії кінця XIX – початку XX сторіччя дає чимало прикладів, що можуть бути корисними і при творенні сучасного законодавства.

Так, у Статуті будівельному (т. 12, ч. 1)²⁸⁰ у зв'язку із розплануванням селянських поселень передбачаються нормативи відступу поселень від берегів «текучих вод», нормативи ширини вулиць, просторових розмірів садиб (чого сучасне законодавство України не знає!), нормативи розміщення токів, хлівів, садів, лазень, кузень, сушилень, магазинів, конопляників, провулків, кладовищ тощо, нормативи взаємного розташування садиб. Більшість нормативів досить повно враховували вимоги санітарного благополуччя та пожежної безпеки²⁸¹.

У Статуті шляхів сполучення були передбачені нормативи влаштування доріг, мостів, гребель, загат, канав тощо, у Статуті сільського господарства – нормативи влаштування осушувальних каналів (у тому числі на чужих землях), у Статуті лісовому – нормативи влаштування на земельних ділянках захисних лісів та чагарників²⁸². Нормування здійснювалося в цей період також у «місцевих обов'язкових постановою про взаємне розташування та взаємне віддалення садиб, про ширину вулиць, про стічні канали, про палисадники, про деревні насадження між садибами, виїзди, скотопрогони, колодязі, протипожежні ставки, кладовища тощо»²⁸³.

Численні нормативи структури земель закріплювалися також у актах цивільного законодавства. Наприклад, Звід законів цивільних Російської імперії видання 1914 р. передбачав нормування ширини доріг і прилеглих до них територій (призначених для випасання тяглової худоби), земель вздовж водних шляхів (призначених для мотузяної тяги), навколо озер (призначеної для причалювання), для промислів тощо²⁸⁴. У Цивільному кодексі царства Польського (Кодексі Наполеона) нормувалися віддалі від зелених насаджень до межі, розміщення колодязів, помийних ям, кузень, печей, соляних магазинів чи складів їдких матеріалів та ін.²⁸⁵

²⁷⁹ Антонюк Р. О. Історія посвідчення договорів застави рухомого і нерухомого майна // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2006. – № 4 (54). – С. 108.

²⁸⁰ Свод Законов Российской империи. Статут строительный // Петроград. – 1914.

²⁸¹ Станиславский А. И. Планировка и застройка центров малых городов. – Киев: Государственное издательство литературы по строительству и архитектуре УССР, 1960. – С. 16–17.

²⁸² Крестьянское землеустройство (курс). И. Е. Германь. – Москва: Типо-литография В. Ф. Рихтер, 1909. – С. 73–77.

²⁸³ Свод Законов Российской Империи. – СПб, Т. 12, ч. 4–5: Свод Уставов государственного благоустройства; Уставы путей сообщения, строительный и пожарный (ч. 4); Постановление о благоустройстве в городах и селениях (ч. 5). – 805 с.; див. також: Крестьянское землеустройство (курс). И. Е. Германь. – Москва: Типо-литография В. Ф. Рихтер, 1909. – С. 88.

²⁸⁴ Котылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М.: Статут, 2000. – С. 181, 183, 186, 189.

²⁸⁵ Там само. – С. 212–213.

У період, що розглядається, можна зустріти випадки встановлення нормативів раціонального користування землями за допомогою звичаїв. Йдеться, зокрема, про нормативи неподільності земельних ділянок: у сільських громадах такі нормативи встановлювалися саме звичаєвим правом²⁸⁶. Відповідно до статуту цивільного судочинства 1864 р., використання норм звичаєвого права допускалося, зокрема, у земельних правовідносинах, не врегульованих законодавчо²⁸⁷.

Показовим є тогочасне забезпечення нормативів засобами юридичної відповідальності (чого подекуди бракує сучасному законодавству). Наприклад, Статутом про покарання (ст. ст. 66–68) передбачалася відповідальність за порушення будівельних правил, у тому числі правил щодо планування та забудову міст. Крім відповідальності у вигляді штрафу, передбачався також обов'язок винних виправити або знести усе неправильно збудоване, якщо «допущена несправність буде визнана шкідливою для громадської безпеки або народного здоров'я»²⁸⁸.

Земельно-правове нормування цього періоду являє чимало прикладів вдалого регулювання земельних відносин, згодом сприйнятих радянським законодавством, а від нього – і законодавством України. Проте частина позитивного досвіду згодом була не виправдано втрачена. Йдеться про нормування структури земельних ділянок (насамперед, сільськогосподарського призначення), закріплення нормативів у кодифікованих законодавчих актах, що спрощує їх застосування, ефективне забезпечення нормування засобами юридичної відповідальності. Цей позитивний досвід, на наш погляд, цілком може бути використаний сьогодні в Україні у процесі регулювання земельних відносин.

Діяльність Селянського поземельного банку. 10.04.1883 почав діяти Селянський поземельний банк (положення про нього прийнято 08.05.1882, 11.06.1883 та 05.12.1888 внесені зміни та доповнення, а 27.11.1895 положення було замінено Статутом)²⁸⁹, що сприяв купівлі селянами земель. До 1894 р. за рахунок коштів банку було придбано лише біля 2 млн. десятин, з яких на 15 % банк згодом звернув стягнення через неповернення позики²⁹⁰. З 1883 р. по 1916 р. за посередництва банку селяни купили 17,9 млн. дес. землі²⁹¹.

²⁸⁶ Копія приговору Богданівського сільського сходу від 14.07.1904 № 9 // Праці комісії для вивчення звичаєвого права України. – За ред. акад. О. О. Малиновського. – Вип. 3. – К.: Друкарня Всеукраїнської Академії Наук, 1928. – С. 309–310. Див. також: Івановська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОБ», 2002. – С. 79.

²⁸⁷ Івановська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОБ», 2002. – С. 250.

²⁸⁸ Российское законодательство X–XX вв. Т. 8. Судебная реформа. – М.: Юрид. лит., 1991. – С. 404.

²⁸⁹ Сборник законов Российской империи. – СПб, 1903. – Т. XI., Ч. 2. – С. 149–173.

²⁹⁰ Отчет Крестьянского поземельного банка за 1896 г. – С. 15.

²⁹¹ Першин П. М. Нариси аграрної революції в Росії. – К.: Видавництво АН УРСР, 1959. – С. 49.

Банк сплачував ціну за земельну ділянку безпосередньо покупцеві, земельна ділянка обтягувалася іпотекою, розмір позики не міг перевищувати певних нормативів, що встановлювалися для окремих місцевостей, проценти були досить високими. Відсутність кваліфікованих кадрів та корупція значно знизили ефективність роботи банку. Діяльність банку активізується лише під час реформи П. А. Столипіна, коли банк починає діяти спільно з землевпорядними комісіями²⁹².

7. СТОЛИПІНСЬКА АГРАРНА РЕФОРМА В РОСІЇ

Необхідність реформи. Після півсторічного періоду відносного спокою та стабільності у земельних відносинах, на початку ХХ-го сторіччя у державі назріла потреба у новій земельній реформі, яка покликана була розв'язати проблеми, породжені попередньою реформою 1861 р.: неефективне общинне землеволодіння, несумісне з інтенсивною системою землеробства, малоземелля (виключало використання основної на той час трипільної системи землеробства), черезсмужжя, дальоземелля, вузькоземелля, довгоземелля та земельні сервітути, що перешкоджали ефективному використанню землі (наприклад, сервітути випасання худоби по парі та стерні), завеликий обсяг громадських пасовищ (використовувалися менш ефективно, ніж приватні) тощо²⁹³. Реформа, що отримала назву «столипінської», була спрямована на ліквідацію цих недоліків у землекористуванні за допомогою сприяння виходу з общини, заохочення купівлі та оренди земель селянами, заохочення переселення й ін. заходів.

Правове закріплення реформи. 04.03.1906 було видано Указ про організацію землеустрою та утворення Комітету по землевпорядних справах, губернських і повітових землевпорядних комісій. На комісії покладено сприяння селянам у купівлі земель за допомогою Селянського банку, продаж та надання в оренду селянам казенних земель, сприяння переселенню на казенні землі Азіатської Росії, сприяння покращенню селянського землекористування, сприяння ліквідації черезсмужжя. До комісій включалося по 6 виборних та 7–10 призначених членів (чиновників)²⁹⁴. Створено Комітет із Землевпорядних Справ. У виданому 19.09.1906 Комітетом

²⁹² Акманов С. С. Государственный крестьянский поземельный банк и его роль в формировании земельного рынка в дореволюционной России // Сибирский юридический вестник. – 1998. – № 3 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.lawinstitut.ru/ru/science/vestnik/19983/akmanov.html>

²⁹³ Билимович А. Землеустроительные задачи и землеустроительное законодательство. – К.: Типография Императорского Университета св. Владимира Акц. о-ва печ. и изд. дела Н. Т. Корчак-Новицкого, 1907. – С. 1–13.

²⁹⁴ Там само. – С. 23–24.

наказі землевпорядним комісіям були визначені шляхи до перетворення землекористування: а) розділ земель між селянами, об'єднаними в одну громаду, б) розділ земель між частинами поселень, в) виділення земель під висівки, г) виділ земель окремим домогосподарям, д) повний поділ земель сільських общин на хутірські та відрубні ділянки, е) розділ загальних угідь²⁹⁵. Реформується система підготовки землевпорядних кадрів, значно збільшується кількість землемірних училищ, проводиться технічне переозброєння землевпорядної служби²⁹⁶.

09.11.1906 видається Указ Урядового Сенату «Про доповнення деяких постанов чинного закону, що стосується селянського землеволодіння та землекористування», 14.06.1910 – Закон «Про зміну та доповнення деяких постанов про селянське землеволодіння», 24.05.1911 – Закон «Про землевпорядкування». 05.07.1912 було ухвалено Закон «Про видачу Селянським поземельним банком позик під заставу надільних земель» (позика надавалася як селянам-одноосібним власникам, так і сільським громадам). Ці акти закріпили основні положення реформи.

У 1907 р. видана Інструкція із виконання землемірних робіт при землевпорядкуванні, яка перероблялася у 1911 та 1913 рр. і являла собою повний посібник із виконання землевпорядних робіт. За роки здійснення аграрної реформи Столипіна роботи із землеустрою проведені на 31 млн. 182 тис. десятин. Виділено в натурі 1 млн. 436,6 тис. одноосібних (хутірських та відрубних) господарств²⁹⁷.

Вихід з общини. Вихід з общини всіляко заохочувався, до законодавства були внесені численні зміни, спрямовані на спрощення порядку виходу з общини. Розрізнялося «укріплення» земельних ділянок та виділ домогосподарю земельної ділянки «до одного місця». «Укріплення» передбачало закріплення за особою у приватну власність частини общинної земельної ділянки (ділянок), що нею фактично використовувалася; виділ ділянки «до одного місця» передбачав здійснення землевпорядних дій щодо формування ділянки, технічно зручної для ведення дрібного господарства. Таке формування здійснювалося шляхом створення «відрубу» (ділянки без садиби) або «хутору» (ділянки із садибою)²⁹⁸.

Оренда землі. Оренда казенних земель була одним із основних заходів щодо ліквідації малоземелля. Надання казенних земель в оренду селянам здійснювалося землевпорядними комісіями за певними встанов-

²⁹⁵ Земельна реформа в Україні: Довідкове видання. Ред. Ю. Д. Білик. Упорядники: Конопада Я. М., Оржехівська І. І. – К.: Урожай, 2001. – С. 28.

²⁹⁶ Там само. – С. 28–29.

²⁹⁷ Там само. – С. 29.

²⁹⁸ Див.: *Евтихiev И. И.* Земельное право. – М.-Петроград: Государственное издательство, 1923. – С. 64.

леними правилами²⁹⁹. Граничний строк оренди для селян було збільшено з 12 до 36 років, загалом, уряд сприяв розвитку довгострокової оренди³⁰⁰.

Напередодні подій 1917 р. орендними відносинами в Україні було охоплено 43,2 % господарств, що орендували біля 20 % площі земель селянського землекористування³⁰¹.

Роль Селянського банку в реформі. Продаж земель за сприяння Селянського банку здійснювався в першу чергу малоземельним селянам з урахуванням потреб в ліквідації недоліків землекористування, проте лише таким селянам, що мали необхідний інвентар для обробітку землі³⁰². Під час реформи 80 % купівлі землі відбувалося через Селянський поземельний банк, за його сприянням селянами було придбано біля 6 млн. десятин³⁰³.

Уряд заборонив землевпорядним комісіям передачу казенних земель бідності, що не мала ні інвентарю, ні коней. Поряд із цим, Селянський банк повинен був всіляко допомагати заможним селянам у будівництві господарських споруд і видавати кредити для закупівлі сільськогосподарської техніки. За 2–3 роки 70 % хуторян здійснили на своїх землях меліоративні роботи³⁰⁴.

Землевпорядне нормування. Як і під час попередніх земельних реформ, реформа Столипіна знову покликала до життя нормативи набуття земель. Так, відповідно до п. 4 Указу Урядового Сенату «Про призначення вільних казенних земель у Європейській Росії до продажу для розширення селянського землеволодіння» від 27.08.1906, передбачалося встановлення граничного розміру земельної ділянки (враховуючи надільні та раніше куплені землі), що могли викупатися одним домогосподарем з казенних земель. Ці граничні розміри встановлювалися місцевими комітетами у справах землеустрою за поданням повітових землевпорядних комісій³⁰⁵. Крім того, Законом «Про зміну та доповнення деяких постанов про селянське землеволодіння» від 14.06.1910 у ст. 56 було передбачене тимчасове об-

²⁹⁹ Билимович А. Землеустроительные задачи и землеустроительное законодательство. – К.: Типография Императорского Университета св. Владимира Акц. О-ва печ. и изд. дела Н. Т. Корчак-Новицкого, 1907. – С. 82–85.

³⁰⁰ Будзілович І., Юрченко А. Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис) // Право України. – 1994. – № 10. – С. 66.

³⁰¹ Там само. – С. 66.

³⁰² Билимович А. Землеустроительные задачи и землеустроительное законодательство. – К.: Типография Императорского Университета св. Владимира Акц. О-ва печ. и изд. дела Н. Т. Корчак-Новицкого, 1907. – С. 67–69.

³⁰³ Акманов С. С. Государственный крестьянский поземельный банк и его роль в формировании земельного рынка в дореволюционной России // Сибирский юридический вестник. – 1998. – № 3 // <http://www.lawinstitut.ru/ru/science/vestnik/19983/akmanov.html>

³⁰⁴ Мась А. Ю., Галицька І. О. Історичні аспекти розвитку землекористування на Миколаївщині // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 2. – С. 64.

³⁰⁵ Сидельников С. М. Аграрная реформа Столыпина (учеб. пособие). – М.: Издательство Московского университета, 1973. – С. 91–92.

меження «в межах одного повіту зосереджувати в одних руках шляхом купівлі або прийняття в дарунок» земельних ділянок понад певні норми, хоча для деяких губерній граничні розміри не встановлювалися³⁰⁶.

На відміну від попередніх реформ, під час здійснення «столипінського» землеустрою отримав потужний поштовх розвиток нормативів структури земель, що було обумовлено спрямованістю реформи на досягнення раціонального землекористування. Нормуванню були піддані форма, склад та розташування ділянок, що виділялися при здійсненні землеустрою. Наприклад, встановлювалося, що форми ділянок повинні наближатися до квадрату чи прямокутника, довжина якого не перевищує ширини більш ніж як у 5 разів. Також передбачалося, що при проектуванні меж ділянок бажано було уникати кутів, менших від 45 градусів (гарний приклад для відтворення у сучасному законодавстві). Встановлювалися вимоги до облаштування земельних ділянок: вони повинні були бути забезпечені водою, шляхами сполучення, тощо³⁰⁷. Земельні ділянки не повинні були, по можливості, перетинатися з дорогами, річками, ярами та іншими перешкодами в обробітку³⁰⁸. У цей період висловлювалися ідеї (у тому числі і П. А. Столипіним³⁰⁹) щодо необхідності законодавчого закріплення нормативу неподільності земельних ділянок, однак ідея ця до кінця реалізована не була. Це не означає, що нормативів неподільності не існувало: вони визначалися нормами звичаєвого права.

Результати реформи. З 01.01.1906 по 01.01.1913 було створено понад 204 тис. одноосібних селянських господарств (6,8 % кількості селянських дворів) на площі 1296 тис. десятин³¹⁰. Відбулися величезні зрушення у структурі землекористування, що істотно підвищило ефективність використання земель.

8. РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЧАСІВ УНР

Секретар у справах земельних. У першій декларації Генерального Секретаріату від 12.10.1917 було передбачено певні організаційні повно-

³⁰⁶ Сидельников С. М. Аграрная реформа Столыпина (учеб. пособие). – М.: Издательство Московского университета, 1973. – С. 121–122.

³⁰⁷ Крестьянское землеустройство (курс). И. Е. Герман. – Москва: Типо-литография В. Ф. Рихтер, 1909. – С. 93, 113.

³⁰⁸ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 45.

³⁰⁹ Там само. – С. 253.

³¹⁰ Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – С. 7.

важення Секретаря у справах земельних (дбати про громадське порядкування землями волосними, повітовими і губернськими комітетами та Радами селянських депутатів, дбати про утворення українського Крайового Земельного Комітету, підготувати проект земельного закону)³¹¹.

Скасування права власності на нетрудові землі. 07.11.1917 Центральна Рада оприлюднила третій універсал, яким було проголошено УНР і одночасно скасовано право власності на поміщицькі та інші «нетрудові» землі. 16.11.1917 Генеральний Секретаріат розповсюдив офіційне роз'яснення, яким підкреслив, що скасування права власності на землю та перехід її до трудящого народу слід розуміти як заборону колишнім власникам від дня публікації Універсалу відчужувати землю. Припинення права власності здійснювалося без викупу, проте певні ділянки могли бути залишені за колишніми власниками. Встановлювалися правила надання землі у трудове користування. Вказувалося, що Універсал проголошував лише загальні підвалини, які мали бути в подальшому законодавчо закріплені³¹².

Земельний закон УНР. 18.01.1918 Українською Центральною Радою ухвалено Земельний Закон. Закон містив 3 Розділи та 33 параграфи і передбачав скасування без викупу (§ 20) права власності «на всі землі з їх водами, надземними і підземними багацтвами в межах Української Народньої Республіки» (§ 1), які проголошувалися «добром народу Української Народньої Республіки» (§ 2), на користування яким «мають право всі громадяни Української Народньої Республіки без різниці полу, віри і національності, з додержанням правил нього закону» (§ 3). Були передбачені такі правила «порядкування» всіма землями:

«4. а) Верховне порядкування всіма землями з їх водами, надземними і підземними багацтвами належить, до скликання Української Установчої Ради, Українській Центральній Раді.

б) Порядкування в межах цього закону належить: землями міського користування згідно з §§ 6 і 7 – органам міського самоврядування; иншими – сільським громадам, волосним, повітовим і губернським земельним комітетам, в межах їх компетенції.

5. На верховний і місцеві органи порядкування землею покладається:

а) забезпечення громадянам їх прав на користування землею;

б) охорона природних багацтв землі від виснаження і вживання заходів до зросту цих багацтв»³¹³.

³¹¹ Музиченко П. П. Історія держави і права України: Навч. посіб. – 2-е вид., випр. і доп. – К.: Знання, 2000. – С. 322; Гунчак Т. Україна: перша половина ХХ століття. Нариси політичної історії. – К.: Либідь, 1993. – С. 258.

³¹² Українське державотворення: невитребуваний потенціал. Словник-довідник / За ред. О. М. Мироненка. – К.: Либідь, 1997. – С. 214–215.

³¹³ Опубліковано: Клуний Г. В боротьбі за селянство. Земельне законодавство контрреволюційних урядів за час революції на Україні. – Харків, 1926. – с. 68–73, цитується за: http://ladymyr.blog-city.com/_htm

Були передбачені засади користування землею: воно було за загальним правилом безоплатним, за певними винятками («лишки» тощо) – § 12 Закону, могло переходити у спадщину (§ 13), а в інших випадках передача права дозволялася лише з дозволу громад та земельних комітетів (§ 14)³¹⁴. Встановлювалися достатньо детальні правила «урізання» існуючих великих землеволодінь (Розділ III Закону «Переходові міри») та наділення землею безземельних та малоземельних верств населення.

З огляду на політичну ситуацію та бойові дії, Закон не був реалізований³¹⁵.

Закон про землю в УНР. 08.01.1919 Директорія УНР прийняла Закон про землю в УНР. За своєю структурою та змістом Закон був подібний до Земельного закону УНР. Основні відмінності полягали у тому, що центральним органом управління земельними ресурсами стало Народне Міністерство Земельних Справ, було встановлено мінімальний розмір земельної ділянки, яку можна було отримати в процесі перерозподілу; встановлювався також максимальний розмір земель, що залишався у колишніх власників, визначалася доля орендованих земель. Закон не був реалізований³¹⁶.

9. РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА ЗА ЧАСІВ СРСР

9.1. Пореволюційний період

Нормативно-правова основа. Одним з перших актів радянської влади став Декрет «Про землю» від 26.10.1917 (передбачив скасування права власності на землю та запровадив принцип безоплатного землекористування; згодом став тлумачитися як такий, що запровадив націоналізацію всіх земель), який проте, поширив свою дію на Україну не одразу, а лише після видання 27.01.1920 Всеукраїнським революційним комітетом Постанови про поширення на Україну дії декретів РРФСР³¹⁷.

Земельні відносини у розглядуваний період регулювалися насамперед актами Всеукраїнського ревкому: Основними засадами організації земельної

³¹⁴ Опубліковано: *Клунний Г.* В боротьбі за селянство. Земельне законодавство контрреволюційних урядів за час революції на Україні. – Харків, 1926. – с. 68–73, цитується за: <http://ladymyr.blog-city.com/> _ .htm

³¹⁵ *Засць О. І.* Правові аспекти земельної реформи в Україні: Монографія. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2006. – С. 93.

³¹⁶ Там само. – С. 93.

³¹⁷ *Хрестоматія з історії держави і права України.* – Том 2. Лютий 1917 р. – 1996 р.: Навч. посіб. для юрид. вищих навч. закладів і фак.: У 2 т. / В. Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, О. Д. Святоцький; За ред. В. Д. Гончаренка. – К.: Ін Юре, 1997. – С. 263.

справи на Україні від 20.01.1920, Законом про землю від 05.02.1920 (ці два акти мали декларативний характер), Інструкцією про попередній розподіл колишніх нетрудових земель України у користування трудового землеробського населення від 05.02.1920, Положенням про земельні відділи губернських, повітових і волосних виконкомів від 28.02.1920, Положенням про державні показові господарства від 01.05.1920, затвердженим наркомом землеробства³¹⁸. 19.03.1918 року II Всеукраїнський з'їзд Рад схвалив «Тимчасове положення про соціалізацію землі»³¹⁹, а 26.05.1919 видано Декрет ВУЦВК «Про соціалістичний землеустрій і про перехідні заходи до соціалістичного землекористування», а 29.11.1922 Президія ВУЦВК затвердила ЗК УСРР³²⁰.

Прийнято Інструкцію по застосуванню закону про землю та про порядок здійснення робіт по соціалістичному землеустрою на Україні від 27.04.1921³²¹, де передбачалися, зокрема, правила щодо ліквідації недоліків землекористування (черезсмужжя, вклинювання тощо).

Цікаво, що у перші роки радянської влади звернення до звичаєвого права як до «дійсно народного права» стало одним з гасел доби. Звичаєве право відігравало важливу роль у регулюванні суспільних відносин у «буремні роки», за умов відсутності належного законодавчого регулювання. Невдвозві, проте, воно було практично повністю витіснено писаним правом³²².

Перерозподіл земель. Декрет «Про землю» від 26.10.1917 націоналізував землі удільні, монастирські, церковні, поміщицькі та передав їх у розпорядження рад селянських депутатів для надання трудящим. 19.03.1918 Декрет «Про соціалізацію землі» ліквідує приватну власність на землю, проголошує передачу усієї землі у власність трудового народу. Станом на 1924 р. селяни отримали 91,8 % загальної площі сільськогосподарських земель в Україні³²³.

Широкомасштабний процес обмеження і часткової ліквідації землекористування заможних селян (протягом нетривалого періоду у заможних селян в Україні було вилучено більше 4,1 млн. десятин землі³²⁴) ґрунтувався

³¹⁸ Волошко О. Розмежування компетенції адміністративних і судових органів при регулюванні земельних відносин в УСРР у 1920 р. // *Право України*. – 2004. – № 3. – С. 127.

³¹⁹ Хрестоматія з історії держави і права України. – Том 2. Лютий 1917 р. – 1996 р.: Навч. посіб. для юрид. вищих навч. закладів і фак.: У 2 т. / В. Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, О. Д. Святоцький; За ред. В. Д. Гончаренка. – К.: Ін Юре, 1997. – С. 120–133.

³²⁰ УСРР – Українська Соціалістична Радянська Республіка, офіційна назва Радянської України в період 1919–1937 рр.

³²¹ Чумало Ф. С., Амєницький Б. М. Земельное законодательство УССР и практика по земельным спорам. – Х.: Юр. изд-во наркомюста УССР, 1925. – С. 110.

³²² Івановська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОБ», 2002. – С. 250–251.

³²³ Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – С. 8.

³²⁴ Юрченко А. Д. Удосконалення землевпорядкування в умовах реформування земельних відносин. Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук. УААН. Інститут землеустрою. – К., 1996. – С. 22.

на нормуванні, що носило регіональний характер, при цьому рівність досягалася лише в межах окремих невеликих місцевостей. За Інструкцією Наркомзему України від 06.03.1919 з розподілу земель належало спочатку встановити межі волостей і визначити норми виділення землі; проте через нестачу землевпорядних кадрів розподіл конфіскованих земель проводився навесні 1919 р. самими селянами за рішенням сільських сходів, волосних зборів та повітових з'їздів за різними нормативами³²⁵.

Цікавими є дискусії, які точилися при підготовці зрівняльного перерозподілу земель в масштабах усієї держави щодо визначення нормативів землекористування. Пропонувалося застосовувати категорії «споживна норма» (земельна площа, що давала змогу задовольнити потребу окремої сім'ї) та «трудова норма» (земельна площа, що могла бути оброблена господарством без застосування найманої праці). Під час цих дискусій, навіть на думку офіційної радянської науки, було переконливо доведено неможливість обґрунтованого встановлення ні споживної, ні трудової норми не лише для всієї держави, а і навіть для більш-менш великих її територій³²⁶. Практика ж перерозподілу земель являла приклади вирішення проблеми нормування на різних засадах, як виходячи із трудової норми, так і норми споживчої, причому розмір норми іноді ставився в залежність від якості ґрунтів, крутизни схилів тощо. Самі ж розміри наділення землею коливалися, наприклад, у Київській губернії від 0,52 десятини на душу населення (Звенигородський повіт) до 1,5 десятини (Чорнобильський повіт). Норми залишення землі (при вилученні в куркулів) були визначені в Київській губернії за ґрунтовими групами і коливалися від 1 десятини (чорнозем) до 3,25 десятини (піски)³²⁷.

Слід відзначити, що поряд із нормативами перерозподілу земель, за своєю суттю максимальними, вже ЗК УСРР 1922 р. передбачає нормативи мінімального розміру господарств, менше яких подрібнювати їх заборонялося. Такі норми визначалися Наркомземом республіки (ст. ст. 86, 87 кодексу). Видається, що досвід такого нормування є позитивним, і його доцільно було б впровадити у чинне законодавство України.

Оренда землі. У 1917 р. Декретом про землю було ліквідовано приватну власність на землю та заборонено її оренду³²⁸ (Декрет було запроваджено в УСРР Постановою Першого Всеукраїнського з'їзду рад, що

³²⁵ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 56–57.

³²⁶ Першин П. М. Нариси аграрної революції в Росії. – К.: Видавництво Академії наук Української РСР, 1959. – С. 203.

³²⁷ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 59–60.

³²⁸ Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних відносин в Україні: історія і сучасність // Право України. – 1999. – № 2. – С. 16.

відбувся 11–12.12.1917³²⁹), хоча оренда землі і продовжувала існувати у прихованих формах³³⁰. Але вже у 1922 р. за гострої потреби в сільсько-господарській продукції радянський уряд був змушений дозволити оренду землі (ст. 89 ЗК УСРР). Земельний кодекс 1922 року сприйняв основні положення постанови ВУЦВК і РНК УСРР «Про надання незаможним селянським господарствам права тимчасової переуступки користування своєю землею» від 11.04.1922 і Основного закону про трудове землекористування, щодо надання незаможним селянським господарствам права тимчасової переуступки користування своєю надільною землею, і створив цілісне законодавче регулювання земельних орендних відносин³³¹.

Граничний термін оренди залежав від виду сівозміни (наприклад, при багатопільній системі землеробства не міг перевищувати терміну двох сівозмін)³³². У 20-х рр. минулого сторіччя в орендних правовідносинах брало участь біля половини селянських господарств³³³. Площа земельних угідь, що орендувалася селянством України, досягла максимуму у 1927 р. і становила 2,9 млн. десятин, але була майже вдвічі меншою порівняно з 1917 р.³³⁴

Були поширені і приховані форми оренди землі, наприклад, найом робітника з реманентом для обробітку землі і перевезення врожаю зі сплатою половини врожаю (по суті, це була оренда на кабальних умовах), т. з. «супряга» (об'єднання дворів з різною забезпеченістю реманентом і робочою худобою, у якому слабка сторона оплачувала винагороду частинною врожаю)³³⁵.

Земельний кадастр. Земельний кадастр фактично ліквідується (лише у 1950-х рр. він буде замінений системою державного обліку земель)³³⁶.

Землеустрій. Поряд із забезпеченням зрівняльного перерозподілу земель, вживаються заходи щодо «остаточного реформування земельних відносин»: 1) міжволосний розподіл земель; 2) розподіл земель у волості з відведенням селам, товариствам, артілям, утворення висілків на вимогу

³²⁹ *Ільницька Н.* Оренда земель сільськогосподарського призначення: історико-правові аспекти // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2001. – Вип. 36. – С. 419.

³³⁰ *Будзілович І., Юрченко А.* Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис) // Право України. – 1994. – № 10. – С. 67.

³³¹ *Пащенко О. М.* Розвиток і кодифікація земельного законодавства України: Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – О.: Одеська національна юридична академія, 2001. – С. 72–73.

³³² *Берлач А.* Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність // Право України. – 1999. – № 2. – С. 16.

³³³ *Будзілович Г., Юрченко А.* Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис) // Право України. – 1994. – № 10. – С. 67.

³³⁴ Там само. – С. 67.

³³⁵ *Тихомиров О.* До справи про земельну оренду як чинник мобілізації землі // Землеустрійники України. – Харків, 1926. – №№ 10–11. – С. 21–22.

³³⁶ *Черемшинський М.* Еволюція кадастрових систем та питання кадастрової реформи в Україні // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 41.

населення; 3) відведення земель державним і громадським установам, заводам, шахтам, фабрикам, дослідним станціям тощо; 4) відведення присадибних земель у сільській місцевості; 5) відведення земель селам і селищам міського типу; 6) уточнення меж між губерніями і повітами; 7) упорядкування земельного фонду, призначеного для розміщення переселенців³³⁷.

Планування території населених пунктів. У 1926 р. Радою Праці та Оборони були видані «Тимчасові будівельні правила і норми для будівництва житлових будинків і селищ»³³⁸, а 23.02.1928 постановою РНК УСРР було затверджено «Статут цивільного будівництва», у якому, зокрема, передбачалося функціональне зонування територій населених місць, оптимальні розміри садиб, кварталів, ширина вулиць, вимоги до озеленення тощо³³⁹.

Вирішення земельних спорів. У прийнятих в перші роки після революції нормативно-правових актах не було прямої вказівки на підвідомчість земельних спорів, у зв'язку із чим протягом квітня-липня 1920 р. між Наркоматом землеробства і Наркоматом юстиції тривала суперечка щодо розмежування їх компетенції у справі вирішення земельних спорів³⁴⁰. У результаті наркомати дійшли компромісної позиції (викладена у спільному роз'ясненні від 17.08.1920), за якою повітовим і губернським земельним відділам підвідомчі всі спори, що виникають під час землеустрою і виходять з його суті, крім спорів у існуючих трудових господарствах, які вирішуються народними судами. Земельні спори повинні вирішуватися земельними відділами відповідно до Тимчасового положення про народні суди УСРР та інструкції до нього³⁴¹.

Історія навчального курсу «земельне право». У 1920 рр. у вищих навчальних закладах країни викладається курс земельного права та кооперативного права, що охоплював окремі інститути земельно-правового характеру³⁴². З 1929 р. починає викладатися земельно-колгоспне право³⁴³.

9.2. Період колективізації

Правове закріплення колективізації. Заходи із колективізації, тобто об'єднання селянських господарств у колективні господарства (артілі), були

³³⁷ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 60–61.

³³⁸ Станиславский А. И. Планировка и застройка центров малых городов. – Киев: Государственное издательство литературы по строительству и архитектуре УССР, 1960. – С. 18.

³³⁹ Сборник законов УССР № 2 за 1928 г. – Х.: Издательство ВУЦИК, 1928. – С. 19–20.

³⁴⁰ Волошко О. Розмежування компетенції адміністративних і судових органів при регулюванні земельних відносин в УСРР у 1920 р. // Право України. – 2004. – № 3. – С. 128.

³⁴¹ Там само. – С. 130.

³⁴² Природоресурсове право України: Навч. посіб. / За ред. І. І. Каракаша. – К.: Істина, 2005. – С. 45.

³⁴³ Там само. – С. 45.

передбачені затвердженням ЦВК СРСР Законом «Загальні начала землекористування та землеустрою» від 15.12.1928, Законом «Про заходи по соціалістичній перебудові сільського господарства в районах суцільної колективізації і по боротьбі з куркульством» від 01.02.1930, затвердженням ЦВК та РНК СРСР, постановою ЦВК та РНК СРСР від 03.09.1932 «Про створення сталого землекористування колгоспів», Примірним Статутом сільськогосподарської артілі, затвердженням РНК СРСР та ЦК ВКП (б) 17.02.1935, постановою РНК СРСР від 07.07.1935 «Про видачу сільськогосподарським артілям державних актів на безстрокове (вічне) користування землею».

Оренда землі. Вживаються планомірні кроки до викорінення оренди землі. Приймаються постанови ЦВК та РНК СРСР «Про заходи щодо зміцнення соціалістичної перебудови сільського господарства в районах масової колективізації та боротьби з куркульством»³⁴⁴, ВУЦВК та РНК УСРР «Про заборону оренди землі та використання найманої праці в індивідуальних селянських господарствах у районах суцільної колективізації» від 05.04.1930³⁴⁵. Слід врахувати, що у 1933 р. колективізацією в Україні було охоплено 69,5 %, на кінець 1934–88 %, в середині 1935–91 % селянських господарств³⁴⁶.

У 1937 р. запроваджується практично повна заборона оренди: прийнято постанови ЦК ВКП (б) та РНК СРСР «Про заборону передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення» та «Про заходи щодо охорони громадських земель від розбазарювання» (встановлювалася жорстка відповідальність за порушення заборони на оренду)³⁴⁷. Можливість оренди зберігалася лише у окремих, спеціально обумовлених винятках: наприклад, вона була передбачена п. 12 Положення про землі транспорту, затвердженого постановою ЦВК та РНК СРСР від 07.02.1933³⁴⁸.

Динаміка колективізації. 1932 р. у колгоспах було об'єднано вже 14,5 млн. селянських господарств, колгоспи засівали 90 млн. га (куркульлі – лише 1 млн. га проти 15 млн. у 1928 р.), організовано 2446 МТС, що засіяли більше 45 млн. га³⁴⁹.

Землевпорядне забезпечення перетворень. 03.09.1932 ЦВК та РНК СРСР прийнято постанову «Про створення сталого землекористування

³⁴⁴ Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних відносин в Україні: історія і сучасність // Право України. – 1999. – № 2. – С. 16.

³⁴⁵ Будзілович Г., Юрченко А. Оренда землі в Україні // Право України. – 1994. – № 10. – С. 67.

³⁴⁶ Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – С. 9.

³⁴⁷ Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних відносин в Україні: історія і сучасність // Право України. – 1999. – № 2. – С. 16.

³⁴⁸ СЗ СРСР. – 1933. – № 12. – Ст. 66.

³⁴⁹ Постанова ЦВК СРСР «За доповіддю народного комісара землеробства СРСР т. Яковлева Я. А. про укріплення колгоспів» від 30 січня 1933 року // Известия ЦИК Союза ССР и ВЦИК. – № 30. – 31 янвря 1933 г.

колгоспів», якою передбачалася заборона переділів землі між колгоспами, встановлювався порядок зміни меж колгоспів у зв'язку із укрупненням та розукрупненням³⁵⁰.

Постановою ЦВК СРСР «За доповіддю народного комісара землеробства СРСР т. Яковлева Я. А. про укріплення колгоспів» від 30.01.1933 була встановлена обов'язкова вимога щодо запровадження до 1934 р. у всіх колгоспах сівозмін (п. 4 Постанови). Крім того, передбачалося затвердження для кожного району райвиконкома «із затвердження крайових земельних органів» обов'язкових «для усіх колгоспів, колгоспників та одноосібників агрономічних правил», за недотримання яких передбачалося дисциплінарна відповідальність та «інші, більш серйозні стягнення»³⁵¹.

Постанова РНК від 07.07.1935 «Про видачу сільськогосподарським артілям державних актів на безстрокове (довічне) користування землею» призвела до проведення у 1935–1937 рр. великих обсягів землевпорядних робіт, які остаточно ліквідували в Україні селянське землекористування³⁵².

Підсобні господарства. 07.09.1940 прийнято постанову РНК СРСР та ЦК ВКП (б) «Про організацію підсобних господарств городньо-овочевого і тваринницького напрямку на підприємствах у містах і сільській місцевості», яка зобов'язувала директорів підприємств і місцеві радянські органи створювати підсобні господарства з метою постачання сільськогосподарської продукції заводським їдальням для потреб громадського харчування³⁵³.

Присадибні земельні ділянки. Примірним статутом сільськогосподарської артілі 1935 р. передбачалося нормування розмірів присадибних земельних ділянок у статутах артілей. У подальших примірних статутах спочатку сільськогосподарської артілі, а потім і колгоспу тенденція до нормування розмірів присадибних наділів була збережена³⁵⁴.

Планування населених пунктів. У 1939 р. приймається перший загальносоюзний стандарт, що регулює санітарно-гігієнічний аспект планування та забудову населених пунктів: ОСТ 900014–39 «Санітарні норми та правила будівельного проектування», затверджений Комітетом у справах будівництва при РНК СРСР 14.02.1939, який запроваджує у законодавство надзвичайно важливий земельно-правовий норматив – норматив санітарно-захисних зон³⁵⁵.

³⁵⁰ Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – С. 9.

³⁵¹ Известия ЦИК Союза ССР и ВЦИК. – № 30. – 31 января 1933 г.

³⁵² Сучасний стан земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, М. Ю. Гарбуз, В. В. Жмуцький та ін. – К.: Урожай, 2005. – С. 6.

³⁵³ Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. – М., 1967. – Т. 1.

³⁵⁴ Аксененок Г. А. Земельные правоотношения в СССР. – М.: Гос. издательство юридической литературы, 1958. – С. 125.

³⁵⁵ Мальшева Н. Р. Охрана окружающей среды от шумового воздействия (правовые и организационные вопросы). – К.: Наукова думка, 1984. – С. 28.

Історія курсу «земельне право». З 1939 р. замість земельно-колгоспного права в вищих навчальних закладах починають викладатися дві різних дисципліни: земельне право та колгоспне право³⁵⁶.

9.3. Велика Вітчизняна війна та повоєнний період

Особливості земельно-правового регулювання під час Великої Вітчизняної війни. З метою забезпечення армії та населення продуктами харчування при підприємствах та організаціях організовується широка мережа підсобних господарств, розвивається колективне та індивідуальне городництво. Виділяється від 0,12 до 0,25 га на сім'ю під городи³⁵⁷. Здійснюються роботи із відновлення меж на звільнених територіях (Інструкція Наркомзему УРСР від 15.07.1944 «Про поновлення землекористування колгоспів у районах УРСР, звільнених від німецької окупації»).

Особливості земельних відносин на окупованих територіях. За декретом німецьких окупаційних властей «Земельна реформа» 1942 року встановлювалося три форми землекористування: 1) громадські господарства, 2) землеробські товариства, 3) індивідуальні господарства. Скасовувалася дія Статуту сільськогосподарської артілі. У червні 1943 року було видано декларацію «Про введення селянської земельної власності», де йшла мова вже не про «право користування», а про «право власності» на землю. Проте роль цих актів була здебільшого пропагандистською, їх видання не призвело до істотних зрушень у земельних відносинах³⁵⁸.

Земельні ділянки для індивідуального житлового будівництва. В Указі Президії Верховної Ради СРСР від 26.08.1948 «Про право громадян на купівлю та будівництво індивідуальних житлових будинків»³⁵⁹, постанові Ради Міністрів СРСР від 26.08.1948 про порядок застосування цього Указу³⁶⁰ передбачалося нормування земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва. Тенденція до нормування розмірів цих ділянок зберігалася і в подальшому.

Землевпорядне нормування. Відповідно до рішення Пленуму ЦК ВКП (б), який відбувся у лютому 1947 р.³⁶¹, Закону про п'ятирічний план на 1946–1950 рр. передбачалося відновлення та введення правильних

³⁵⁶ Природоресурсове право України: Навч. посіб. / За ред. І. І. Каракаша. – К.: Істина, 2005. – С. 45.

³⁵⁷ Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – С. 9.

³⁵⁸ *Заставська Л. П.* Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. – С. 97.

³⁵⁹ Ведомости Верховного Совета СССР. – 1948. – № 36.

³⁶⁰ СП СССР. – 1948. – № 5. – Ст. 62.

³⁶¹ Сучасний стан земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, М. Ю. Гарбуз, В. В. Жмуцький та ін. – К.: Урожай, 2005. – С. 7.

сівозмін із застосуванням у них травосіяння (із широким використанням травосумішей бобових, злакових багаторічних трав), використанням вчасно піднятих та добре оброблених парів³⁶². Між тим, однотипні сівозміни запроваджувалися у всіх господарствах, без врахування різниці у ґрунтах, забезпеченості кормовими угіддями тощо³⁶³.

Досить детальне агротехнічне нормування, раціоналізація внутрігосподарського землеустрою запроваджувалися постановою Ради Міністрів СРСР та ЦК ВКП (б) від 20.10.1948 «Про план полезахисних лісонасаджень, запровадження травопільних сівозмін, будівництва ставків і водойм для забезпечення високих і стійких врожаїв у степових і лісостепових районах європейської частини СРСР»³⁶⁴. До 1950 р. проекти внутрігосподарського землеустрою мали майже всі колгоспи та радгоспи³⁶⁵. Проте до 1958 р. сівозміни були освоєні лише в 26 % радгоспів та 19 % колгоспів³⁶⁶.

01.12.1958 у розвиток вже існуючих будівельних норм і правил³⁶⁷ Держбудом СРСР за дорученням Ради Міністрів СРСР були затверджені Правила і норми планування і забудови міст³⁶⁸. Було прийнято також ряд відомчих нормативних актів, які містили нормативи відведення стосовно, насамперед, земель «спеціального призначення». Пізніше ці відомчі нормативні акти були замінені аналогічними актами, затвердженими постановами урядів союзних республік³⁶⁹, а згодом, з 01.01.1967 – єдиною системою будівельних норм і правил колишнього СРСР, багато з положень якої є чинними й нині³⁷⁰. Будівельні норми, які передбачають норми відведення земельних ділянок для різних потреб, практично усі дісталися нашій правовій системі «у спадок» від СРСР, причому прийняті вони ще у 70-і рр. минулого сторіччя (див. *Додаток 3*).

Укрупнення колгоспів. Укрупнення колгоспів відбувається у 1940–1960 рр.³⁷¹, його правовою основою стала постанова Ради Міністрів СРСР

³⁶² Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 69.

³⁶³ Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – С. 10.

³⁶⁴ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 70–71.

³⁶⁵ Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – С. 10.

³⁶⁶ Там само. – С. 10.

³⁶⁷ Балезин В. П. Правовой режим земель городской застройки. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1968. – С. 116.

³⁶⁸ Правила и нормы планировки и застройки городов. – М.: Госстройиздат, 1959.

³⁶⁹ Див. Сборник нормативных документов по охране природы. – Под ред. М. В. Блинова. – М.: Юрид. лит., 1978. – С. 134–135.

³⁷⁰ Ерофеев Б. В. Основы земельного права (теоретические вопросы). – М.: Юрид. лит., 1971. – С. 27. В. К. Григорьев. Советское земельное право. – М.: Юрид. лит., 1957. – С. 155, 166.

³⁷¹ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 89.

від 30.05.1950 «Про укрупнення дрібних колгоспів і завдання партійних організацій у цій справі».

Земельний кадастр. Постанова Ради Міністрів СРСР від 31.12.1954 «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР» передбачила запровадження обліку не лише кількості, але і якості земель та угідь, що стало вагомим кроком в напрямку запровадження повноцінного земельного кадастру.

Меліорація земель. Важливе значення для початку широкомасштабних меліоративних робіт в СРСР відіграла постанова ЦК КПРС та РМ СРСР «Про широкий розвиток меліорації земель для одержання високих і стійких врожаїв зернових і інших сільськогосподарських культур» 1966 р.

9.4. Розвиток земельного законодавства після прийняття Основ земельного законодавства СРСР 1968 року

Оновлення земельного законодавства. Замість Закону «Загальні начала землекористування і землевпорядкування» 1928 р. у 1968 р. прийнято Основи земельного законодавства СРСР³⁷², а на їх розвиток у 1970 р. ухвалений новий ЗК УРСР³⁷³. У 1969 р. на III Всесоюзному з'їзді колгоспників приймається новий примірний статут колгоспу. Примірний статут був обов'язковим не лише для колгоспів і колгоспників, а і для всіх суб'єктів, що вступали у правовідносини із колгоспами³⁷⁴.

Нормування як засіб регулювання земельних відносин. Комплексна стандартизація в галузі охорони природи та використання природних ресурсів (у тому числі і землі) започаткована в СРСР стандартом ГОСТ 17.0.001-76 «Система стандартів в галузі охорони природи і поліпшення використання природних ресурсів. Основні положення»³⁷⁵ (далі – ССОП). Така система (ССОП) передбачає встановлення стандартного регулювання відносно дев'яти об'єктів стандартизації, у тому числі методології та методики охорони природи і раціонального використання природних ресурсів (терміни і визначення, класифікація, методи контролю тощо), ґрунтів, земель, надр³⁷⁶. В рамках ССОП було створено систему стандартів, що

³⁷² Адиханов Ф. Х. Теоретические проблемы правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения. – Томск: Издательство Томского университета, 1989. – С. 111.

³⁷³ Ведомости Верховного Совета УССР. – 1971. – № 1. – Ст. 18.

³⁷⁴ Середя І. О. Права і обов'язки членів колгоспу. – К.: Урожай, 1974. – С. 57.

³⁷⁵ Екологічна експертиза: право і практика / В. І. Андрейцев, М. А. Пустовойт, С. В. Калиновський та ін.; За ред. В. І. Андрейцева, М. А. Пустовойта. – К.: Урожай, 1992. – С. 109; текст ст. стандарту див. Охрана природы. Земли. – М., Издательство стандартов, 1993. – С. 3–7.

³⁷⁶ Екологічна експертиза: право і практика / В. І. Андрейцев, М. А. Пустовойт, С. В. Калиновський та ін.; За ред. В. І. Андрейцева, М. А. Пустовойта. – К.: Урожай, 1992. – С. 109.

на сьогодні відіграє велике значення для регулювання земельних відносин. Більшість стандартів, що входять до ССОП, залишаються чинними в Україні й по сьогоднішній день як міждержавні стандарти відповідно до «Угоди про проведення узгодженої політики в галузі стандартизації» від 13.03.1992, до якої приєдналася Україна³⁷⁷.

Санітарно-гігієнічні нормативи стану ґрунтів з'являються лише у 1980 р. Гігієнічне нормування концентрації хімічних речовин у ґрунтах помітно відставало у розвитку в порівнянні з нормуванням по відношенню до водного та повітряного середовища, що неодноразово відзначалося вченими-правниками, медиками та екологами³⁷⁸. Позитивна тенденція в цьому відношенні окреслилася лише наприкінці 80-х рр.³⁷⁹, і останнім часом вона, на жаль, була втрачена.

Агропромислова інтеграція. Черговим кроком, що мав забезпечити зростання сільськогосподарського виробництва, стала організація державних та міжгосподарських сільськогосподарських підприємств³⁸⁰, передбачена постановою ЦК КПРС «Про подальший розвиток спеціалізації і концентрації сільськогосподарського виробництва на базі міжгосподарської кооперації та агропромислової інтеграції» (1976 р.). Ці дії спричиняли зміну у структурі землекористування і потребували землепорядного забезпечення.

Підсобні господарства. Постановою Ради Міністрів СРСР від 17.10.1985 «Про підсобні сільські господарства підприємств, організацій,

³⁷⁷ Див., зокр., Межгосударственные стандарты: Указатель. – В 5 т. / Под общ. Ред. В. Л. Иванова. – Львов: Леонорм, 2001. – Т. 1. – С. 10–11, 15, 88–91. Відомості про чинні на сьогодні в Україні стандарти систематизовані щодо державних стандартів України, чинних республіканських стандартів, настановчих документів та рекомендацій Держстандарту України, державних стандартів та галузевих класифікаторів у «Каталозі нормативних документів 2000» (Каталог нормативних документів. – Державний комітет України по стандартизації, метрології та сертифікації. – Київ, 2000. – 513 с.), а щодо чинних міждержавних нормативних документів – у покажчику «Межгосударственные стандарты» (Межгосударственные стандарты: Указатель. – В 5 т. / Под общ. Ред. В. Л. Иванова. – Львов: Леонорм, 2001. – Т. 1. – 306 с.).

³⁷⁸ Колбасов О. С., Бринчук М. М. Нормирование как правовая мера охраны окружающей среды // Советское государство и право. – 1987. – № 3. – С. 74; Лебедева Н. Я., Воропаев А. И., Долгушин И. Ю., Емец Г. В., Сумина Т. И., Хропов А. Г. Современное состояние и особенности разработки природоохранных норм / Научные подходы к определению норм нагрузок на ландшафты. Материалы 14 научно-координационного совещания и симпозиума по теме СЭВ III.2, октябрь 1987 г. – М., 1988. – С. 22; Бринчук М. М. Правовые меры борьбы с химическим загрязнением окружающей среды / Окружающая среда под охраной закона. Ред. О. С. Колбасов, М. М. Славина. – М., 1982. – С. 73; Пинский Д. Л. Физико-химическое обоснование принципов нормирования загрязняющих веществ в почвах и ландшафтах / Нормирование антропогенных нагрузок. Тезисы докладов Всесоюзного совещания «Устойчивость и изменчивость геосистем как научная основа нормирования антропогенных нагрузок». – М., 1988. – С. 90; Козырь О. М. Правовые вопросы охраны окружающей среды от загрязнения ядохимикатами. – М.: Издательство МГУ, 1989. – С. 49 та ін.

³⁷⁹ Козырь О. М. Правовые вопросы охраны окружающей среды от загрязнения ядохимикатами. – М.: Издательство МГУ, 1989. – С. 49.

³⁸⁰ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 89.

установ» визначено порядок створення підсобних господарств та надання їм у користування земельних ділянок.

Земельні ділянки для індивідуального житлового будівництва та присадибні ділянки. Розміри земельних ділянок нормувалися у ЗК УРСР 1970 р. (ст. ст. 78, 88, 106–1 та ін.), а згодом – і у ЗК 1990 р. (ст. ст. 56, 59, 52, 67 та ін.).

Примірним статутом колгоспу 1969 р. (ст. 42) було передбачено нормування присадибних земельних ділянок, їх розмір не міг перевищувати 0,5 га (0,2 га на поливних землях)³⁸¹.

Окрім виду землекористування, розмір земельної ділянки громадянина залежав від виду населеного пункту, членства у колгоспі, місця роботи особи, наявності спеціальної освіти, військового звання, входження ділянки до складу меліорованих угідь, тощо³⁸².

Відбувається обмеження права землекористувачів на зведення житлових будинків та господарських споруд: згідно зі ст. ст. 100–102 ЦК УРСР, кожен громадянин мав право мати в особистій власності один житловий будинок або частину одного житлового будинку, розмір яких не міг без спеціального дозволу перевищувати 60 кв. м. житлової площі. Постанова ЦК КПРС від 14.09.1977 «Про особисті підсобні господарства колгоспників, службовців та інших громадян та колективне садівництво та городництво» закріпила також обмеження щодо кількості та площі господарських будівель і споруд. На виконання цієї постанови було прийнято постанову РМ УРСР від 18.01.1979 «Про перелік господарських і побутових будов і споруд, які мають будуватися громадянами на присадибних земельних ділянках і ділянках для індивідуального житлового будівництва»³⁸³.

Оренда землі. Із прийняттям Основ земельного законодавства Союзу РСР та союзних республік оренда була заборонена повністю. Така заборона була відтворена у ЗК УРСР 1970 р. (ст. 169)³⁸⁴.

Заборона оренди землі зберігалася до кінця 1980-х рр. Уперше це поняття було знову «узаконено» у постанові ЦК КПРС та Ради Міністрів СРСР «Про додаткові заходи щодо розвитку особистих підсобних господарств громадян, колективного садівництва та городництва» від 19.09.1987³⁸⁵, де колгоспам рекомендувалося, а радгоспам та іншим сільськогосподарським

³⁸¹ Серєда І. О. Права і обов'язки членів колгоспу. – К.: Урожай, 1974. – С. 39–40.

³⁸² Юридический справочник по землепользованию граждан, коллективному садоводству и огородничеству. Вопросы и ответы / А. П. Кошоба, В. В. Сунцов, С. П. Бритченко и др.; Под ред. А. П. Кошобы. – К.: Урожай, 1988. – С. 46, 48, 49, 51, 55, 59 та ін.

³⁸³ ЗП УРСР. – 1979. – № 1. – Ст. 8.

³⁸⁴ Відомості Верховної Ради УРСР. – 1970. – № 1. – Ст. 18.

³⁸⁵ Юридический справочник по землепользованию граждан, коллективному садоводству и огородничеству. Вопросы и ответы / А. П. Кошоба, В. В. Сунцов, С. П. Бритченко и др.; Под ред. А. П. Кошобы. – К.: Урожай, 1988. – С. 189.

підприємствам – дозволялося здавати землю в оренду. Оренда згодом була також передбачена (на рівні загальних декларацій) у 1988 р. в Законі СРСР «Про кооперацію в СРСР»³⁸⁶ (п. 2 ст. 35) та у Примірному статуті колгоспу (п. 11), прийнятому IV Всесоюзним з'їздом колгоспників³⁸⁷. Згодом орендні відносини були законодавчо врегульовані Указом Президії Верховної Ради СРСР від 07.04.1989 «Про оренду й орендні відносини в СРСР».

Правила про оренду землі були також передбачені в Основах законодавства про землю СРСР та союзних республік від 28.02.1990³⁸⁸, які, щоправда, у зв'язку із розпадом СРСР діяли дуже нетривалий час. Повноваження щодо регулювання земельно-орендних відносин були передані Основами до відання союзних республік.

Від положень про оренду землі варто відрізнити норми про т. з. «орендний підряд», вміщені, зокрема, у Основах законодавства СРСР та союзних республік про оренду від 23.11.1989³⁸⁹. Незважаючи на свою назву, орендний підряд стосувався лише внутрігосподарських відносин з організації роботи на підприємстві та системи її оплати і не передбачав оренди землі в суворому розумінні.

«Квасисервітутні» відносини. Риси земельного сервітуту наявні у праві користування землями загального користування фізичними та юридичними особами, що було передбачене ще ЗК УРСР 1970 р. У ЗК УРСР 1990 р. (у ред. від 13.03.1992) класичні сервітуту були замінені т. з. «правилами добросусідства», які не вважались земельними сервітутами, хоча за змістом дуже до них подібні: напр., йдеться про обов'язок дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до доріг загального користування; обов'язок не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій та ін.

Прогнозування та планування використання земель. У 1970-і рр. до внутрігосподарського та міжгосподарського землеустрою додається нова функція управління – прогнозування та планування використання земель у Генеральних схемах використання земельних ресурсів, схемах землевпорядкування областей і районів та ін.³⁹⁰

Земельний кадастр. 10.06.1977 прийнято постанову Ради Міністрів СРСР «Про порядок ведення державного земельного кадастру». На її підставі створена єдина загальносоюзна методика з оцінки земель³⁹¹.

³⁸⁶ Известия. – 1988. – 8 июня.

³⁸⁷ Див. Примірний статут колгоспу: Науково-практичний коментар / В. З. Янчук, В. С. Шелестов, І. О. Серєда, В. І. Андрейцев, І. І. Каракаш, І. М. Сирота, В. В. Янчук. За ред. В. З. Янчука. – К., 1988. – С. 49, 55–56.

³⁸⁸ Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 1990. – № 10. – Ст. 129.

³⁸⁹ Там само. – 1989. – № 25. – Ст. 481.

³⁹⁰ Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – С. 11.

³⁹¹ Сучасний стан земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, М. Ю. Гарбуз, В. В. Жмуцький та ін. – К.: Урожай, 2005. – С. 8.

Охорона земель. Значний обсяг протиерозійних робіт був здійснений в Україні на виконання постанови «Про невідкладні заходи щодо захисту ґрунтів від вітрової і водної ерозії» 1967 р., яка встановила, зокрема, обов'язок розробити 10-річний план протиерозійних заходів. У 1968 р. Інститутом землеустрою разом з УкрНДІ ґрунтознавства і агрохімії ім. О. Н. Соколовського була розроблена Генеральна схема протиерозійних заходів на 1971–1980 рр.³⁹² Постанова Ради Міністрів СРСР «Про заходи для поліпшення організації робіт із захисту ґрунтів від вітрової та водної ерозії» 1975 р. також відіграла значну роль у посиленні роботи з охорони земель.

У 1980–1992 рр. було розроблено проекти землеустрою з *контурно-меліоративною організацією території* (далі – КМОТ) у 2445 сільськогосподарських підприємствах на площі 9,34 млн. га. Проведено закріплення в натурі (на місцевості) контурних меж полів і робочих ділянок (лісосмугами, земляними валами різних конструкцій, смугами багаторічних трав) у 948 господарствах на площі 3,8 млн. га. Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд згідно з проектами землеустрою КМОТ виконане на 42 %, створення захисних лісонасаджень на 65 %³⁹³.

КМОТ (на відміну від рівнинно-прямолинійного землеустрою) забезпечує диференційований підхід до інтенсивності використання сільськогосподарських земель. Залежно від крутості схилів виділяються технологічні групи земель: (1) рівнинні ділянки зі схилами до 3°, де розміщуються просапні культури), (2) схили 3°–7°, де розміщуються зернові, кормові та технічні культури суцільної сівби, (3) схили понад 7°, що підлягають залуженню³⁹⁴.

За 1980–1992 рр. здійснено рекультивацію на площі 40,43 тис. га, у т. ч. під рілля – 12,5 тис. га, кормові угіддя – 8,52 тис. га, лісові насадження – 9,93 тис. га, водоймища – 2,84 тис. га, забудову – 0,98 тис. га, рекреаційні та інші цілі – 5,66 тис. га³⁹⁵.

Історія курсу «земельне право». У 1960-х рр. поряд із окремим курсом земельного права починає читатися курс «Правова охорона природи», що охоплює інститути земельного права. З 1984 р. земельне право включається до курсу природоресурсного права, а з 1991 р., після Міжреспубліканської наукової конференції «Проблеми вдосконалення еко-

³⁹² Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 227.

³⁹³ Леонець В. О. Сучасні проблеми землевпорядкування та охорони земель // Землевпорядкування. – 2001. – № 1. – С. 42–47.

³⁹⁴ Радченко К. Г. Тенденції розвитку законодавства України у сфері землеустрою // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 46.

³⁹⁵ Леонець В. О. Сучасні проблеми землевпорядкування та охорони земель // Землевпорядкування. – 2001. – № 1. – С. 42.

логічного законодавства та ефективності його застосування» – до курсу екологічного права. З 1992 р. земельне право в Україні знову стає окремим академічним курсом³⁹⁶.

«Радянський» етап розвитку земельного права закінчився із прийняттям постанови ВРУ «Про земельну реформу» 18.12.1990, після чого відбулося практично повне оновлення земельного законодавства.

10. СУЧАСНИЙ ПЕРІОД ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Прийнято вважати, що зараз в Україні відбувається земельна реформа. Формальний «старт» реформі дала постанова ВРУ від 18.12.1990 «Про земельну реформу», якою (п. 1) всі землі Української РСР з 15.03.1991 були оголошені об'єктом земельної реформи.

Сучасну земельну реформу умовно можна поділити на такі основні етапи (дуже тісно пов'язані із перебігом аграрної реформи): (1) *передача земель у колективну та приватну власність*, (2) *паювання* (т. з. «сертифікація») земельних ділянок, переданих у колективну власність, (3) *рознаювання* (т. з. «ресертифікація») земель, переданих у колективну власність (виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) в рахунок паїв).

На даному етапі земельна реформа з реформування відносин власності перетворюється на землевпорядну та кадастрову³⁹⁷.

У суспільстві зріє визнання необхідності логічного завершення земельної реформи³⁹⁸. Поза сумнівом, сучасна реформа надто затягнулася. На даний час завершення реформи пов'язується насамперед із (1) створенням системи реєстрації прав на землю у складі державного земельного кадастру та (2) розмежуванням земель державної та комунальної власності. На наш погляд, складовою завершального етапу реформи повинна бути також (3) оптимізація структури землекористування шляхом ліквідації негативних наслідків попередніх етапів реформи (парцеляції земель сільськогосподарського призначення та усіх негативних явищ, з цим пов'язаних).

³⁹⁶ Природоресурсове право України: Навч. посіб. / За ред. І. І. Каракаша. – К.: Істина, 2005. – С. 47.

³⁹⁷ *Новоковський Л. Я., Третяк А. М.* Розвиток суспільства і проблеми земельних відносин // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 8.

³⁹⁸ Рекомендації парламентських слухань «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». Схвалено Постановою Верховної Ради України від 22 вересня 2005 року № 2897-IV // Голос України. – 2005. – № 187. – 5 жовтня.

11. ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У ГАЛИЧИНІ, БУКОВИНІ ТА НА ЗАКАРПАТТІ

Галичина

Загальний опис. Територія Галичини була частиною Київської держави, а у період феодалної роздробленості на її території існувало потужне Галицько-Волинське князівство. Коли у 1340 році останній з галицько-волинських князів Юрій Болеслав помер, за галицько-волинську державу розпочалася боротьба між Угорщиною, Польщею та Литвою, яка закінчилася тим, що частина Галичини відійшла до Польщі, а частина – до Литви. Після злуки Литви та Польщі уся територія Галичини опинилася під Польщею³⁹⁹.

Після Визвольної війни 1648–1654 рр. Галичина залишається під владою Речі Посполитої. Внаслідок першого поділу Польщі 1772 року основна частина Галичини відійшла до Австрійської імперії⁴⁰⁰ (хоча фактично австрійська окупація почалася раніше – з 1769 року⁴⁰¹). У складі цієї держави край перебував аж до розпаду імперії після першої світової війни (за винятком Тернопільщини, яка у 1809 році була «подарована» Наполеоном Олександром I за Шенбрунським договором, а після Віденського конгресу 1814–1815 років повернута Австрії)⁴⁰². З розпадом Австро-Угорської імперії у 1918 р. Галичина потрапляє до складу Польщі. 1939 р. західні українські землі приєднуються до СРСР.

Закріпачення та зміни в структурі землекористування у XV–XVII ст. ст.. Наприкінці XV ст. відбувається прикріплення вільних до того селян до землі, збільшення кількості повинностей, особливо днів панщини, безумовне підпорядкування владі пана. До першої половини XVI ст. закріпачення практично повністю завершується. Основною одиницею землеволодіння у цей час виступає дворище, що володіло одним або кількома ланами (19–23 га). Відбувається невпинний процес зменшення селянських наділів, у другій половині XVII ст. більшість селян володіло вже чвертю або однією восьмою лану. Існували такі типи землекористування: громадські, вийтівські, князівські, попівські, вільничі та землі, виділені корчмарям, мельникам та лісникам⁴⁰³.

³⁹⁹ Лозинський М. Утворення українського коронного краю в Австрії. – Б. м., 1915. – С. 4.

⁴⁰⁰ Грушевський М. Ілюстрована історія України / М. Грушевський. – Репринтне відтворення вид. 1913 р. – Київ: Радуга; Золоті ворота, 1992. – 524 с. – Вих. дані оригіналу: Київ: Друк. С. В. Кульженко, 1913. – С. 473.

⁴⁰¹ Лозинський М. Утворення українського коронного краю в Австрії. – Б. м., 1915. – С. 3.

⁴⁰² Верига В. Нариси з історії України (кінець XVIII – початок XX ст.). – Львів: Світ, 1996. – С. 73, 136.

⁴⁰³ Ковалишин О. Історія земельних відносин Галичини // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 23.

Земельні відносини XVIII – на початку XIX ст. ст. Землі поділялися на двірські, селянські, вільні та державні. Двірські землі належали панським дворам, що виконували функції адміністративної та поліцейської влади над селянами. Двори користувалися панщизняною працею та натуральною даниною селян. За даними тимчасового земельного кадастру 1819 р., в середньому панський двір користувався 393 га землі. Селянські двори перебували у спадковому користуванні селян, які за це працювали на пана не більше 3-х днів на тиждень, платили данину і цісарський податок. На 1819 р. в Галичині величина селянського наділу коливалася від 2,5 до 25 га і в середньому становила 8 га. Вільні землі були власністю костьолів, церков, солтисів і дрібної шляхти.⁴⁰⁴

Реформа 1780 рр. у Австрії. У 1780-і рр. в Австрії вживається низка заходів щодо скасування кріпосного права: обмеження панщини та додаткових повинностей, надання деяких особистих свобод. У Галичині через опір польського та угорського панівних елементів реформи ігнорувалися, більшість заходів згодом були відмінені⁴⁰⁵.

Березнева революція 1848 року. 17.04.1848 імператор Фердинанд I видав Закон про скасування феодалних повинностей селян у Галичині (з 15.05.1848). Вартість втрачених повинностей компенсувалася шляхті з казни (2/3 вартості); замість третини вартості повинностей із поміщиків знімалися т. з. «опікунські обов'язки» (лікування селян, допомога за надзвичайних обставин). Існуючі сервітуту залишаються недоторканими, за користування ними селяни повинні були вносити панам плату, що визначалася угодами. 07.09.1848 панщина була заборонена в інших частинах імперії, селянам надавалися додаткові права у відносинах із поміщиками – вони ставали громадянами держави і виходили з-під влади поміщиків, отримали у власність земельні наділи, що знаходилися в їх користуванні. Було скасоване т. з. «*право пропінатції*» – примусового продажу панам селянам алкогольних напоїв. Селяни отримали сервітутні права випасання худоби на толоці й стерні й збирати квіти в лісі, всі інші сервітуту були оплатними на користь поміщиків⁴⁰⁶.

Період від реформи до розпаду імперії. У 1868 р. приймається закон, що дозволив необмежений поділ наділів та торгівлю землею. Кількість угод про відчуження земельних ділянок різко зросла з 1520 у 1868 р. до 65671 у 1896 р. Кількість селянських наділів збільшилася, проте їхній середній розмір зменшився до 1–2,4 га. Розвинулося малоземелля⁴⁰⁷.

⁴⁰⁴ Ковалишин О. Історія земельних відносин Галичині // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 24.

⁴⁰⁵ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 111–112.

⁴⁰⁶ Там само. – С. 114–115.

⁴⁰⁷ Ковалишин О. Історія земельних відносин Галичині // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 23.

В Галичині, як і на Буковині та Закарпатті, була поширена оренда земель великих землевласників. З 3483 маєтків у 1908 році 1620 перебували в оренді⁴⁰⁸.

Співвідношення прав на земельну ділянку та прав на надра за законодавством Австро-Угорщини. Загальний австрійський «Гірничий статут» (23.05.1854) визначав групу корисних копалин, що входили до групи гірничої регалії, тобто були вилучені із розпорядження землевласника. До неї входила група «гірничих смол», що охоплювала і нафту, і озокерит. Імперськими повеліннями 1862 та 1864 рр. було, навпаки, передбачено, що ці корисні копалини в королівстві Галицькому та герцогствах Буковинському та Краківському складають приналежність землі – гірничу акцесію⁴⁰⁹.

Співвідношення прав на земельну ділянку та прав на водні об'єкти. Декрет надвірної канцелярії 14.06.1776 про сплавні ріки відніс їх до об'єкту прав корони, як і острови на них. Острови на несплавних ріках могли належати приватним власникам. Державним законом про води (30.05.1869) та крайовим законом для Галичини (14.03.1875) всі ріки від місць, де можливе плавання по них різних плавучих засобів, визначалися публічною власністю⁴¹⁰.

Земельний кадастр. Реєстрація угод щодо земельних ділянок та іншого нерухомого майна спершу здійснювалося у гродських та земських книгах, що велися у відповідних судах. Найдавніші гродські і земські книги, що велись на території сучасної Галичини, зберігаються у Львівському державному історичному архіві і датуються 1402, 1428, 1471 рр. (Холмські, Львівські, Галицькі, Жидачівські, Белзькі, Буські та ін. актові книги)⁴¹¹.

Судова реформа 1783 р. реорганізувала земські і гродські суди і запровадила станові шляхетські суди⁴¹². У 1773 р. у Львові був заснований верховний губернаторський суд на чолі з губернатором. У 1774 р. замість нього у Львові був створений королівський трибунал, який називався імператорсько-королівським. У 1780 р. при трибуналі була заснована крайова табуля, тобто заведені книги, в яких повинно було бути вказане становище кожного повітового маєтку⁴¹³.

⁴⁰⁸ *Верига В.* Нариси з історії України (кінець XVIII – початок XX ст.). – Львів: Світ, 1996. – С. 184.

⁴⁰⁹ *Кірін Р. С.* Формування гірничого законодавства на території України (X – початок XX ст.) // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. Випуск 39. – 2000. – С. 58–59.

⁴¹⁰ *Петрів Р.* Право Австрії та Східної Галичини (70-і роки XVIII – 70-і роки XIX ст.) // Право України. – 2000. – № 6. – С. 118.

⁴¹¹ *Ясинська Л. Е.* Становлення та розвиток інституту нотаріату в Україні (історико-правовий аспект). – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.01. – Львів: Львівський національний університет імені Івана Франка, Львів, 2005. – С. 116.

⁴¹² Там само. – С. 117.

⁴¹³ *Настасяк І.* Організація і діяльність судових органів у Галичині (1772–1848 рр.) // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2000. – Вип. 35. – С. 88.

Ще у 1751 році в Австро-Угорщині було запроваджено т. з. «терезіанський кадастр»⁴¹⁴. У 1787 році було впроваджено т. з. «іосифінський кадастр» та новий порядок земельного оподаткування⁴¹⁵. Кадастр часів Франца II (1817) дозволив точніше визначити розміри землеволодінь та категорію ґрунтів, що забезпечило більш досконале оподаткування⁴¹⁶. Патент Франца II про складання кадастру, що мав послужити основою для розкладки поземельної повинності, вийшов 23.12.1817. В цьому ж році були створені кадастрові громади. Але роботи по створенню кадастру затягнулися, і з 1818 року був введений тимчасовий поземельний податок⁴¹⁷.

Загальне цивільне уложення Австрійської імперії 1811 р. (*Österreich Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*) посилялось на «публічні книги» для запису нерухомих речей (ст. ст. 1467, 1468 та ін.), визнаючи, між тим, що існують місцевості, де такі книги ще не запроваджені⁴¹⁸. Критикуючи положення кодексу, С. Дністрянський вказував, що запис у публічних книгах зведений у кодексі до абсолюту, набувальна давність не визнається, що позбавляє правового захисту права селян на користування лісовими дорогами тощо⁴¹⁹.

Поряд із Загальним цивільним уложенням Австрійської імперії діяв окремих закон про поземельні («ґрунтові») книги 1871 року⁴²⁰. Ґрунтові книги були особливими документами, в яких закріплювалося право власності на нерухомість (землю, будівлі), а також зобов'язання, що виникали на основі такого права (застава, кредит та ін.). Кожна особа, яка набувала чи передавала право на нерухоме майно, була зобов'язана подати документи про зміну записів у ґрунтові книги. Закон про ґрунтові книги був доповнений розпорядженням міністра правосуддя від 12.01.1872, яке містило інструкцію про виконання закону⁴²¹.

Входження до складу Польщі. Після розпаду імперії у 1918 р. Галичина увійшла до складу Польщі. 10.07.1919 прийнято закон, що передбачав примусове вилучення лишків поміщицьких земель, площа яких перевищувала 60–180 га з наступним їх продажем селянам шляхом парцеля-

⁴¹⁴ Цьольнер Е. Історія Австрії / Пер. з нім. Р. Дубасевич, Х. Назаркевич, А. Онишко, Н. Іванчук. – Львів: Літопис, 2001. – С. 350.

⁴¹⁵ Там само. – С. 317, 351.

⁴¹⁶ Там само. – С. 351.

⁴¹⁷ Никифорак М. В. Буковина в державно-правовій системі Австрії (1774–1918 рр.). – Чернівці: Рута, 2004. – С. 72.

⁴¹⁸ Хрестоматія з історії держави і права України. – Том 1. З найдавніших часів до початку ХХ ст.: Навч. посіб. для юрид. вищих навч. закладів і фак.: У 2 т. / В. Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, О. Д. Святоцький; За ред. В. Д. Гончаренка. – К.: Ін Юре, 1997. – С. 370.

⁴¹⁹ Дністрянський С. Причинки до реформи приватного права в Австрії. – С. 77.

⁴²⁰ Никифорак М. В. Буковина в державно-правовій системі Австрії (1774–1918 рр.). – Чернівці: Рута, 2004. – С. 282.

⁴²¹ Там само. – С. 283.

ції. Через суперечки між землевласниками та безземельними селянами 15.07.1920 сейм приймає закон про земельну реформу, що передбачив організацію селянських господарств площею не більше 15 га шляхом парцеляції. Викуп землі встановлювався на рівні 50 % вартості. Проте цей закон не було реалізовано. Після стабілізації обстановки в країні та укладення в березні 1921 р. мирного договору з Росією 17.05.1921 приймається новий закон, який заборонив відчуження землі у поміщиків без повної компенсації. Парцеляція земель жорстко контролювалася, протягом 1918–1938 рр. в Галичині було парцельовано 800 тис. га, проте лише мізерна їх кількість дісталася українським селянам⁴²².

Приєднання до складу СРСР. У 1939 р. відбувається приєднання Галичини до складу СРСР. 28.10.1939 прийнято Декларацію Українських Народних Зборів Західної України про конфіскацію земель поміщицьких, монастирських та великих державних урядовців⁴²³. Законом про включення Західної України до складу СРСР і з'єднання її з УРСР від 01.11.1939⁴²⁴ Галичина була приєднана до УРСР. Таким чином, на цю територію було поширено радянське земельне законодавство.

Невідкладно було здійснено розподіл панських земель. Розподілено 107,1 тис. га і наділено землею 57,3 тис. господарств. Були встановлені граничні норми землекористування на один двір – 7 га, в окремих районах – до 10 га. Проте проведенню земельної реформи (у т. ч. колективізації, що планувалася) перешкодила війна з Німеччиною. Після окупації німецькими військами конфісковані у поміщиків землі повертаються колишнім власникам, вже до весни 1942 р. було відновлено 57 % маєтків. Німецька влада встановлює значні податки: з кожного га землі 7–8 ц зерна, 600–700 л молока з корови, понад 100 яєць від курки. Після визволення західних областей протягом 1944–1945 рр. землі повертаються селянам, яким вони були надані до війни, а згодом проводиться колективізація, яка до 1950 р. завершується повністю (колективізацією охоплено 1,5 млн. господарств – 98 %) ⁴²⁵.

⁴²² Ковалишин О. Історія земельних відносин Галичини // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 24.

⁴²³ Хрестоматія з історії держави і права України. – Том 2. Лютий 1917 р. – 1996 р.: Навч. посіб. для юрид. вищих навч. закладів і фак.: У 2 т./В. Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, О. Д. Святоцький; За ред. В. Д. Гончаренка. – К.: Ін Юре, 1997. – С. 438.

⁴²⁴ Хрестоматія з історії держави і права України: Навч. посіб. / Упоряд.: А. С. Чайковський (кер.), О. Л. Копиленко, В. М. Кривоніс, В. В. Свистунов, Г. І. Трофанчук. – К.: Юрінком Інтер, 2003. – С. 519.

⁴²⁵ Ковалишин О. Історія земельних відносин Галичини // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 25.

Буковина

Загальний опис. На ранньому етапі існування Київської Русі землі Буковини входили до складу союзів племінних князівств, пов'язаних із центральною владою обов'язком брати участь у військових походах київських князів та сплачувати їм данину⁴²⁶. Від X ст. територія сучасної Буковини становила частину Київської держави, а у XII ст. – частину Галицько-Волинського князівства. У 1241 р. край потрапив під зверхність татарських ханів⁴²⁷.

У складі Молдавського князівства після 1514 р. Буковина опинилася під зверхністю Туреччини⁴²⁸.

Внаслідок російсько-турецької війни 1768–1774 рр. Буковина була зайнята російськими військами⁴²⁹, а у 1775 р. Буковина приєднана до Австрії⁴³⁰. Спочатку Буковина перебувала під військовим управлінням, з 1786 р. її приєднано до Галичини, у 1849 р. Буковина стала окремою провінцією⁴³¹.

На час приєднання до Австрії більшість населення Буковини майже не знала писаного права. Несистематизоване князівське законодавство свідчить про невисокий рівень життя тодішньої Молдавії⁴³².

Після розпаду Австро-угорської імперії Буковина увійшла до складу Румунії, а у 1940 р. воз'єдналася з Україною (увійшла до складу УРСР).

Особливості земельно-правового регулювання у складі Австрії. У 1786 р. забороняється вільний перехід селян, а 24.02.1787 декретом уряду передаються у постійне користування селянам землі, якими вони у 1786 р. користувалися з дозволу пана, що прискорило руйнування общини⁴³³. Проте наділення селян землею у спадкове користування не відбулося. Селянські (русти кальні) землі залишалися у користуванні громади, а не окремих селянських родин⁴³⁴.

⁴²⁶ *Никифорак М. В.* Історія державно-правових інститутів Буковини. Вип. 1 (до 1918 р.). – Чернівці: Рута, 2003. – С. 20.

⁴²⁷ *Верига В.* Нариси з історії України (кінець XVIII – початок XX ст.). – Львів: Світ, 1996. – С. 210.

⁴²⁸ *Никифорак М. В.* Буковина в державно-правовій системі Австрії (1774–1918 рр.). – Чернівці: Рута, 2004. – С. 20.

⁴²⁹ *Верига В.* Нариси з історії України (кінець XVIII – початок XX ст.). – Львів: Світ, 1996. – С. 210.

⁴³⁰ *Лозинський М.* Утворення українського коронного краю в Австрії. – Б. м., 1915. – С. 6.

⁴³¹ *Грушевський М.* Ілюстрована історія України / М. Грушевський. – Репринтне відтворення вид. 1913 р. – Київ: Радуга; Золоті ворота, 1992. – 524 с. – Вих. дані оригіналу: Київ: Друк. С. В. Кульженко, 1913. – С. 474.

⁴³² *Никифорак М. В.* Буковина в державно-правовій системі Австрії (1774–1918 рр.). – Чернівці: Рута, 2004. – С. 267.

⁴³³ *Третяк А. М.* Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 99.

⁴³⁴ *Никифорак М. В.* Буковина в державно-правовій системі Австрії (1774–1918 рр.). – Чернівці: Рута, 2004. – С. 72.

На території українських земель, що знаходились під Австрією протягом кінця XVIII – початку ХХ ст., діяло австрійське цивільне Уложення 1811 р., яке, зокрема, містило досить детально розроблену римську модель сервітутного права⁴³⁵. Конкретизація чи адаптація норм цього акту, який стосувався земельних сервітутів, до реалій життя українського населення владою Австро-Угорщини не провадилась⁴³⁶.

У 1872 році було прийнято закон про вільний продаж земельних ділянок⁴³⁷.

Земельний кадастр. Перші, досить ґрунтовні, земельно-кадастрові роботи на Буковині проводились у 1819–1823 роках, а з 1854 по 1857 роки велось уточнення показників кадастру та перші земельно-оціночні роботи з метою визначення прибутковості земельних ділянок. Реєстрації підлягали всі землі із характеристикою кожного виду угідь, кожної парцели, нанесенням місцезнаходження їх меж та розмірів на відповідні карти-схеми, присвоєнням ділянкам кадастрових номерів, визначенням якості та прибутковості землеволодінь із зазначенням власності. Крім реєстрації земельних ділянок, здійснювалася реєстрація цивільно-правових угод у «контрактових протоколах», а з 1783 р. у «книгах зобов'язань» реєструвалися сервітути та обмеження на використання конкретних земельних ділянок. При наданні ділянкам кадастрових номерів будівлі і споруди реєструвалися під тим самим номером. Власники земельних ділянок та будинків у присутності сусідів повинні були підтвердити своє право власності документами⁴³⁸.

З початку створення земельний кадастр на Буковині був підпорядкований крайовому суду, а з середини 1810 р. окремим міським судам надане право вести реєстрацію. З 1801 р. ведення поземельної книги покладалося на спеціального чиновника, про важливість посади якого свідчить його заробітна платня – половина від заробітної платні міського голови⁴³⁹.

Особливістю стягнення тимчасового поземельного податку, запровадженого з 1818 р., в Буковині було те, що він розподілявся між окремими громадами на основі парцельного прибуткового кадастру, який частково складався на основі заяв, а частково встановлювався оціночними комісіями⁴⁴⁰.

⁴³⁵ Цивільне уложення Австрійської імперії мало своїми джерелами пандектне право та римське право, яке застосовувалося до введення в дію Уложення. Див. наприклад: ст. ст. 472–494 Цивільного уложення Австрійської імперії 1811 р. // *Общее гражданское уложение Австрийской империи* 1811 г. – СПб., 1884. – С. 140.

⁴³⁶ *Марусенко Р. І.* Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 49.

⁴³⁷ *Козьмук П. Ф., Козьмук А. П.* Державна реєстрація земельних ділянок, іншого нерухомого майна та прав на них. – Чернівці: Букрек, 2004. – С. 76.

⁴³⁸ Там само. – С. 68–69.

⁴³⁹ Там само. – С. 69.

⁴⁴⁰ *Никифорок М. В.* Буковина в державно-правовій системі Австрії (1774–1918 рр.). – Чернівці: Рута, 2004. – С. 72–73.

При крайовому суді Буковини з 1781 по 1918 рр. велися об'ємні реєстраційні книги «Крайові табули Буковини», у яких реєструвалися всі маєтки та вносилися всі суттєві відомості про нерухомість та її власників. До книг вносилися копії усіх правоустановчих документів, ситуаційні плани, кадастрові карти-схеми угідь із нумерацією всіх парцел, відомості про кредити, орендні відносини⁴⁴¹.

«Комасація». У період до 1848 р. характер землеволодіння, особливо селянського, на Буковині характеризувався надзвичайним черезсмузжям. Значна кількість селянських земель була поділена на 5–12 ділянок на віддалі 2–5 км. 6–10 % усіх земель займали межі та дороги. За таких умов на Буковині, як і у всій Австрії, була проведення реформа у вигляді т. з. «комасації», тобто зведення розрізнених парцел одного власника в одну ділянку. Так, у 1869 р. в Австрії було прийнято загальноімперський закон про дозвіл на обмін земельними ділянками з метою ліквідації черезсмузжя, навесні 1870 р. видано відповідний крайовий закон для Буковини. В подальшому вводилася примусова комасація у разі проведення робіт загальнодержавного чи регіонального значення (наприклад, при будівництві залізниць та шосейних доріг). Результати комасації нівелювалися подрібненням земельних наділів при спадкуванні, за якого, до того ж, «заради справедливості» зазвичай ділився кожен із черезсмузжних наділів⁴⁴².

Особливості земельно-правового регулювання у складі Румунії. Відповідно до міжнародної угоди від 17.08.1916 між Росією, Францією, Італією та Румунією Буковина підлягала розділу за етнічним принципом між Росією та Румунією. В зайнятій російськими військами зоні восени 1914 року було створене «Військове генерал-губернаторство Галичина», до якого увійшла і новостворена Чернівецька губернія⁴⁴³. Відповідно до Сен-Жерменської (вересень 1919 р.), Тріанонської (з Угорщиною, червень 1920 р.) та Севрської (серпень 1920 р.) мирними угодами уся територія Буковини відійшла до Румунії⁴⁴⁴.

8–11.11.1918 війська королівської Румунії окупували Північну Буковину. 18.12.1918 король Фердинанд підписав декрет про включення Буковини до складу Румунського королівства⁴⁴⁵.

07.09.1919 декретом на Буковині оголошено проведення аграрної реформи⁴⁴⁶.

⁴⁴¹ Козьмук П. Ф., Козьмук А. П. Державна реєстрація земельних ділянок, іншого нерухомого майна та прав на них. – Чернівці: Букрек, 2004. – С. 72.

⁴⁴² Там само. – С. 73–74.

⁴⁴³ Никифорак М. В. Буковина в державно-правовій системі Австрії (1774–1918 рр.). – Чернівці: Рута, 2004. – С. 106.

⁴⁴⁴ Прокопович Е. Кінець австрійського панування в Буковині / Пер. з нім. О. Матійчук, Н. Панчук. – Чернівці: Золоті литаври, 2003. – С. 59.

⁴⁴⁵ Нарися з історії Північної Буковини / Гриценко І. А. – К., 1980. – С. 251. – С. 251.

⁴⁴⁶ Там само. – С. 251. – С. 252.

На основі закону про земельну реформу від 30.07.1921 вилученню підлягали землеволодіння понад 100 або 250 (для румунських громадян) га. Вилучені землі планувались до передачі головним чином румунам, насамперед, інвалідам та ветеранам військової служби, чиновникам тощо; проте останні господарювати зазвичай не бажали і продавали наділи⁴⁴⁷.

Входження до СРСР. Указом Президії Верховної Ради СРСР від 15.08.1940 було проведено націоналізацію землі і майна в Буковині⁴⁴⁸, націоналізовано 191 тис. га землі. Розпочато колективізацію, яку через війну завершено лише на початку 1950-х рр. (на 01.05.1950 98,7 % орної землі перебувало в колгоспах).

Закарпаття

Загальний опис. У X–XI ст. ст. Закарпаття входило до складу Київської Русі. У другій половині XI ст. частина Закарпаття підпадає під владу Угорщини, проте решта земель ще і в першій половині XIII ст. входила до складу Галицько-Волинського князівства. Лише після розпаду Галицько-Волинського князівства Угорщина повністю оволоділа Закарпаттям⁴⁴⁹.

Після поразки Угорщини у війні з турками під Могачем у 1526 р. Закарпаття переходить у володіння трансільванських князів, васалів Туреччини. В кінці XVII ст. Закарпаття потрапляє під владу Габсбургів⁴⁵⁰.

За Договором між СРСР і Чехословацькою Республікою про Закарпатську Україну від 29.06.1945⁴⁵¹ Закарпаття було включено до складу СРСР. Указом Президії Верховної Ради УРСР від 24.01.1946⁴⁵² на території Закарпатської області було введено законодавство УРСР.

Реформи 1848 року. У березні 1848 р. угорський сейм видав закон про загальне скасування панщини в країні, проте він не поширювався на селян-орендарів та дворових селян. Селяни втратили значну частину наділів, що вони раніше використовували. За землю, яка була передана у власність селян, поміщики отримали компенсацію, яку сплатили селяни у формі додаткового податку⁴⁵³.

⁴⁴⁷ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 100–102.

⁴⁴⁸ Хрестоматія з історії держави і права України. – Том 2. Лютий 1917 р. – 1996 р.: Навч. посіб. для юрид. вищих навч. закладів і фак.: У 2 т. / В. Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, О. Д. Святоцький; За ред. В. Д. Гончаренка. – К.: Ін Юре, 1997. – С. 446–447.

⁴⁴⁹ Історія міст і сіл України. Закарпатська область / Тронько П. Т. – Київ: УРЕ, 1969. – С. 12.

⁴⁵⁰ Там само. – С. 15, 378.

⁴⁵¹ Хрестоматія з історії держави і права України. – Том 2. Лютий 1917 р. – 1996 р.: Навч. посіб. для юрид. вищих навч. закладів і фак.: У 2 т. / В. Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, О. Д. Святоцький; За ред. В. Д. Гончаренка. – К.: Ін Юре, 1997. – С. 524–525.

⁴⁵² Там само. – С. 531.

⁴⁵³ Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 115.

ХРОНОЛОГІЧНИЙ ПОКАЖЧИК

911 р.	Договір між Руссю та Візантією. Регулюється питання спадкування землі (спадкується лише чоловіками).
XI-XII ст.	Час складення та застосування видатної пам'ятки давньоруського права – «Руської правди» (серед іншого, регулювала земельні відносини в общині, за участю закупів, передбачала відповідальність за порушення меж тощо)
1240 р.	Взяття Києва монголо-татарами ознаменовує занепад Київської Русі
1245 р.	Перепис земель часів залежності від монголо-татар (іноді вважається першим прикладом запровадження в Україні земельного кадастру)
Др. пол. XIV ст.	Буковина: з послабленням Галицько-Волинського князівства потрапляє до складу Молдавського князівства
1385 р.	Кревська унія: підпорядкування Великого князівства Литовського Польщі
Кінець XIV ст.	Буковина потрапляє під владу Туреччини
Кінець XIV ст.	Початок в окремих місцевостях Литовського князівства «волочного переділу»
1501 р.	Уставна Бельська грамота 1501 р. (стосувалася «волочного переділу»)
1529 р.	Видання першої редакції Литовського статуту (шляхта зрівняна в один стан, звичаєве право замінюється писаним законом)
1557 р.	Устав на волоки господаря його милості у всьому Великому князівстві Литовському (закріплював положення про «волочний переділ»)
1566 р.	Друга редакція Литовського статуту (збільшення прав дрібної шляхти, обмеження прав селянства)
1568 р.	Судебник Казимира Ягелловича 1568 р. (передбачав спеціальні процедури вирішення земельних спорів)
1588 р.	Третя редакція Литовського статуту (подальше звуження прав селян та збільшення прав шляхти, підтвердження положень про «волочний переділ»)
1648–1649 рр.	Соборне уложення (стосувалася українських земель, що входили до Московської держави; закріплювало засади помісного та вотчинного землеволодіння)
1654 р.	Переяславська угода з Росією
23.03.1714	Царським Указом всі дворянські маєтки в Росії було перетворено на родові вотчини, земля і селяни перейшли у повну власність поміщиків
Перша тр. XVIII ст.	Укладення першого систематизованого зводу правил та інструкцій з планування та забудови міст – т. з. «Должности архитектурной экспедиции»
1743 р.	Завершення складання видатного неофіційного правового збірника «Права, за якими судиться малоросійський народ». Глава 14 «Прав» присвячена праву власності, у тому числі на землю

Період (дата)	Земельно-правові реформи
1762 р.	Опублікування Указу про секуляризацію церковних землеволодінь. Секуляризація практично здійснена у 1764 р., на Лівобережній та Південній Україні – у 1786–1788 рр., на Правобережній – після приєднання до Росії (1793 р.)
25.07.1763	Указ Катерини II «Про влаштування всім містам та їх будівлям та вулицям спеціальних планів, по кожній губернії окремо»
19.09.1765	Видання Катериною II Маніфесту про генеральне межування
1774 р.	Буковина приєднана до Австро-Угорської імперії
24.04.1785	Жалувана грамота Катерини II містам (обов'язок будівництва міст лише за затвердженням «його імператорською величністю» планом, запровадження обліку земель у містах, окремі планувальні нормативи використання земель)
24.02.1787	Буковина: декретом уряду передаються у постійне користування селянам землі, якими вони у 1786 р. користувалися з дозволу пана
12.12.1801	Царським указом купецтву, міщанам та державним селянам надано право купувати землю, не заселену кріпосними селянами
20.02.1803	Указ про відпуск поміщиками своїх селян на волю за укладенням умов, на спільній згоді заснованих (передбачає мінімальні розміри селянського землекористування, право розпорядження землями звільнених селян)
1804–1807 рр.	Складення Зібрання малоросійських прав (земельно-правові положення стосувалися розміщення багаторічних насаджень та господарських будівель біля сусідської межі)
Березень 1848 р.	Закарпаття: угорський сейм видав закон про загальне скасування панщини в країні (не поширювався на селян-орендарів та дворових селян). Селяни втратили значну частину наділів. За втрачену землю поміщики отримали компенсацію, яку сплатили селяни у формі додаткового податку
17.04.1848	Галичина: імператор Фердинанд I видав Закон про скасування феодальних повинностей селян у Галичині (з 15 травня 1848 року)
07.02.1861	Маніфест Олександра II про звільнення селян з кріпосної залежності
11.02.1861	Положення про викуп селянами садибної та надільної землі
19.02.1861	Видання Загального положення про селян, що вийшли з кріпосної залежності, Місцевого положення про земельний устрій селян, посаджених на поміщицьких землях в губерніях Малоросійських: Чернігівській, Полтавській та частині Харківської. Стали правовою основою селянської реформи
26.07.1863	Спеціальним законом положення реформи поширені на удільних селян (що належали членам царської родини)
18.01.1866	Спеціальним законом положення реформи поширені на державних селян
10.04.1883	Почав діяти Селянський поземельний банк, що сприяв купівлі селянами земель
09.11.1905	Маніфест «Про поліпшення добробуту і полегшення становища сільського населення»

11. Особливості розвитку земельних відносин у Галичині, Буковині та на Закарпатті

04.03.1906	Указом про організацію землеустрою та утворення Комітету по землевпорядних справах, губернських і повітових землевпорядних комісій починається Столипінська реформа
27.08.1906	Указ Урядового Сенату «Про призначення вільних казенних земель у Європейській Росії до продажу для розширення селянського землеволодіння»
05.10.1906	Царський Указ «Про скасування деяких обмежень у правах сільських обивателів та осіб інших колишніх податних станів»
09.11.1906	Указ «Про доповнення деяких постанов чинного закону, що стосується селянського землеволодіння та землекористування» (формулювання основних положень аграрної реформи)
14.06.1910	Закон «Про зміну та доповнення деяких постанов про селянське землеволодіння»
29.05.1911	Закон «Про землеустрій» (розвиток «столипінського» землевпорядкування)
05.07.1912	Закон «Про видачу Селянським поземельним банком позик під заставу надільних земель»
26.10.1917	Декрет II Всеросійського з'їзду Рад «Про землю» (націоналізація усієї землі в країні, скасування приватної власності на землю, заборона угод щодо землі)
07.11.1917	Українська Центральна Рада проголошує 3-ій універсал, яким створюється УНР та скасовується право власності на поміщицькі та інші нетрудові землі
25.12.1917	I Всеукраїнський з'їзд Рад доручив ЦВК поширити на Україну дію Декрету «Про землю»
1918 р.	З розпадом Австро-Угорщини Буковина входить до складу Румунії
18.01.1918	Ухвалено Земельний Закон УНР
06.03.1919	Інструкція Наркомзему України «Про розподіл земель в тимчасове зрівняльне землекористування»
19.03.1918	II Всеукраїнським з'їздом Рад схвалене «Тимчасове положення про соціалізацію землі»
26.05.1919	Декрет ВУЦВК «Про соціалістичний землеустрій і про перехідні заходи до соціалістичного землекористування»
20.01.1920	Всеукраїнським затверджено положення про основи організації земельної справи на Україні
05.02.1920	Декрет Всеукраїнському «Про землю» (підтверджував скасування приватної власності на землю)
30.07.1921	Буковина: Закон про земельну реформу передбачив вилучення землеволодіннь понад 100 або 250 (для румунських громадян) га
29.11.1922	Президією ВУЦВК затверджений Земельний кодекс УСРР
23.09.1925	ВУЦВК та РНК УСРР затверджено «Положення про земельні розпорядки в смузі міст і в смузі селищ міського типу»
23.02.1928	Постановою РНК УСРР затверджено «Статут цивільного будівництва»

Період (дата)	Подія
15.12.1928	ЦВК СРСР затверджені «Загальні начала землекористування та землеустрою»
01.02.1930	ЦВК та РНК СРСР затверджений Закон «Про заходи по соціалістичній перебудові сільського господарства в районах суцільної колективізації і по боротьбі з куркульством»
25.02.1930	Постанова ВУЦВК і РНК УСРР «Про скасування земельних громад у районах суцільної колективізації, а також у селах, де більшість бідняцько-середняцького складу населення охоплено виробничою сільськогосподарською кооперацією»
01.03.1930	РНК та Президія ЦВК СРСР затвердили Примірний статут сільськогосподарської артілі, що замінив у відповідній частині норми «Загальних начал землекористування та землеустрою»
05.04.1930	Постанова ВУЦВК і РНК УСРР «Про заборону оренди землі і використання найманої праці в індивідуальних селянських господарствах у районах суцільної колективізації»
03.09.1932	Постанова ЦВК та РНК СРСР «Про створення сталого землекористування колгоспів»
30.01.1933	Постановою ЦВК СРСР «За доповіддю народного комісара землеробства СРСР т. Яковлева Я. А. про укріплення колгоспів» запроваджено обов'язкове застосування сівозміт
07.02.1935	РНК СРСР та ЦК ВКП (б) затверджений новий «Примірний статут сільськогосподарської артілі», що розвивав принципи колгоспного землекористування
07.07.1935	Постанова РНК СРСР «Про видачу сільськогосподарським артілям державних актів на безстрокове (вічне) користування землею»
04.06.1937	Постанова ЦВК та РНК СРСР «Про заборону передачі в оренду земель сільськогосподарського значення»
14.02.1939	Перший загальносоюзний стандарт, що регулює санітарно-гігієнічний аспект планування та забудови населених пунктів: ОСТ 900014–39 «Санітарні норми та правила будівельного проектування» (затверджений Комітетом у справах будівництва при РНК СРСР)
27.05.1939	Постановою ЦК ВКП (б) та РНК СРСР «Про заходи щодо охорони громадських земель від розбазарювання» запроваджено жорстку відповідальність за порушення сталості колгоспного землекористування (порушники підлягали «відданню під суд»), ліквідовано хутірські господарства в межах громадських земель колгоспів, встановлено норми землекористування селянського двору із «прирізанням» надлишків до колгоспу
28.10.1939	Декларація Українських Народних Зборів Західної України про конфіскацію земель поміщицьких, монастирських та великих державних урядовців
15.08.1940	Буковина: після воз'єднання з Україною Указом Президії Верховної Ради СРСР проведено націоналізацію землі і майна

11. Особливості розвитку земельних відносин у Галичині, Буковині та на Закарпатті

	Подія
07.09.1940	Постанова РНК СРСР і ЦК ВКП (б) «Про організацію підсобних господарств городньо-овочевого і тваринницького напрямку на підприємствах у містах і сільській місцевості»: директори підприємств і місцеві радянські органи зобов'язувалися створювати підсобні господарства з метою забезпечення заводських їдалень
26.08.1948	Указ Президії Верховної Ради СРСР «Про право громадян на купівлю та будівництво індивідуальних житлових будинків» (громадянам надано право мати на праві особистої власності житловий будинок, для чого вони можуть використовувати на праві безстрокового користування земельні ділянки встановлених розмірів)
20.10.1948	Постанова РМ СРСР та ЦК ВКП (б) «Про план полезахисних лісо-насаджень, запровадження травопільних сівозмін, будівництва ставків і водойм для забезпечення високих і стійких врожаїв у степових і лісостепових районах європейської частини СРСР»
30.05.1950	Постанова РМ СРСР «Про укрупнення дрібних колгоспів і завдання партійних організацій у цій справі»
31.12.1954	Постанова РМ СРСР «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР» (запровадження обліку не лише кількості, але і якості земель та угідь)
01.12.1958	Держбудом СРСР за дорученням РМ СРСР затверджені Правила і норми планування і забудови міст
1963 р.	Початок комплексного протиерозійного проектування в Україні: інститутом «Укрземпроект» розроблено схему протиерозійних заходів, а також робочі проекти щодо Словечансько-Овруцького кряжу Житомирської області
16.06.1966	Постанова ЦК КПРС та РМ СРСР «Про широкий розвиток меліорації земель для одержання високих і стійких врожаїв зернових і інших сільськогосподарських культур»
20.03.1967	Постанова ЦК КПРС та РМ СРСР «Про невідкладні заходи щодо захисту ґрунтів від вітрової та водної ерозії»
01.01.1967	Запроваджена єдина система будівельних норм і правил колишнього СРСР
13.12.1968	Прийнято Основи земельного законодавства СРСР та союзних республік 1968 р. (замінили «Загальні начала землекористування та землеустрою» 1928 р.)
28.11.1969	Постановою ЦК КПРС та РМ СРСР затверджено Примірний статут колгоспу, прийнятий на III Всесоюзному з'їзді колгоспників. Ст. 42 передбачено нормування присадибних земельних ділянок: до 0,50 га (0,20 на поливних землях)
25.12.1970	Прийнято ЗК УРСР
25.03.1976	ГОСТ 17.0.001–76 «Система стандартів в галузі охорони природи і поліпшення використання природних ресурсів. Основні положення» започаткував комплексну стандартизацію в галузі охорони природи та використання природних ресурсів в СРСР

Дата (місяць)	Акт
28.05.1976	Постанова ЦК КПРС «Про подальший розвиток спеціалізації і концентрації сільськогосподарського виробництва на базі міжгосподарської кооперації та агропромислової інтеграції» (організація державних та міжгосподарських сільськогосподарських підприємств)
10.06.1977	Постанова РМ СРСР «Про порядок ведення державного земельного кадастру»
17.10.1985	Постанова РМ СРСР «Про підсобні господарства підприємств, організацій, установ»: врегульовано порядок створення підсобних господарств та надання їм земельних ділянок
07.04.1989	Указом Президії Верховної Ради СРСР «Про оренду й орендні відносини в СРСР» відроджено оренду землі
28.02.1990	Прийняття Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю
18.12.1990	Прийнятий ЗК УРСР, в подальшому – перший Земельний кодекс незалежної України

III. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

1. **Поняття права власності на землю та особливості його об'єкту**
2. **Особливості змісту права власності на землю**
 - 2.1. *Особливості права володіння земельними ділянками*
 - 2.2. *Особливість права користування земельними ділянками*
 - 2.3. *Особливість права розпорядження земельними ділянками*
3. **Форми права власності на землю**
 - 3.1. *Право приватної власності на землю*
 - 3.2. *Право державної власності на землю*
 - 3.3. *Право комунальної власності на землю*
 - 3.4. *Право власності на землю Українського народу*
 - 3.5. *Право колективної власності на землю*
4. **Особливості права спільної власності на землю**

«Проклинают и благословляют ее. Жаждают, убивают других и умирают сами в борьбе за нее. Стремятся захватить ее, передать потомству своих нисходящих, дать ей свое имя. Слиться с нею в дали веков и уйти в их глубь. Порываются ее разрушить, уничтожить, изгладить память о ней у человечества. И вот уничтоженная на краткие миги ценою невероятных усилий и страданий, она вновь стремится возродиться, чтобы торжествующей, приветствуемой громкими криками своих адептов, занять на долгие годы верховенство в социальной жизни. Она – собственность, живучая, как стоголовая гидра, воскрешаемая, как феникс из пепла»

И. И. Евтихийев, 1923⁴⁵⁴.

⁴⁵⁴ *Евтихийев И. И.* Земельное право. – М.-Петроград: Государственное издательство, 1923. – С. 15.

1. ПОНЯТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЙОГО ОБ'ЄКТУ

Поняття права власності на землю

Право власності на землю традиційно розглядається у суб'єктивному та об'єктивному розумінні (як і категорія «право» взагалі).

У суб'єктивному розумінні право власності на землю – повноваження (правомочності) суб'єктів по відношенню до землі (земельної ділянки) як об'єкта права.

Ч. 1 ст. 78 ЗКУ визначає право власності на землю як «*право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками*» (див. також ст. 317 ЦКУ).

Наведений підхід відображений і в працях представників доктрини земельного права. Так, Л. П. Заставська визначає право власності на землю як «*врегульоване нормами земельного права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками з дотриманням правових вимог щодо цільового і раціонального використання землі, землеустрою, земельного кадастру, екологічної безпеки, обмежень та обтяжень*»⁴⁵⁵.

Такий підхід, коли визначення права власності зводиться до перерахування класичної «тріади», викликає певні заперечення: можна навести чимало прикладів, коли правомочності володіння, користування та розпорядження будуть знаходитися не у власника, а в іншій особі, і навпаки, прикладів, коли у певний момент часу власник не має всіх трьох правомочностей.

На думку В. В. Носіка, у «*суб'єктивному розумінні право власності на землю необхідно розглядати як визнану в суспільстві, гарантовану Конституцією України можливість окремої особи чи іншого суб'єкта у визначених законом межах вільно набувати на підставі власності земельну ділянку і на свій розсуд використовувати природні властивості землі для прогресивного виробництва, розподілу і використання капіталу на основі підвищення родючості ґрунту, задоволення інших потреб, самостійно відмовитися від власності на землю, або іншими способами розпорядитися нею, а також можливість самостійно чи через державу захищати земельну власність*»⁴⁵⁶. Таким чином, бачимо, що і у наведеному визначенні право власності пояснюється через певний набір правомочностей (додатково виділені правомочність «вільно набувати» та «захищати»). Слід погодитися з

⁴⁵⁵ Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. – С. 7.

⁴⁵⁶ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 492.

автором, що «класична тріада» права власності не пояснює; проте наведене визначення викликає інші заперечення: можливість набувати земельні ділянки знаходиться взагалі «поза межами» права власності, а можливість захищати право є невіддільною ознакою будь-якого права, не лише права власності.

Поділяємо думку, за якою будь-яка сума правомочностей не може пояснити право власності⁴⁵⁷. Очевидно, необхідний інший підхід.

Ч. 1 ст. 316 ЦКУ визначає право власності загалом як *«право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб»*. Таке визначення, на наш погляд, є більш вдалим, ніж визначення права власності через набір правомочностей, проте воно не відбиває всіх істотних ознак права власності і, фактично, охоплює всі речові права.

Для порівняння наводимо визначення права власності у ст. 544 Цивільного кодексу Республіки Франція: *«Власність є правом використовувати та розпоряджатися речами у найбільш абсолютний спосіб, з тим, однак, щоб вони не використовувалися у спосіб, заборонений законом або правилами»* (переклад наш – А. М.)⁴⁵⁸. Представники правової доктрини (напр., Я. М. Шевченко⁴⁵⁹, Л. П. Заставська⁴⁶⁰) відзначають, що схожі формули з незначними відмінностями вміщені і в законодавстві інших країн (Австрії, Німеччини, Японії та ін.).

На наш погляд, з метою відмежування права власності на землю від інших речових прав, з урахуванням наведеного вище *право власності на землю (земельну ділянку)* слід визначати як *право найбільш повного панування над землею (земельною ділянкою), з обмеженнями, встановленими законом або договором, яке особа здійснює за власною волею, незалежно від волі інших осіб*. Адже право власності відрізняється від інших речових прав саме своїм обсягом – найбільш повним⁴⁶¹.

Право власності на землю у **об'єктивному розумінні** є суто доктринальною категорією. Виходячи із усталених у доктрині поглядів⁴⁶²,

⁴⁵⁷ Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. – М., 1948. – С. 13–39.

⁴⁵⁸ Le service public de l'accès au droit // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://195.83.177.9/code/liste.phtml?lang=uk&c=22>

⁴⁵⁹ Право собственности в Украине / Под ред. Я. Н. Шевченко. – К.: Блиц-Информ, 1996. – С. 18.

⁴⁶⁰ Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. – С. 14.

⁴⁶¹ Подопригора А. А. Основы римского гражданского права: Учеб. пособие для студентов юрид. вузов и факультетов. – 2-е изд., перераб. – К.: Вентури, 1994. – С. 131.

⁴⁶² Андрейцев В. І. Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю // Антологія розвитку правової думки (еколого-правові аспекти). Наукові статті. – Відпов. ред. Андрейцев В. І. – К., 2006. – С. 190; Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 207; Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 492.

вважаємо, що у об'єктивному розумінні *право власності на землю слід розглядати як систему правових норм, що регулюють відносини щодо набуття та здійснення суб'єктивного права власності на землю.*

У даній темі право власності на землю буде розглядатися головним чином у його суб'єктивному розумінні.

Земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності

В більшості випадків, коли йдеться про суб'єктивне право власності на землю, йдеться не про власне «землю», а про «земельну ділянку», оскільки лише земельна ділянка може бути об'єктом, яким можна володіти на праві власності, річчю – *«предметом матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки»* (ст. 179 ЦКУ; див. також ст. 125 та ін. ЗКУ), а отже, майном (ст. 190 ЦКУ). Таким чином, усталений термін *«право власності на землю»* в більшості випадків фактично означає *«право власності на земельну ділянку»*.

Об'єктом права державної та комунальної власності, окрім сформованих у встановленому порядку земельних ділянок, є також цілі території (землі), які вузькому землевпорядному підходу до визначення земельних ділянок не відповідають, оскільки не мають чітко встановлених меж, кадастрових номерів, не зареєстровані в державному реєстрі земель тощо. Наприклад, до цих пір не завершена процедура демаркації державного кордону, у зв'язку із цим значні території, що безумовно належать до державної власності, не мають чітко визначених меж, нечітко визначені також межі багатьох населених пунктів. Між тим, навіть такі території в цілому відповідають поняттю земельної ділянки, оскільки мають визначене просторове розташування.

Щодо самого поняття «земельна ділянка» та його наповнення, а також співвідношення права власності на земельну ділянку з правом власності на інші об'єкти в її межах див. тему «Земельне право як галузь права».

2. ОСОБЛИВОСТІ ЗМІСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Зміст права власності на землю (земельну ділянку), як і на будь-яку іншу річ, складають *повноваження з володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою* (ст. 78 ЗКУ, ст. 317 ЦКУ). Втім, специфіка земельної ділянки як речі нерухомої обумовлює істотну специфіку в обсязі та характері кожної із названих правомочностей.

У правовій доктрині неодноразово висловлювалися думки, за якими зміст права власності не може бути описаний «класичною тріадою» (правомочностями володіння, користування та розпорядження)⁴⁶³. На наш погляд, слід погодитися із таким твердженням у тому відношенні, що будь-який перелік правомочностей «за визначенням» є умовністю, він не може *повністю* пояснити сутності права власності як найбільш повного речового права, зміст якого визначається формулою «дозволено все, що не заборонено». Між тим, безперечно також, що «класична тріада» достатньо повно відображає набір можливостей, що є у власника.

Ч. 1 ст. 90 ЗКУ містить перелік прав власника землі:

- а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;*
- б) самостійно господарювати на землі;*
- в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;*
- г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;*
- д) відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;*
- е) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.»*

Перераховані права в основному охоплюються змістом права власності, а саме, правомочностями володіння, користування та розпорядження. З іншого боку, деякі зі згаданих у ст. 90 прав залишаються поза межами класичної тріади, проте водночас, їх не можна вважати і складовими права власності (наприклад, право на відшкодування збитків, або право використовувати корисні копалини, торф, лісові насадження тощо).

2.1. Особливості права володіння земельними ділянками

У спеціальній літературі існують різноманітні визначення права володіння земельними ділянками. За деякими винятками⁴⁶⁴, більшість дослідників, за нашою оцінкою, виходять із традиційного, усталеного розуміння володіння як *юридично забезпеченої можливості панування над річчю*⁴⁶⁵.

⁴⁶³ Див., наприклад, Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 251.

⁴⁶⁴ Андрейцев В. І. Конституційно-правові імперативи використання права власності на землю // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2004. – Випуск 58. – С. 98.

⁴⁶⁵ Гражданское право. Часть 1: Учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – М.: Издательство ТЕИС, 1996. – С. 296.

Таке визначення можна вважати усталеним, воно цілком відображає пануюче розуміння поняття права володіння, не дивлячись на те, що авторські визначення різних авторів⁴⁶⁶ редакційно істотно різняться.

Між тим, специфіка земельної ділянки як об'єкта права власності полягає у тому, що земельна ділянка, по-перше, «за визначенням» не може бути переміщена у просторі, по-друге, «панування» над земельною ділянкою є значною мірою умовністю. Слід сказати, що таку умовність визнавало ще римське цивільне право, за яким володіння могло утримуватися без фактичного панування, лише волею (*solo animo*) під час відсутності власника⁴⁶⁷.

Варто пам'ятати, що по відношенню до оточуючих володіння виконує надзвичайно важливу функцію – воно є засобом їх повідомлення про право власника, яким кореспондує обов'язок усіх інших не порушувати його. У випадку із рухомими речами все очевидно, проте у ситуації із земельними ділянками та іншим нерухомим майном те, хто є володільцем, часто із фактичного стану речей незрозуміло. У випадку ж утримання «лише волею» повідомлення взагалі не відбувається.

Якщо оточуючі не повідомлені про права власника, оборот розвиватися нормально не може. Саме з огляду на це практично в усьому світі запроваджена реєстрація прав на нерухоме майно, в першу чергу, на земельні ділянки. Ситуація докорінно змінилася: якщо раніше для того, щоб визначити володільця, необхідно було керуватися якимось зовнішніми ознаками – наявністю огорожі, будівель, факту обробітку земельної ділянки тощо – тепер ці обставини значення не мають. Єдине, що має значення – це запис у реєстрі.

Запроваджується реєстрація прав на земельні ділянки і в Україні. Ст. 125 ЗКУ передбачає, що «*[п]раво власності на земельну ділянку ... виника [є] з моменту державної реєстрації ...*». Відносини щодо такої реєстрації врегульовані ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

NB. На даний час механізм реалізації ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відсутній. Законодавець намагався врахувати цю обставину, і у п. 3 розділу II ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009 (яким ст. 125 ЗКУ викладена у чинній

⁴⁶⁶ Див., зокрема: Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 82; Науково-практичний коментар Земельного кодексу України/Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 207; Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 252.

⁴⁶⁷ Дождев Д. В. Римское частное право. – М.: Норма, 1996. – С. 326.

редакції) передбачив, що « [д]о створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень ... право власності або право користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки».

При формуванні земельної ділянки її реєстрація по суті означає реєстрацію відповідного правоустановчого документу – державного акту або договору оренди землі (див. ст. 202 ЗКУ). Реєстрація земельної ділянки при вторинному набутті прав на неї означає реєстрацію у т. зв. Поземельній книзі (див. ПКМ від 06.05.2009 № 439, ПКМ від 09.09.2009 № 1021).

NB. Правило, за яким право власності на землю виникало виключно після його оформлення відповідними документами, було закріплено і у попередній редакції ст. 125 ЗКУ (що діяла до 01.05.2009), і у ЗК УРСР 1990 р., у т. ч. в ред. 1992 р. (ст. ст. 22, 23). Таке ж правило було закріплено у ЗК УРСР 1970 р. (ст. ст. 20–22). ЗК УСРР 1922 р. аналогічного правила не містив, хоча й передбачав видачу певних посвідчуючих документів після державного запису (державної реєстрації) утворених землекористувань (ст. 193), вказуючи при цьому, що інші документи є недійсними та не є доказами законності землекористування (ст. 194). Зазначені правила слід враховувати, визначаючи, чи виникло свого часу право на земельну ділянку.

Існування реєстру, а головне, те значення, яке він має, змушує переглянути традиційні підходи до вирішення питання про наявність або відсутність володіння. До запровадження реєстру щодо земельних ділянок позбавленням володіння слід було вважати фактичне зайняття ділянки. З моменту зайняття розпочинав свій перебіг термін набувальної давності (лат. *usucapio*), по спливу якого права власності переходило до нового володільця. Така схема дозволяла забезпечити визначеність у правовідносинах, їх динаміку, запобігала існуванню «нічийних» земель. Втім, вона була не ідеальною, оскільки, як вже зазначалося, у випадку із земельною ділянкою «зайняття» часто є умовністю. Чи мало місце зайняття, чи ні – обставина, яку досить важко довести, особливо, якщо йдеться про події десятирічної або тридцятирічної давнини.

Із запровадженням реєстру ситуація змінилася кардинально. У застосуванні давності потреба зникає, оскільки реєстр дозволяє в будь-який момент точно визначити власника ділянки.

Якщо законодавство не передбачає набуття земельної ділянки за давністю (а саме такою є ситуація в Україні – див. ст. 119 ЗКУ), значить, будь-яке протиправне зайняття земельної ділянки невласником не може призвести до переходу права власності. Вочевидь, за такої ситуації власник повинен мати можливість у будь-який момент захистити свої права. Тоді, враховуючи нерухомість земельної ділянки («дітися») вона нікуди не може, власник

завжди знатиме її місцезнаходження і з більшими чи меншими перешкодами може отримати до неї доступ), зайняття ділянки повинно розглядатися як триваюче порушення, не пов'язане із позбавленням володіння, проти якого слід захищатися негаторним, а не віндикаційним позовом. Отже, фактичного позбавлення володіння за існування реєстру бути не може.

Проблема. Автор цілком переконаний, що чинне законодавство не передбачає набуття прав на земельні ділянки за набувальною давністю. Ст. 119 ЗКУ встановлює наслідком «добросовісного, відкритого і безперервного користування земельною ділянкою протягом 15 років» можливість «звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування». Як видається, можливість такого звернення має кожен незалежно від факту користування земельною ділянкою, а тим більше, його тривалості та характеру. Те, що передбачено ст. 119 ЗКУ – це не набувальна давність у ustalеному розумінні, адже передбачено виникнення права в результаті волевиявлення «органу», а не в результаті спливу давності.

Між тим, є й інші думки. У судовій практиці переважає підхід, за яким набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю на даний час неможливе. Але в обґрунтуванні цього підходу вказується, що таке набуття стане можливим з 01.01.2017 року, після спливу передбачених ст. 119 ЗКУ 15 років під час дії чинного ЗКУ⁴⁶⁸.

Цікавим є погляд на набувальну давність щодо земельних ділянок М. С. Федорченка, що спеціально досліджував дану проблему. На його погляд, сплив передбачених ст. 119 ЗКУ 15 років не породжує права власності (з чим ми повністю згодні), проте породжує право на приватизацію земельної ділянки у «спрощеному» порядку – як «наданої у користування» за ч. ч. 1, 2 ст. 118 ЗКУ (а з таким висновком погодитися, на наш погляд, не можна)⁴⁶⁹.

Проблема. Заважають зробити висновок про неможливість фактичного позбавлення володіння (але, на наш погляд, все-таки не спростовують його) ч. ч. 1 та 3 ст. 212 ЗКУ, що містять формулювання «повернення самовільно зайнятих земельних ділянок». Таке формулювання створює враження, що у разі самовільного зайняття чужої земельної ділянки власник або користувач повинен застосовувати проти цього порушення такий спосіб захисту, як витребування з чужого незаконного володіння, тобто віндикацію. У судовій практиці такі вимоги формуються як вимоги «повернути земельну ділянку»⁴⁷⁰, «вилучення земельної ділянки з незаконного володіння»⁴⁷¹ тощо. Цікаво, що в РФ подібна судова практика не просто існує, а переважає, самовільне

⁴⁶⁸ Довідка про вивчення практики розгляду земельних спорів судами Київської області // Почтний архів Верховного Суду України. – 2008 рік.

⁴⁶⁹ Федорченко М. С. Набувальна давність у земельному праві України: науково-практичний коментар. – К.: ІПЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2007. – 64 с.

⁴⁷⁰ Справа № 2–105/09 за позовом прокурора Корольовського р-ну в інтересах Житомирської міськради до Б. С. І. про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки.

⁴⁷¹ № 2–412/09, Розглянута Богунським райсудом м. Житомира, за позовом прокурора Богунського р-ну м. Житомира в інтересах Житомирської міськради до Б. В. К. про вилучення земельної ділянки з незаконного володіння та відшкодування шкоди.

зайняття земельної ділянки не вважається триваючим правопорушенням і, очевидно, отожднюється із заволодінням земельною ділянкою⁴⁷². Деякі представники правової доктрини України (зокрема, О. Вівчаренко) також вважають, що говорити про відикацію земельних ділянок цілком можливо⁴⁷³.

Між тим, як ми вважаємо, положення ст. 212 ЗКУ не можуть вплинути на природу відносин щодо володіння земельною ділянкою як специфічним нерухомим майном. Ще раз наголосимо, що в умовах існування реєстрації прав на нерухоме майно фактичне володіння позбавляється змісту. Отже, уявлення про самовільне зайняття земельної ділянки як про позбавлення права володіння, проти якого слід захищатися за допомогою відикації, є помилковим. Відповідні вимоги мають залишатися судом без розгляду через відсутність предмету спору, оскільки «фактично» позбавити володіння земельною ділянкою як специфічним нерухомим майном неможливо – права володіння можна позбавити лише «юридично», шляхом відібрання титулу в цілому. У випадках же будь-якого самовільного зайняття йдеться про створення перешкод у використанні земельної ділянки, і проти цього порушення належним способом захисту є негативний позов.

Випадки, коли спосіб захисту обирається вірно, також є поширеними. Так, вірним є формулювання позовних вимог як вимог про «звільнення земельної ділянки»⁴⁷⁴, «усунення порушень меж земельної ділянки»⁴⁷⁵ і, нарешті, найбільш коректне – про «усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою» із зазначенням конкретного способу – наприклад, прибирання металевого гаражу⁴⁷⁶, прибирання «всього непотребу і обмотки»⁴⁷⁷ тощо.

2.2. Особливості права користування земельними ділянками

У спеціальній літературі *право користування* земельними ділянками визначається по-різному⁴⁷⁸, проте попри редакційні відмінності усі визна-

⁴⁷² Волков Г. А. Приобретение права собственности на землю по давности владения // Экологическое право. – 2005. – № 1. – С. 65. Щоправда, автор посилається на постанови верховних судів СРСР та РРФСР ще 1970–1980 років.

⁴⁷³ Вівчаренко О. Проблеми гарантій охорони права власності на землю в Україні // Право України. – 2003. – № 12. – С. 90.

⁴⁷⁴ Справа № 2–1522/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира, за позовом прокурора в інтересах міськради до Г. О. В. про звільнення земельної ділянки.

⁴⁷⁵ Справа № 2–103/09, розглянута Богунським райсудом м. Житомира, за позовом Я. О. І. до Я. М. Й. про усунення порушення меж земельної ділянки.

⁴⁷⁶ Справа № 2–222/09, розглянута Корольовським райсудом Житомирської обл., за позовом Т. П. В. до Б. О. В. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою.

⁴⁷⁷ Справа № 2–13/09, розглянута Уманським міськрайсудом Черкаської обл. за позовом Б. В. Є. до Б. М. І. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою та відшкодування шкоди.

⁴⁷⁸ Див., зокрема: Андрейцев В. І. Екологічне право: Курс лекцій: Навч. посібник для юрид. фак. вузів. – К.: Вентурі, 1996. – С. 63; Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 83; Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Мелведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 208; Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 252.

чення загалом виходять із загальноприйнятого «цивілістичного» визначення права користування як *юридично забезпеченої можливості застосовувати корисні властивості речі*⁴⁷⁹. Вважаємо, що таке визначення відбиває установлене розуміння права користування і перегляду не потребує, у тому числі й по відношенню до такого об'єкта, як земельна ділянка.

На відміну від загального правила, встановленого ст. 319 ЦКУ («*власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону*»), **обсяг права користування земельною ділянкою є обмеженим і обумовлюється цільовим призначенням земельної ділянки**. Земельна ділянка може (і повинна) використовуватися **лише за цільовим призначенням** (ст. 91 ЗКУ, ч. 4 ст. 373 ЦКУ).

NB. Належність до певної категорії земель, які виділяються за цільовим призначенням, сама по собі не може достатньо конкретно визначити правовий режим земельної ділянки, у тому числі обмеження права користування нею. Правовий режим залежить від різновиду угідь в межах категорії земель, існування спеціальних обмежень у використанні земельної ділянки (в загальному вигляді передбачені у ст. ст. 110–115 ЗКУ, пов'язуються із існуванням охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель тощо). Вимоги до використання конкретної земельної ділянки зазвичай містяться у містобудівній та землепорядній документації (проектах відведення, внутрігосподарського землеустрою, тощо). Детальніше з цього приводу див. тему «*Обмеження та обтяження прав на землю*», а також теми про правовий режим окремих категорій земель.

Проблема. При цьому, на наш погляд, таку особливість режиму користування земельною ділянкою, як допустимість лише її цільового використання, слід оцінити різко негативно. Принцип *цільового* використання вступає у суперечність із іншим, на наш погляд, більш обґрунтованим та пріоритетним принципом земельного права – принципом *раціонального* користування. По-перше, вимога використання ділянки *лише* за цільовим призначенням перешкоджає її багатофункціональному використанню, по-друге, вона істотно і не виправдано обмежує оборот. На наш погляд, поділ земель за категоріями, що забезпечує реалізацію принципу цільового використання земельних ділянок, має бути якомога швидше замінений *дієвим* механізмом планування використання земель (свою позицію з цього приводу автор вже висловлював вище – див. питання 2 теми 1).

Також до особливостей користування земельною ділянкою можна віднести **спеціальний порядок отримання плати за землю** (відповідає економічному поняттю «*диференційована рента*»), яка може виступати

⁴⁷⁹ Гражданское право. Часть 1: Учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – М.: Издательство ТЕИС, 1996. – С. 297.

у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (пп. 14.1.147 ст. 14 ПКУ) – див. тему «Економіко-правовий механізм у галузі використання, охорони та відтворення земель».

2.3. Особливості права розпорядження земельними ділянками

Попри редакційні відмінності, більшість⁴⁸⁰ існуючих в доктрині земельного права визначень **права розпорядження** земельними ділянками виходять із усталеного цивілістичного розуміння права розпорядження як *юридично забезпеченої можливості визначати подальшу долю речі шляхом вчинення щодо неї юридичних актів*⁴⁸¹. Саме в такому розумінні розглядатиметься право розпорядження нижче.

Режим здійснення права розпорядження щодо земельних ділянок характеризується істотною специфікою (далеко не завжди виправданою). Так, існують

- **особливі правила відчуження** земельних ділянок (див. тему «Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки»);
- **особливі правила надання земельних ділянок в користування** (див. тему «Право землекористування»);
- **особливі правила щодо обмеження та обтяження** права власності на земельну ділянку (див. тему «Обмеження та обтяження прав на землю»);
- **особливий порядок зміни цільового призначення** земельних ділянок (див. ст. 20 ЗКУ, ПКМ від 11.04.2002 № 502 «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб»);
- **пошкодження і тим більше знищення земельних ділянок забронені** і тягне юридичну відповідальність (див. тему «Юридична відповідальність за земельні правопорушення та захист порушених прав»).

⁴⁸⁰ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 252; Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 84; Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 208.

⁴⁸¹ Гражданское право. Часть 1: Учебник / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – М.: Издательство ТЕИС, 1996. – С. 298.

3. ФОРМИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

У законодавстві та земельно-правовій доктрині України усталився поділ права власності на землю за суб'єктом права на *«форми права власності на землю»*.

Множинність форм права власності на землю було запроваджено з ухваленням ЗУ «Про форми власності на землю» від 30.01.1992 та прийняттям ЗКУ 1990 р. у новій редакції 13.03.1992, коли було запроваджено колективну та приватну форми власності на землю (поряд із державною, яка була єдиною протягом попереднього, «радянського» періоду).

Такий поділ піддавався критиці, насамперед, в частині виділення т. з. *«колективної власності»*. Прийнята 28.06.1996 Конституція України не містила конкретного посилання на форми власності, у тому числі на землю, згадуючи лише власність на землю народу України (ст. 13), власність громадян, юридичних осіб та держави (ст. 14), та власність територіальних громад (ст. 142). Це дало підстави деяким дослідникам для твердження, що *«Конституція скасувала колективну форму власності»*. Таке твердження нам видається спірним, про що буде сказано нижче.

Разом із тим, слід повністю підтримати думку, за якою в сучасних умовах поділ права власності на землю за формами застарів, *«необхідна відмова від поділу права власності на форми та види, що мають різний зміст, та створення єдиного інституту права власності»* (П. Ф. Кулинич⁴⁸²). Певні тенденції у цьому напрямку вже можна простежити у чинному законодавстві України: як вже зазначалося, Конституція України не оперує терміном *«форми права власності»*. Аналогічно, майже не оперує цим терміном чинний ЗКУ, проте розрізняє правовий режим: (1) *приватної* (фізичних та юридичних осіб), (2) *державної*, (3) *комунальної* власності на землю, що дозволяє на сьогодні говорити про відповідні форми права власності.

На думку багатьох дослідників (див. нижче), окрім цих трьох форм права власності на землю існує також (4) *право власності на землю Українського народу*.

Також, на наш погляд, слід окремо розглянути (5) *колективну* власність на землю, існування якої в сучасних умовах є дискусійним питанням.

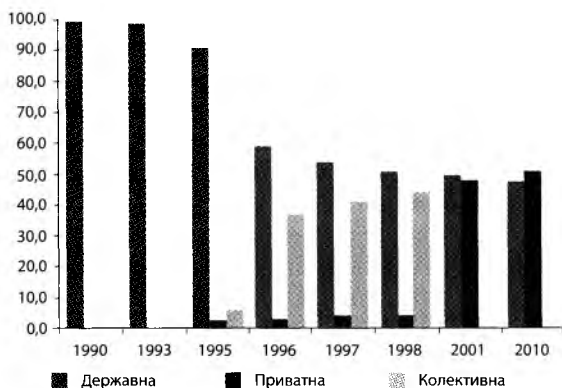
NB. Поза такою класифікацією форм права власності на землю залишається *право власності іноземних держав*, яке передбачено ст. ст. 85, 129 ЗКУ. Існує принаймні один випадок продажу земельної ділянки іноземній державі – йдеться про рішення Київради № 350/3811 від 27.10.2005 «Про продаж земельної ділянки Сполученим Штатам Америки в Україні для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу будинків та споруд

⁴⁸² Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 63.

3. Форми права власності на землю

для розміщення дипломатичної місії Сполучених Штатів Америки в Україні та забезпечення її діяльності на вул. Танковій, 4 у Шевченківському районі м. Києва».

Структура права власності на землю в Україні, %, 1990–2010
www.myland.org.ua



Поділ права власності на землю за формами може призводити до невинуватеної дискримінації окремих форм права власності – наприклад, в частині гарантій захисту права власності⁴⁸³. Між тим, на сьогодні він має місце. Розглянемо окремо кожну із названих форм права власності на землю.

3.1. Право приватної власності на землю

Суб'єктами права приватної власності на землю ст. 80 ЗКУ визначає громадян [України] та юридичних осіб. З урахуванням змісту ст. 81 та ін. норм ЗКУ, це положення слід розуміти розширено, оскільки суб'єктами права приватної власності на землю визнаються також іноземні громадяни та особи без громадянства.

Законодавство визначає, які земельні ділянки можуть належати кожному із перерахованих суб'єктів.

Щодо **громадян України** обмеження по об'єктному складу земель, що можуть перебувати у їх власності, практично відсутні (див. ч. 1 ст. 81 ЗКУ).

Іноземні громадяни та особи без громадянства, відповідно до ч. 2 ст. 81 ЗКУ,

«... можуть набувати права власності на земельні ділянки несільсько-господарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні

⁴⁸³ Див. Вівчаренко О. Проблеми гарантій охорони права власності на землю в Україні // Право України. – 2003. – № 12. – С. 92.

ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.»

З ч. 4 ст. 81, ст. 145 ЗКУ впливає, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення ці особи також мають право набувати, проте лише у спадщину, і протягом року зобов'язані їх відчужити. У разі невиконання цієї вимоги настають передбачені п.«д» ст. 143 ЗКУ наслідки, а саме, право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене.

На відміну від наведеного вище практично загальноприйнятого тлумачення ч. 4 ст. 81 ЗКУ, на думку О. В. Єлісєєвої, положення ст. 145 та п.«е» ст. 140 ЗКУ не встановлюють винятку із загальної і безумовної заборони іноземцям набувати у власність землі сільськогосподарського призначення⁴⁸⁴. Вважаємо цю думку помилковою: переконані, що норми названих статей є спеціальними щодо загального положення ст. 81, а тому мають перевагу.

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

Проблема. Формулювання ч. 1 ст. 82 ЗКУ «... для здійснення підприємницької діяльності» можна тлумачити таким чином, що начебто для інших потреб юридичні особи набувати земельні ділянки у власність не можуть. За такого тлумачення позбавляються можливості мати земельні ділянки на праві власності, наприклад, релігійні організації. Саме так тлумачив норму закону Держкомзем України (лист від 29.04.2003 № 14–11–11/2704⁴⁸⁵).

На наш погляд, таке тлумачення є помилковим. Процитована норма не містить прямої заборони для юридичних осіб, згаданих у ч. 1 ст. 82 ЗКУ, набувати земельні ділянки не для підприємницької діяльності. За таких умов, якщо набуття земельних ділянок для підприємницької діяльності прямо дозволено, слід вважати, що набуття для непідприємницької діяльності тим більше дозволяється. Тобто ч. 1 ст. 82 ЗКУ слід тлумачити *a fortiori*. При такому тлумаченні слід керуватися тим, що важко знайти будь-які мотиви, які б виправдали поставлення вітчизняних релігійних організацій у менш вигідне становище, ніж, скажімо, становище підприємства торгівлі або іноземної юридичної особи (які можуть набувати земельні ділянки у власність не лише для ведення підприємницької діяльності – див. нижче). Принцип

⁴⁸⁴ Єлісєєва О. В. Правове регулювання припинення права власності іноземних осіб та осіб без громадянства на земельні ділянки, які не можуть перебувати у власності таких осіб // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч. / Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 424.

⁴⁸⁵ Урядовий кур'єр. – 2003. – № 153. – 19 серпня.

рівності усіх суб'єктів права власності, закріплений у ст. 13 Конституції України, ст. 5 ЗКУ, передбачає, зокрема, те, що закон не може містити необґрунтованих виключень і обмежень.

Ч. 2 ст. 82 ЗКУ передбачає, що *іноземні юридичні особи*

«... можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

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

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

Правила щодо набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину, передбачені ч. 4 ст. 82 ЗКУ, ідентичні тим, що встановлені для іноземних громадян та осіб без громадянства (див. вище).

Ч. 3 цієї ж статті визначає, що *спільні підприємства* (засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб)

«... можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами першою та другою цієї статті, та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб.»

Істотною проблемою є те, що при поділі юридичних осіб на види (юридичні особи України, іноземні юридичні особи, спільні підприємства) у ЗКУ законодавець, схоже, намагався закріпити **автономне розуміння національності юридичної особи (за колом засновників)**, відмінне від змісту аналогічних понять у ГКУ. Проте спроба ця виявилася надзвичайно невдалою. Основних недоліків, на наш погляд, три. По-перше, виходячи із буквального формулювання ст. 82 ЗКУ, місце створення (реєстрації) юридичної особи (яке впливає, серед іншого, на місце сплати більшості податків) не має жодного значення. За таким тлумаченням до юридичних осіб [України] слід відносити юридичні особи, засновані українськими громадянами за кордоном (що навряд чи відповідає наміру законодавця). По-друге, при визначенні спільного підприємства не має жодного значення розмір частки іноземного суб'єкта, тому юридична особа, створена в Україні за мізерної участі іноземного суб'єкта (наприклад, 0,0000000001 %), буде вважатися спільним підприємством з усіма відповідними обмеженнями. По-третє, не має жодного значення та обставина, що після заснування підприємства корпоративні права у ньому можуть перейти від засновників до інших осіб. Так, засновники – громадяни України можуть відчужити свої частки у статутному (складеному) капіталі іноземцям, і навпаки.

Виходячи із явної відповідності того, що впливає із цілей правового регулювання, і того, що буквально передбачено у ст. 82 ЗКУ, а також враховуючи існування положень про національність юридичної особи в ЦКУ та ГКУ питання про розуміння термінів «юридична особа України», «іноземна юридична особа» та «спільне підприємство», вжитих у ст. 82 ЗКУ, є дискусійним⁴⁸⁶.

На наш погляд, за умов суперечливості і неоднозначності існуючого правового регулювання слід застосовувати цільове, телеологічне тлумачення, яке найкраще відповідатиме уявному наміру «ідеального» законодавця. А «ідеальний» законодавець не міг би не враховувати місця реєстрації юридичної особи, кола учасників (не лише засновників) та розміру іноземної інвестиції. За таких умов слід вважати, що недосконала та не зовсім зрозуміла система визначення національності юридичних осіб у ст. 82 ЗКУ була «скорегована» більш новими і більш адекватними існуючим потребам суспільства положеннями ГКУ.

Так, що стосується **іноземних юридичних осіб**, відповідно до ч. 1 ст. 117 ГКУ,

«1. Іноземним підприємством є унітарне або корпоративне підприємство, створене за законодавством України, що діє виключно на основі власності іноземців або іноземних юридичних осіб, або діюче підприємство, придбане повністю у власність цих осіб.»

Як видається, тим більше слід вважати іноземними будь-які юридичні особи, створені за законодавством інших держав.

Хоча терміну «**спільне підприємство**» господарське законодавство не визначає, на наш погляд, йому відповідає поняття «підприємства з іноземними інвестиціями», визначене ч. 2 ст. 62 ГКУ:

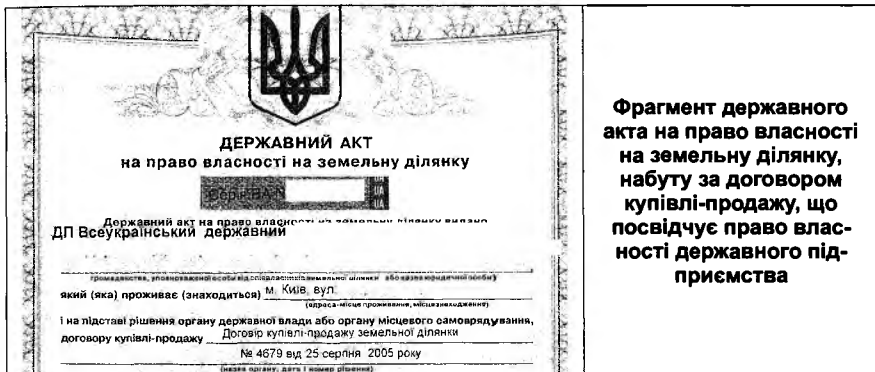
«2. У разі якщо в статутному фонді підприємства іноземна інвестиція становить не менш як десять відсотків, воно визнається підприємством з іноземними інвестиціями. Підприємство, в статутному фонді якого іноземна інвестиція становить сто відсотків, вважається іноземним підприємством.»

Всі інші юридичні особи, що не підпадають під визначення іноземної юридичної особи та спільного підприємства, слід вважати **юридичними особами України**.

Проблема. У практичній діяльності виникає проблемне питання: *чи може державне (комунальне) підприємство або підприємство із часткою державної (комунальної) власності мати земельні ділянки на праві*

⁴⁸⁶ В центрі уваги: права власності на землю // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 27–39.

власності? Відповідь на це питання неоднозначна. Що ж стосується позиції автора, вона зазнала змін (якщо бути точним, змінилася на протилежну). Сьогодні вона полягає у тому, що, хоча ЗКУ (див. ст. 81 та ін.) і не передбачає можливості державних (комунальних) підприємств володіти земельними ділянками на праві власності, відсутня і відповідна заборона, отже, набуття земельних ділянок у власність відповідно до закону (наприклад, цивільного законодавства про правочини) можливе. Що ж стосується положень господарського законодавства щодо того, що майно державного (комунального) підприємства належить йому на праві оперативного управління та повного господарського відання, їх застосування до відносин власності на землю виключається в силу положень ч. 1 ст. 4 ГКУ, яка встановлює, що кодекс не регулює земельні відносини). Таким чином, державні (комунальні) підприємства можуть набувати земельні ділянки у власність.



Фрагмент державного акта на право власності на земельну ділянку, набуту за договором купівлі-продажу, що посвідчує право власності державного підприємства

Проблема. Не знаходить одноманітного вирішення у правовій доктрині та правозастосовчій практиці питання про те, чи може юридична особа придбати у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства (далі – ОСГ), адже, відповідно до ст. 1 ЗУ «Про особисте селянське господарство», ОСГ – це «господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають ...». На думку П. Ф. Кулинич, законодавство не містить прямих чи непрямих заборон на придбання земельної ділянки для ОСГ юридичними особами (крім іноземних), проте, ставши власником земельної ділянки, юридична особа зобов'язана передати ділянку в оренду громадянину для ведення ОСГ або змінити цільове призначення⁴⁸⁷. На противагу, незаконною вважають практику придбання ділянок для ведення ОСГ юридичними особами і М. Федорченко та О. Янов⁴⁸⁸.

⁴⁸⁷ Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 34–37.

⁴⁸⁸ Федорченко М., Янов О. Земельне право України: посібник для практиків у двох томах. Т. 1. Земельні відносини в населених пунктах / За заг. ред. М. Федорченка. – К., 2006. – С. 284.

Нам видається, що усталена практику розгляду «ведення ОСГ» (а також ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва тощо) як цільового призначення земельних ділянок є некоректною. Цільове призначення земельної ділянки, яка надана для ведення ОСГ – це виробництва сільськогосподарської продукції та розміщення відповідної виробничої інфраструктури (ч. 1 ст. 22 ЗКУ), а у якій формі здійснюватиметься така діяльність – питання вторинне, не пов'язане із цільовим призначенням земельної ділянки. Тому придбання юридичними особами ділянок, що використовуються для ведення ОСГ громадянами, закону не суперечить.

Проблема. Проблемним є питання визначення земельної правосуб'єктності селянських (фермерських) (відповідно до чинного раніше законодавства), або **фермерських господарств** (за діючим законодавством). Наприклад, справи про припинення права власності і користування землями, наданими для ведення господарств, в усіх випадках розглядаються господарськими судами. Обґрунтовується така практика тим, що, хоча земельна ділянка для ведення фермерського господарства і була надана громадянину, фермерське господарство з дати його державної реєстрації здійснює обов'язки власника земельної ділянки⁴⁸⁹.

Вважаємо, що таку практику визнати вірною не можна, адже земельна ділянка для ведення фермерського господарства (далі – ФГ) надається громадянину (ст. ст. 118, 121 та ін. ЗКУ, ст. 7 ЗУ «Про фермерське господарство»). Створення ФГ як юридичної особи само по собі не призводить до переходу права власності на земельну ділянку від громадянина до господарства – для такого переходу необхідна пряма вказівка у законі, якої немає.

NB. П. 13 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ передбачає загальне обмеження для всіх суб'єктів права приватної власності: «На період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом». Обмеження безглузде (на площі 100 га ведення ефективного сільського господарства по більшості напрямків неможливе), але воно, на жаль, має місце.

NB. Розширення кола суб'єктів приватної власності на землю за рахунок включення до нього юридичних осіб – новела чинного ЗК, яка, проте, лише закріпила уже існуючу ситуацію, коли на порушення попереднього ЗКУ Указами Президента України («Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню» від 29.12.1993 № 612, «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12.07.1995 № 608, «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського

⁴⁸⁹ Довідка про вивчення практики розгляду земельних спорів судами Київської області // Поточний архів Верховного Суду України. – 2008 рік.

призначення» від 19.01.1999 № 32), а також відповідно до ЗУ «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14.09.2000, право власності на земельні ділянки визнавалося за юридичними особи України.

3.2. *Право державної власності на землю*

Специфіка права державної власності полягає насамперед у суб'єкт-об'єктному складі. Певні особливості має також порядок набуття та припинення права власності (див. тему «*Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки*»).

Суб'єктний склад. Відповідно до ст. 80 ЗКУ, суб'єктом права власності на землі державної власності є **держава**, яка *«реалізує це право через відповідні органи державної влади»*. «Відповідними органами державної влади» ЗКУ у ст. ст. 13, 16, 17, 17–1 та 84 визначає (1) КМУ, (2) Раду Міністрів АР Крим, місцеві державні адміністрації – (3) районні і (4) обласні та Київську та Севастопольську міські державні, та (5) державні органи приватизації. Повноваження цих органів розмежовуються ст. ст. 118, 122, 129, 149, 150 ЗКУ. На період до розмежування земель державної та комунальної власності чинне законодавство (глави 2, 3, п. 12 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, п. 1 Розділу VIII «Прикінцеві положення» ЗУ «Про оренду землі») надає повноваження із розпорядження державними землями також (6) місцевим радам і встановлює тимчасові правила щодо розподілу компетенції з розпорядження державними землями. Незважаючи на існування законодавства про розмежування земель, поки що в Україні розмежування земель державної та комунальної власності знаходиться на підготовчій стадії (детальніше див. п. 3.3.).

Проблема. П. 12 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ надає повноваження із розпорядження *«землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації»*, **державним органам приватизації**.

Між тим, на сьогодні відсутній механізм реалізації даного повноваження, крім як у випадках, коли земельна ділянка приватизується разом із об'єктом, який підлягає приватизації. Зокрема, повноваження із розпорядження відповідними землями не розподілені в межах вертикалі державних органів приватизації. В результаті на даний час ці землі фактично просто не мають реального «господаря», що здійснював би від імені держави її право власності.

Загалом, державні органи приватизації (Фонд державного майна України) не зарекомендували себе ефективним господарем земельних ділянок.

Так, хоча право розпоряджатися земельними ділянками надавалося цим органам починаючи з 2006 року, перша земельна ділянка була продана разом із об'єктом, що підлягав приватизації, лише 16.11.2007 року (йдеться про земельну ділянку під будівлею колишнього гуртожитку в м. Вознесенську Миколаївської області, що була продана за 38982 грн.)⁴⁹⁰.

Проблема. Трапляються випадки, коли у міжнародних угодах КМУ розпоряджається міськими землями, право розпорядження якими закон (п. 12 розділу X ЗКУ) надає місцевим радам – див., напр., Протокол між Кабінетом Міністрів України та Урядом Турецької Республіки про взаємне виділення земельних ділянок в Анкарі та Києві для спорудження приміщень іноземних місій від 19.06.2003, затверджений ПКМ № 1674 від 29.10.2003. Як видається, для подібних дій відсутні правові підстави. З іншого боку, органи місцевого самоврядування не можуть укладати міжнародні договори України (ст. 3 ЗУ «Про міжнародні договори України»).

Проблема. В Україні існує практика делегування місцевими радами їх виконавчим органам повноважень щодо розпорядження земельними ділянками. Разом із тим, п. 34 ст. 26 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачає вирішення питань *«регулювання земельних відносин»* **виключно** на пленарних засіданнях рад. На думку В. В. Носіка⁴⁹¹, процитоване положення Закону стосується лише *«визначення правил і порядку розпорядження землями»* і не забороняє делегувати повноваження щодо розпорядження землями. З такою думкою погодитися не можемо, зважаючи на те, що на момент прийняття ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» термін *«регулювання земельних відносин»* стосовно рад визначався чинним тоді ЗКУ в ред. 1992 р. і охоплював питання розпорядження конкретними земельними ділянками (ст. ст. 9, 10). Підстави для іншого тлумачення даного терміну сьогодні, на наш погляд, відсутні.

Специфіка об'єктного складу державної власності.

Декретом «Про землю» від 26.10.1917 було передбачено скасування права власності на землю; згодом цей акт став тлумачитися як такий, що запровадив націоналізацію всіх земель. 19.02.1918 Декрет «Про соціалізацію землі» ліквідував приватну власність на землю і проголосив передачу усієї землі у власність трудового народу. До початку земельної реформи у 1990 роках вся земля перебувала у державній власності, що розглядалася як синонім власності народу. При цьому під державою мався на увазі СРСР, хоча в доктрині існували певні дискусії щодо того, чи були суб'єктом права державної власності союзні республіки. Ст. VI Декларації про державний суверенітет землю було проголошено, що земля є власністю народу України.

⁴⁹⁰ Сайт «Моя земля» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://mvland.org.ua/ukr/17/5005/>

⁴⁹¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 300.

Протягом «радянського» періоду земля визнавалася об'єктом *виключної* власності держави (народу) (такий підхід було відображено у ст. 9 нечинного нині Закону УРСР «Про власність»). Натомість, ст. 13 Конституції України проголошує землю об'єктом права власності українського народу, не вживаючи прикметника «*виключної*».

Новий ЗКУ відійшов від жорсткого закріплення певних категорій земель у державній власності, передбачивши лише неможливість передачі певних видів земель із державної у інші форми власності (до зміни цільового призначення). Так, ч. 3 ст. 84 ЗКУ визначено перелік земель державної власності, які не можуть передаватись у *комунальну* власність. Це:

- а) землі атомної енергетики та космічної системи;*
- б) землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;*
- в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення;*
- г) землі під водними об'єктами загальнодержавного значення;*
- ґ) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;*
- д) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;*
- е) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;*
- є) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності;*
- ж) земельні ділянки, на яких розташовані державні, у тому числі казенні підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти.»*

Окрім наведеного, перелік земель, що підлягають залишенню у державній власності, вміщено також у ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної власності» (ст. 6). Він в основному повторює положення ч. 3 ст. 84 ЗКУ, але є дещо ширшим.

Також визначаються землі державної власності, які не можуть передаватись у *приватну* власність (ч. 4 ст. 84 ЗКУ):

- а) землі атомної енергетики та космічної системи;*
- б) землі під державними заліzniцями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;*
- в) землі оборони;*

г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;

з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної і комунальної форм власності;

и) земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.»

Окрім перерахованих, на нашу думку, не можна передавати у приватну власність будь-які земельні ділянки під об'єктами нерухомості, що не підлягають приватизації, оскільки при такій передачі порушуватиметься принцип цільового використання земель. Також п. 3 ст. 4 ЗУ «Про державний матеріальний резерв»⁴⁹² передбачає, що земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти системи державного резерву, «є державною власністю і не підлягають приватизації та іншим видам відчуження».

Мотиви закріплення певних різновидів земель у власності держави зрозумілі: державна власність на земельні ділянки повинна забезпечувати реалізацію певних функцій держави (оборона тощо), в інших випадках для збереження певних особливо цінних категорій земель може бути необхідно, щоб землі знаходилися у безпосередньому управлінні держави.

На думку А. Д. Юрченка⁴⁹³, необхідно закріпити правило про залишення у державній власності земельних ділянок сільськогосподарського призначення, наданих сільськогосподарським науково-дослідним установам і навчальним закладам та їх дослідним господарствам, учбовим господарствам навчальних закладів, державним сортовипробувальним закладам і сортодільницям, державним елітно-насінницьким і насінницьким господарствам,

⁴⁹² Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 13. – Ст. 112.

⁴⁹³ Приватне повідомлення.

племінним заводам, племінним радгоспам і конезаводам, державним господарствам, які вирощують лікарські та ефіроолійні рослини, фрукти, виноград тощо. В Україні такі надзвичайно важливі для забезпечення національних інтересів землі займають площу 1,5 млн. га.

У РФ функції переліків, вміщених до ч. ч. 3 та 4 ст. 84 (а також ч. 3 ст. 83) ЗКУ, виконують переліки земельних ділянок, виключених з обороту або обмежених в обороті (ст. 27 ЗК РФ).

Звичайно, у державній власності можуть перебувати будь-які землі, а не лише згадані у ст. 84 ЗКУ.

Існування переліків, вміщених у ч. ч. 3 та 4 ст. 84 ЗКУ, не означає, що землі, згадані в переліках, не можуть перебувати у комунальній або приватній власності.

Приклад. Цільове призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що знаходиться у приватній власності, може бути змінено на цільове призначення «землі лісогосподарського призначення» без зміни форми власності на землю, що положенням ст. 84 не суперечитиме.

Специфіка процедури набуття права державної власності. Не зовсім очевидним є те, чи поширюються на відносини із набуття права державної власності положення ст. 125 ЗКУ, за якими право має виникати з моменту державної реєстрації, а також тимчасові положення п. 3 розділу II Закону України № 1066-VI від 05.03.2009 (яким ст. 125 ЗКУ викладена у чинній редакції), що заміщають ст. 125 і передбачають, що право власності на земельну ділянку «виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки».

На користь позитивної відповіді на поставлене питання свідчить загальний характер згаданих норм, які ведуть мову про «право власності» без вказівки на його форму, а також положення Конституції України про рівність всіх суб'єктів права власності перед законом (ч. 4 ст. 13). На користь протилежного висновку – те, що ст. 125 вміщена до глави 19, що має назву «Набуття права на землю громадянами та юридичними особами», а також те, що спеціального механізму, який би дозволяв на сьогодні зареєструвати земельну ділянку або право на земельну ділянку державної власності, сьогодні просто не існує.

Інструкція про вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджена наказом Мін'юсту України від 03.03.2004 № 20/5 (п. 68) фактично виходить із того, що загальні правила про момент виникнення права власності на земельні ділянки на землі державної власності не поширюється.

На наш погляд, щодо виникнення права державної власності на земельні ділянки слід застосовувати спеціальні положення ч. 1 ст. 84 ЗКУ,

за якими « [у] державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності». Таким чином, наприклад, у разі припинення права приватної власності автоматично виникає право державної власності незалежно від подальшої реєстрації земельної ділянки або права власності на неї. Щоправда, можуть існувати ще більш спеціальні правила, наприклад, у випадку із відумерлою спадщиною (див. ст. 1277 ЦКУ), коли після припинення права приватної власності земельна ділянка за спеціальною процедурою переходить у комунальну власність.

3.3. Право комунальної власності на землю

Специфіка права комунальної власності полягає у суб'єктно-об'єктному складі, а також особливому порядку набуття та припинення права власності (див. тему «*Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки*»).

Суб'єктний склад. Ст. 142 Конституції України, ст. ст. 80, 83 ЗКУ визначають суб'єктом права комунальної власності відповідні територіальні громади, що здійснюють право власності або **безпосередньо** (за допомогою місцевого референдуму, загальних зборів громадян – ст. ст. 7, 8 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні»), або **через органи місцевого самоврядування**. Цими органами, відповідно ст. ст. 8–12, 80 та ін. ЗКУ, є відповідні місцеві ради: **сільські, селищні, міські** – щодо земель територіальних громад, **районні, обласні та Верховна Рада АР Крим** – щодо земель спільної власності територіальних громад. Питання регулювання земельних відносин вирішується радами виключно на пленарних засіданнях (п. 34 ст. 26, п. 21 ст. 43 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Специфіка об'єктного складу. Певні землі комунальної власності не можуть передаватись у приватну власність (ч. 3 ст. 83 ЗКУ):

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.»

Також ст. 28 ЗУ «Про поховання та похоронну справу» від 10.07.2003⁴⁹⁴ дещо дублює наведену норму і передбачає, що «[з]емлі, на яких розташовані поховання, є об'єктами права комунальної власності і не підлягають приватизації ...».

Хоча є непоодинокі приклади, коли місцеві ради вважають, що всі землі в межах населеного пункту – комунальні⁴⁹⁵, необхідно наголосити, що на сьогодні в Україні земель комунальної власності практично не існує, оскільки не відбулося розмежування земель державної власності на землі державної та комунальної власності.

Станом на закінчення I кварталу 2009 року по всій Україні прийнято 1742 рішення про розмежування земель та замовлено 413 проектів розмежування на площу 1420,21 тис. га (з 29357,8 тис. га, що підлягають розмежуванню), затверджено 44 проекти землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності на площу 158,46 тис. га⁴⁹⁶. Проте навіть у нечисленних випадках затвердження проектів право комунальної власності на землю виникнути не може через відсутність форми державних актів на право комунальної власності на землю та відсутність механізму реєстрації права комунальної власності – див. ст. ст. 125, 126 ЗКУ, ст. 14 ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної власності».

Проблема. Істотно, що розмежування в межах окремого адміністративно-територіального утворення повинно бути *одноразовою* процедурою⁴⁹⁷ (інакше «не працюватиме» ряд норм земельного законодавства, а у відносинах між розпорядниками державної та комунальної власності не буде визначеності). Серед фахівців землевпорядників та юристів зріє розуміння того, що без внесення змін до ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної

⁴⁹⁴ Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 7. – Ст. 47.

⁴⁹⁵ Див., наприклад, матеріали справи № 2–153/2009, розглянутої Державним райсудом Хмельницької області за позовом Д. В. О. до Г. В. Я. про усунення перешкод в здійсненні приватизації земельної ділянки.

⁴⁹⁶ Підсумки I кварталу 2009 року: розмежування, інвентаризація земель, встановлення меж // Офіційний сайт Державного комітету України із земельних ресурсів / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article.jsessionid=05BF87D3A93B4EFB3A0D64EAAED91BD0?art_id=97521

⁴⁹⁷ Заяць В. М. Актуальні питання законодавчого регулювання процесу розмежування земель державної та комунальної власності // Ринок землі. – 2003. – № 4–5. – С. 60.

власності» від 05.02.2004 зрушити з місця процедуру розмежування земель неможливо⁴⁹⁸.

Існуючий порядок розмежування передбачає одноразову «демаркацію» земельних ділянок в натурі (ст. 13 та ін. ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної власності»), що є дуже трудомістким і дорогим процесом і навряд чи можливо у сучасних умовах навіть в межах дрібних населених пунктів, не кажучи вже про такі величезні території, як, наприклад, територія міста Києва.

На наше переконання, вирішити проблему розмежування земель державної та комунальної власності можливо, лише змінивши принципи розмежування. Земельні ділянки державної власності, відведені в користування певним суб'єктам або для певних потреб, слід автоматично (законом) визнавати земельними ділянками комунальної власності і вважати, що розподіл відбувся.

Водночас, на наш погляд, на даний час можуть переходити у комунальну власність земельні ділянки, набуті у порядку визнання спадщини відумерлою (відповідно до ч. 3 ст. 1277 ЦКУ, «*[с]падщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини*»). У даному випадку, як ми вважаємо, перехід відбувається в силу закону безпосередньо на підставі рішення суду. Також, на наш погляд, право комунальної власності може виникати у разі набуття за цивільно-правовими правочинами земельних ділянок приватної власності.

NB. Судова практика⁴⁹⁹ щодо визнання земельних ділянок відумерлою спадщиною існує. Зазначимо, що в більшості випадків заяви «в інтересах сільських рад» (фактично – територіальних громад) подаються прокурорами⁵⁰⁰. На жаль, суди не звертають уваги на те, що прокурор не уповноважений законом представляти територіальні громади, а згідно із ст. 1277 ЦКУ, саме у комунальну власність переходить відумерла спадщина.

⁴⁹⁸ Інформація до парламентських слухань 13.09.2005 року «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». – К.: Кабінет Міністрів України, 2005. – С. 14.

⁴⁹⁹ Справи: № 20–49, розглянута Березнівським райсудом Рівненської обл. за заявою Березнівської міськради про; № 2–0–35/09, розглянута Великоолександрівським райсудом Херсонської обл. за заявою прокурора в інтересах Борозенської сільради; № 20–46/2009, розглянута Голопристанським райсудом Херсонської обл., за заявою прокурора Голопристанського р-ну в інтересах Добропільської сільради та ін.

⁵⁰⁰ Справи: № 2–0–98/2009, розглянута Деражнянським райсудом Хмельницької обл. за заявою прокурора Деражнянського р-ну; № 2–0–88/09, розглянута Старокостянтинівським райсудом Хмельницької обл. за заявою міжрайпрокурора в інтересах держави в особі Баглаївської сільради; № 2–0–94/09, розглянута Старокостянтинівським райсудом Хмельницької обл. за заявою міжрайпрокурора в інтересах держави в особі Баглаївської сільради; № 2–0–57/09, розглянута Красилівським райсудом за заявою прокурора Красилівського району в інтересах держави в особі Чепелівської сільради; № 2–0–97/2009, розглянута Деражнянським райсудом за заявою прокурора Деражнянського району та ін.

3.4. Право власності на землю Українського народу

Ч. 1 ст. 13 Конституції України передбачає, що

«Земля ... та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією». [Виділення додане – А. М.]

Разом із тим, у ч. 2 ст. 14 Конституції України мова йде про набуття права власності на землю *«громадянами, юридичними особами та державою»*, а у ч. 1 ст. 142 – про те, що *«... земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад»* є *«матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування»*.

Відтак, постає питання про співвідношення між наведеними нормами Основного закону, а також про те, як співвідноситься власність *Українського народу*, з одного боку, та власність *громадян, юридичних осіб, держави та територіальних громад*, з іншого.

У земельному законодавстві України окрема форма права власності на землю – право власності Українського народу – не закріплена. Визнається лише право власності громадян, юридичних осіб, держави та територіальних громад.

У доктрині земельного права думки розділилися.

На думку деяких дослідників, *народ України є самостійним суб'єктом права власності на землю*⁵⁰¹. В. І. Андрейцев⁵⁰² та В. Костицький⁵⁰³ розділяють державну, комунальну та народну власність на землю.

⁵⁰¹ Див., зокрема, *Каракиш І. І.* Актуальні питання реформування конституційних засад права власності на природні об'єкти та їх ресурси // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч. / Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 385, та ін.

⁵⁰² Див., зокрема, *Андрейцев В. І.* Конституційно-правові імперативи використання права власності на землю // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – Юридичні науки. – Випуск 58. – С. 96.

⁵⁰³ *Костицький В.* Конституційне регулювання охорони довкілля: український та світовий досвід // Право України. – 2003. – № 10. – С. 49–55.

О. А. Вівчаренко, обстоюючи виділення права власності Українського народу як окремої форми власності, посилається на ст. ст. 2, 318 ЦКУ, де згадані і народ, і держава⁵⁰⁴.

Деякі науковці вважають народ не лише *окремим*, але й *єдиним* суб'єктом права власності на землю⁵⁰⁵.

І. І. Каракаш пропонує теорію «*поділеної власності*»⁵⁰⁶. На його думку, власність народу України «*повинна ґрунтуватися не на поділі цілісної природи за об'єктами або повноважень володіння, користування і розпорядження природними ресурсами, а на розподілі функцій, пов'язаних з реалізацією відповідних повноважень власності, між органами державної влади та місцевого самоврядування різних рівнів*»⁵⁰⁷. Дослідник приєднується до думки, за якою існує фактична неможливість «*здійснення народом своїх правомочностей як суб'єктом права власності на природні об'єкти*», і «*[у] цьому зв'язку більш придатним є юридичне закріплення ... не права власності народу на природні об'єкти, а права народного надбання природних багатств. Народне надбання – це те, що освоювалось, облагороджувалось, натуралізовувалось і на цій підставі дісталось від минулих поколінь народу теперішнім поколінням і підлягає передачі майбутнім поколінням народу*»⁵⁰⁸.

Схожій позиції тримається П. Ф. Кулинич, на думку якого, ст. ст. 13 та 14 Конституції України виключають одна одну. При встановленні співвідношення цих норм слід, на його думку, виходити із загальної спрямованості політики держави. Зміст ст. 13 Конституції України слід «*вितлумачити як проголошення земельного фонду країни не власністю, а основним націо-*

⁵⁰⁴ Див., наприклад, Вівчаренко О. А. Гарантії права власності на землю в Україні. – Автореф. дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – 20 с.

⁵⁰⁵ Узагальнену характеристику таких підходів див.: Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 112–113.

⁵⁰⁶ Див., зокрема, Каракаш І. І. Актуальні питання реформування конституційних засад права власності на природні об'єкти та їх ресурси // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч. / Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 385, та ін.

⁵⁰⁷ Каракаш І. І. Право поділеної власності на природні ресурси у законодавстві України // Право України. – 2001. – № 3. – С. 83–85; Каракаш І. І. Актуальні питання реформування конституційних засад права власності на природні об'єкти та їх ресурси // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч. / Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 386.

⁵⁰⁸ Каракаш І. І. Актуальні питання реформування конституційних засад права власності на природні об'єкти та їх ресурси // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч. / Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 382.

нальним надбанням Українського народу, яке підлягає особливій правовій охороні»⁵⁰⁹ (виділення додане – А. М.). На думку П. Ф. Кулинич, саме таке тлумачення співвідношення між ст. 13 та ст. 14 було дане ВРУ при прийнятті нового ЗКУ⁵¹⁰. Проголошення землі національним надбанням, на думку науковця, означає, що «правові рамки володіння, користування та розпорядження» національним надбанням «з боку власників мають бути закріплені в законах України», поряд із цим, юридична коректність ст. 13 Конституції України викликає у дослідника сумнів⁵¹¹.

У цьому ж руслі знаходиться і підхід В. Карабана, який, даючи оцінку положенням ст. 324 ЦКУ, де передбачено право власності Українського народу на землю та інші природні ресурси, вважає, що «право власності Українського народу на зазначені об'єкти має лише публічно-правовий зміст, що виключає участь Українського народу в цивільно-правових відносинах та обумовлює можливість суміщення цього права з цивільними правами інших осіб на зазначені об'єкти (їх ділянки, частини тощо)»⁵¹².

В. В. Носік пропонує і розвиває конструкцію «дворівневої власності на землю», за якою «право власності держави, юридичних осіб та громадян (право нижчого рівня) є похідним та залежним від права власності Українського народу (права вищого рівня)»⁵¹³. « [С]уб'єктами права власності на землю виступають на вищому рівні Український народ як громадяни України всіх національностей. На нижчому рівні суб'єктами виступають фізичні і юридичні особи, держава і територіальні громади як юридичні особи приватного права. При цьому Конституція України не передбачає можливості використання землі ... іноземними державами, міжнародними організаціями, фізичними і юридичними особами на титулі права власності»⁵¹⁴.

На думку М. В. Шульги, народ не може повсякденно здійснювати правомочності власника, за своєю економічною природою власність Українського народу на землю є фактично державною, а народ і держава як суб'єкти права власності не можуть протиставлятися⁵¹⁵.

Як вважає Л. П. Заставська, право власності Українського народу на землю слід «розглядати як проголошення суверенного права Українського народу

⁵⁰⁹ Кулинич П. Ф. Земля і Конституція // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua

⁵¹⁰ Там само.

⁵¹¹ Кулинич П. Ф. Правові проблеми земельної реформи в Україні // Правова держава. – К., 1998. – Вип. 9. – С. 224–225.

⁵¹² Карабан В. Правозастосовчі аспекти системи права // Право України. – 2006. – № 5. – С. 51.

⁵¹³ Носік В. В. Право власності на землю за Конституцією України // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2004. – № 11 (37). – С. 48–59; Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 118, 496 та ін.

⁵¹⁴ Там само. – С. 223.

⁵¹⁵ Конституція України: Наук.-практ. коментар. – Харків: Право, К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – С. 69.

шляхом здійснення органами публічної влади в Україні законодавчої та правотворчої функції визначати правовий режим земель України, встановлювати компетенцію органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у галузі регулювання земельних відносин, а також розпоряджатися землями державної і комунальної власності»⁵¹⁶.

Як бачимо, більшість дослідників не схильні сприймати положення ст. 13 Конституції України буквально.

На наш погляд, право Українського народу є загальним поняттям по відношенню до права власності держави та територіальних громад – публічно-правових різновидів права власності. Таким чином, **право власності Українського народу може виступати або у формі державної, або у формі комунальної власності**. Це ніяк не виключає можливості існування права власності громадян та юридичних осіб, оскільки ч. 1 ст. 13 Конституції України не вживає формулювання «**об'єкт виключної власності**», натомість, у ст. 14 прямо передбачаючи можливість набуття землі у власність юридичних та фізичних осіб.

3.5. Право колективної власності на землю

Колективна власність на землю в Україні виникла в процесі земельної реформи внаслідок масової передачі (в основному у 1990-х рр.) земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність сільськогосподарських юридичних осіб т. з. *«кооперативного типу»* (сільськогосподарський кооператив, садівницьке товариство, сільськогосподарське акціонерне товариство, колективне сільськогосподарське підприємство). Процедура передачі земель у колективну власність, як і інші правові питання, пов'язані із колективною власністю на землю, визначалися головним чином ст. 5 ЗКУ в ред. 1992 р., а також ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство». Згодом (після 2000 р. на виконання Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 № 1529) більшість підприємств – суб'єктів права колективної власності припинили своє існування.

Питання про те, чи існує в сучасних умовах право колективної власності на землю, є дискусійним.

Деякі авторитетні представники правової доктрини (П. Ф. Кулинич) вважають, що *«інститут права колективної власності ... втратив свою легітимність у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу»*⁵¹⁷ або

⁵¹⁶ *Заставська Л. П.* Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. – С. 146, 162.

⁵¹⁷ *Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги.* – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 63.

навіть раніше – «з прийняттям 28 червня 1996 року нової Конституції України»⁵¹⁸, де колективна власність також не згадана.

З подібними підходами погодитися не можна. Існує певна кількість земель, наданих раніше саме на такому правовому титулі («право колективної власності») і не переоформлених як землі приватної або державної власності. Ні Конституція України, ні ЗКУ не передбачають припинення або переходу права колективної власності до інших суб'єктів (хоча й не згадують про колективну власність).

Аналогічно, не можна погодитися із думкою, за якою до відносин щодо земель, переданих свого часу до колективної власності, слід застосовувати положення чинного ЗКУ про спільну власність на земельні ділянки (ст. ст. 86–89 ЗКУ)⁵¹⁹. Вважаємо за необхідне погодитися із І. О. Костяшкіним, який зазначає, що «поширення відповідних правових конструкцій на право колективної власності передбачатиме перехід від власності, суб'єктом якої виступає колективне підприємство, до спільної власності фізичних осіб, що потребує визначення юридичної підстави, порядку такого переходу, виготовлення нового державного акту», що без законодавчих змін неможливо⁵²⁰.

Необхідність розгляду права колективної власності обумовлена не лише існуванням певної кількості земельних ділянок, наданих саме на такому праві. Із колективною власністю на землю дуже тісно пов'язане право на земельну частку (пай), що відіграє у даний час дуже важливу роль у визначенні правового режиму земель сільськогосподарського призначення (див. теми «Право на земельну частку (пай)» та «Правовий режим земель сільськогосподарського призначення»).

Питання про суб'єкта права колективної власності у правовій доктрині однозначного вирішення не має, що обумовлено насамперед суперечливістю відповідного законодавства (ст. 5 ЗКУ в ред. 1992 р., ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство»): з одного боку, закон проголосив, що земельна ділянка належить «співвласникам»-громадянам, але в той же час суб'єктом права називається юридична особа.

На наш погляд, при існуванні відповідних юридичних осіб суб'єктом права власності на земельні ділянки, передані у колективну власність, слід визнавати саме ці юридичні особи. Підтвердженням цьому є пряма вказівка

⁵¹⁸ Кулинич П. Правові аспекти прискорення реформування аграрного сектора економіки // Право України. – 2000. – № 4. – С. 27.

⁵¹⁹ Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. – К.: Знання, 2005. – С. 210.

⁵²⁰ Костяшкін І. О. До питання трансформації колективної власності на землю в Україні // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 25.

ст. 5 ЗКУ в редакції 1992 р., ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство». Положення тих самих норм законів, які називали громадян «співвласниками», є декларативними, оскільки закріплений законодавчо порядок володіння, користування та розпорядження земельними ділянками колективної власності свідчив про те, що ці правомочності здійснює саме юридична особа в особі своїх статутних органів, а не громадяни-«співвласники». Виходячи з цього, громадяни-«співвласники» не мали по відношенню до земельних ділянок права власності.

Натомість, громадяни-«співвласники» мали специфічне право вимагати виділення в натурі із земель колективної власності спершу середньої земельної частки (ст. ст. 5, 6 ЗКУ в ред. 1992 р.), а із прийняттям Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 № 666/94 – земельної частки (паю). Право вимоги громадян співіснувало із правом власності на землю юридичних осіб, і у разі колізії мало над ним *пріоритет*, що свідчить про його *речову* природу. Проте ототожнювати право на земельну частку (пай) з правом колективної власності немає підстав: громадяни не володіли, не користувалися та не розпоряджалися земельною ділянкою; ці повноваження здійснювала юридична особа.

Об'єктом права колективної власності є землі сільськогосподарського призначення, що до передачі у колективну власність здебільшого знаходилися у користуванні відповідної юридичної особи.

Необхідно відзначити, що конструкція колективної власності на землю є вкрай суперечливою. Крім того, світовий досвід свідчить, що колективне землеволодіння та засновані на ньому колективні форми ведення сільського господарства в багатьох країнах, що здійснюють земельну реформу, не виправдали себе⁵²¹. Це і зумовило відхід від концепції права колективної власності у Конституції України та більшості чинних актів земельного законодавства «на чолі» із ЗКУ.

⁵²¹ Матеріали міжнародного семінара «Земельна реформа і проблеми земельного законодавства». Москва, 10–14 люня 1991 г. – М.: Типографія ВАСХНІЛ, 1991. – С. 5.

4. ОСОБЛИВОСТІ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

4.1. Поняття та загальна характеристика

Ст. ст. 86–89 ЗКУ передбачають можливість використання земельних ділянок на праві спільної власності. Зокрема, згідно із ч. 1 ст. 86 ЗКУ,

«1. Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).»

Право спільної власності прийнято визначати як *«право двох або більше осіб на один об'єкт»*⁵²². Слід підкреслити, що право спільної власності передбачає саме поділ права на цілісний об'єкт, а не поділ об'єкту. Саме тому некоректними є формулювання на зразок *«право на 0,025 га без виділення в натурі»*, коли йдеться про 1/4 частку у праві власності на 0,1 га.

До відносин спільної власності на земельні ділянки застосовуються також положення ЦКУ (положення про спільну власність вміщені у главі 26 кодексу).

4.2. Право спільної часткової власності на земельну ділянку

Засади виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку визначені ст. 87 ЗКУ:

«Стаття 87. Виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку

1. Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;*
- б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;*
- в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;*
- г) за рішенням суду.*

Відповідно до ч. 2 ст. 88 ЗКУ, *« [д]оговір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально».*

⁵²² Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / О. В. Дзера (кер. авт. кол.), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – 2-е вид., допов. і перероб. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Кн. 1. – С. 412.

У чинній редакції ст. 87 ЗКУ названі не всі можливі способи встановлення спільної часткової власності. Спільна часткова власність може виникнути також *при приватизації* земельної ділянки, зокрема, співвласниками будинку, що перебуває у спільній власності. Відповідна практика існує. Більш того, при приватизації можливе виникнення спільної часткової власності між державою та фізичними особами. На наш погляд, положення ч. 2 ст. 87 ЗКУ, за яким «[с]уб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи» не повинне розглядатися як таке, що перешкоджає цьому, адже за своєю конструкцією воно навряд чи може вважатися заборонаю мати ділянки на праві спільної власності для держави, особливо, враховуючи, що відповідно до ч. 4 ст. 13 Конституції України, «[у]сі суб'єкти права власності рівні перед законом».

список співвласників земельної ділянки				Серія ЯГ №	Державний акт, який фактично посвідчує право спільної часткової власності двох громадян та держави ⁵²³
№ з/п	Прізвище, ім'я та по батькові громадянина, особи без громадянства, назва юридичної особи	Адреса співвласника	Частина у спільній власності		
1.	Т П.В.	с.Кошелівка	0.0147га		
2.	Б С.Е.	пров.Сонячний	0.0177га		
3.	Землі не надані у власність		0.0494га		
			0.0818га		

Фактично у даному випадку приватизується частка у праві власності на земельну ділянку під будинком, що перебуває у спільній власності, частиною співвласників будинку (користувачів ділянки). Частка, що припала б на інших співвласників («землі, не надані в користування») – це те, що залишається у власності держави. В описаному прикладі вочевидь некоректним є визначення площі, що належить кожному із співвласників – адже ділянка лишається неподільною.

На наш погляд, потребують вдосконалення чинні правила про здійснення права власності на землю. Згідно із ч. 1 ст. 88 ЗКУ,

«1. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку.»

⁵²³ Матеріали справи № 2-1716/09, розглянутої Богунським райсудом м. Житомира про визнання рішення недійсним, визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку.

Специфіка сучасної земельної реформи, а саме, її здійснення на засадах зрівняльного перерозподілу земель, обумовлює виникнення ситуації, коли одна земельна ділянка перебуває у власності не просто кількох, а багатьох осіб.

Так, існує практика передачі у процесі паювання у спільну часткову власність земельних ділянок під багаторічними насадженнями, земельних ділянок із меліоративними системами. Кількість співвласників різна – від десятків до сотень осіб на кожний державний акт⁵²⁴. За таких умов використання спільних земельних ділянок та розпорядження ними є практично неможливим, адже дехто із співвласників помер і триває процедура оформлення права на успадковані ділянки, дехто просто не бере участі в управлінні успадкованим майном, місцезнаходження деяких співвласників взагалі невідоме, інші ж не можуть знайти згоди.

Сумнівів у тому, що земельні ділянки під багаторічними насадженнями та під меліоративними системами повинні бути неподільними, немає. Проте існуючі механізми здійснення права спільної часткової власності просто унеможливають володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, які перебувають у власності багатьох осіб.

Таким чином, у подібних випадках необхідні або спеціальні правила здійснення права спільної власності, або обмеження на кількість співвласників земельної ділянки. Більш раціональним видається саме обрання першого варіанту – встановлення правила, за яким у разі, якщо співвласників більше певної кількості (наприклад, десяти), право спільної власності здійснюється за рішенням співвласників, яким належать частки, що складають не менше, наприклад, 60 % у праві власності.

Важливі правила здійснення права спільної часткової власності на землю закріплені у ч. ч. 3–5 ст. 88 ЗКУ: це правила щодо виділення частки учасника спільної часткової власності, закріплення за співвласником частини земельної ділянки у користування, правило про участь співвласників у розходах та право на доходи пропорційно частці.

До відносин щодо виділення частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку можуть бути субсидіарно застосовані правила ЦКУ: ст. 364 («Виділ частки із майна, що є у спільній частковій власності»), 365 («Припинення права на частку у спільному майні за вимогою інших співвласників»).

Судова практика. Поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній частковій власності, за усталеною практикою здійснюється відповідно

⁵²⁴ Морська Г., Гончаров М. Відносини співвласників земельної ділянки на праві спільної часткової власності // Земельне питання. – 2006. – Червень. – № 4. – С. 6.

до варіантів, запропонованих судовою будівельно-технічною експертизою⁵²⁵. Існує і практика вирішення спорів відповідно до технічної документації, розробленої поза судовим процесом⁵²⁶. На наш погляд, можливі і випадки, коли для поділу ділянки застосування спеціальних знань не вимагається – це, наприклад, поділ незабудованої прямокутної ділянки⁵²⁷.

При проведенні поділу за варіантом, що не відповідає ідеальним часткам⁵²⁸, як видається, у цьому ж провадженні слід стягувати відповідну компенсацію на відшкодування відповідній стороні відступу від ідеальної частки. В іншому випадку поділ не можна вважати завершеним, а відповідну позовну вимогу – вирішеною.

Вважаємо, що суди допускають помилку, коли приймають рішення про поділ земельної ділянки, яка знаходиться під житловим будинком із кількома квартирами⁵²⁹ – до таких відносин слід застосовувати **правила про неподільність прибудинкових територій багатоквартирних будинків** (така судова практика також існує, хоча і є значно менш поширеною⁵³⁰). Будь-які сумніви щодо такого розуміння закону усуваються його цільовим тлумаченням: в описаних ситуаціях поділ земельних ділянок призводить до утворення ділянок, які вочевидь проблематично використати за призначенням.

Тим більше, **неможливим є поділ земельних ділянок під уже збудованим садибним будинком, який продовжує залишатися у спільній власності** – у цьому разі земельну ділянку просто неможливо буде *раціонально* використовувати за призначенням. Деякі суди займали саме таку позицію, що слід визнати повністю правильним⁵³¹. У подібних ситуаціях на вимогу зацікавлених осіб можливо припинити право спільної власності із виплатою одній із сторін компенсації (ст. ст. 364, 365 ЦКУ).

⁵²⁵ Див., наприклад, справи: № 2–92/09, розглянута Рівненським міським судом Рівненської обл., за позовом Б. О.В. до П. В.В. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою, виділення земельної ділянки в натурі, встановлення порядку користування та розпорядження; № 2–132/09, розглянута Голопристанським райсудом Херсонської обл., за позовом Б. С.Д. до Ф. Б.Д. про виділ частки із майна, що є у спільній сумісній власності.

⁵²⁶ Справа № 2–901/09, розглянута Ізмайльським міськсудом Одеської обл. за позовом Б. О.К. до П. С.І., П. О.С., П. М.І. про розділ земельної ділянки.

⁵²⁷ Справа № 2–123/09, розглянута Білозерським райсудом Херсонської обл., за позовом Джуман Ю. В. до Соляник І. А. про виділення в натурі частини земельної ділянки.

⁵²⁸ Справа № 2–92/09, розглянута Рівненським міським судом Рівненської обл., за позовом Бондаренко О. В. до Прончука В. В. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою, виділення земельної ділянки в натурі, встановлення порядку користування та розпорядження.

⁵²⁹ Справа № 2–87/09, розглянута Шепетівським міськрайсудом Хмельницької обл., за позовом Самкової О. В., Самкова В. Б., Самкової О. В., Самкової А. В. до Макарової Н. М. про встановлення земельного сервітуту.

⁵³⁰ Справа № 2–30/09, розглянута Шепетівським міськрайсудом за позовом Гречко О. М. до Коннихіної Л. Ф. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою і встановлення меж користування земельною ділянкою, виділивши її в натурі.

⁵³¹ Справа № 2–2880/09, розглянута Кам'янець-Подільським міськрайсудом Хмельницької обл. за позовом Д. О.В. до Д. В.І. про поділ земельної ділянки.

На наш погляд, за існуючого правового регулювання права власників (земельної ділянки та будівлі або споруди) можуть бути «гармонізовані» шляхом розгляду земельної ділянки та розташованих на ній будівель і споруд як єдиного об'єкта права, і застосування до правовідносин, що виникають, правил про спільну часткову власність, включаючи правила про примусове виділення частки. Звичайно, правила про спільну часткову власність не можуть бути застосовані «напрямую», проте, на наш погляд, вони цілком можуть бути застосовані за аналогією права (ст. 8 ЦКУ, ч. 8 ст. 8 ЦПК України). Такий самий результат, як і застосування правил про примусове виділення частки, дасть застосування по аналогії правил про правові наслідки припинення суперфіцію (ст. 417 ЦКУ).

4.3. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку

Положення про право спільної сумісної власності на земельну ділянку вміщені до ст. 89 ЗКУ:

«Стаття 89. Спільна сумісна власність на земельну ділянку

1. Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам.

2. У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

а) подружжя;

б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;

в) співвласників жилого будинку.

3. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.

4. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.

5. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.»

Засади виникнення та здійснення права спільної сумісної власності визначені також ЦКУ: ст. 368 («Право спільної сумісної власності»), 369 («Здійснення права спільної сумісної власності»), 370 («Виділ частки із майна, що є у спільній сумісній власності»), 371 («Звернення стягнення на частку майна, що є у спільній сумісній власності»), 372 («Поділ майна, що є у спільній сумісній власності»). Так, відповідно до ст. 369 ЦКУ,

«1. Співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

2. Розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників.

У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників.

Згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена.

3. Співвласники мають право уповноважити одного з них на вчинення правочинів щодо розпорядження спільним майном.

4. Правочин щодо розпорядження спільним майном, вчинений одним із співвласників, може бути визнаний судом недійсним за позовом іншого співвласника у разі відсутності у співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень.»

Проблема. Слід звернути увагу, що положення п.«б» ч. 2 ст. 89 ЗКУ фактично не застосовуються, оскільки землі фермерських господарств набуваються конкретними громадянами у їх одноосібну власність (ст. 118 ЗКУ, ст. 7 ЗУ «Про фермерське господарство»).

Проблема. Не має повної визначеності у питанні, чи можуть мати у спільній сумісній власності землю іноземні громадяни та особи без громадянства? Ч. 1 ст. 89 ЗКУ передбачає, що земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам. Вважаємо, що слід погодитися з І. І. Каракашем⁵³², який вважає, що дану норму слід тлумачити розширено, визнаючи можливість мати землю на праві спільної сумісної власності також за іноземними громадянами та особами без громадянства. Аргументом на користь такого підходу є положення ч. 2 ст. 368 ЦКУ.

Проблема. Проблемною є доля земельної ділянки при приватизації її співвласниками житлового будинку. Відповідно до п.«в» ч. 2 ст. 89 ЗКУ, « [у] спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки ... співвласників жилого будинку.» У правозастосовчій практиці, зокрема, у м. Києві, при приватизації земельні ділянки надаються таким особам у спільну сумісну власність. Практичної доцільності у цьому немає, між тим, спільна сумісна власність значно утруднює здійснення права власності, особливо, коли йдеться про осіб, що не є членами однієї сім'ї.

На наш погляд, тлумачити дану норму слід звужено; вона не може розглядатися як така, що забороняє набуття земельних ділянок у спільну часткову власність співвласниками жилого будинку.

Із приватизацією земельної ділянки у даному випадку також пов'язана проблема застосування ст. 121 ЗКУ. Спірним є питання, чи застосовується норма безоплатної приватизації з урахуванням того, що земельну ділянку отримує кілька осіб? На наш погляд, формально – без такого врахування, оскільки у власність набувається одна земельна ділянка, а не кілька ділянок відповідного розміру. З іншого боку, існують підстави для розширеного тлу-

⁵³² Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 239.

мачення норми. Вважаємо, що з урахуванням конституційного положення (ч. 2 ст. 3) про те, що «[н]рава і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави», громадяни повинні отримати ділянку у спільну власність з урахуванням норм безоплатної приватизації кожного з них. Лише такий підхід буде справедливим.

Проблема. Не має однозначного вирішення у правовій доктрині питання про те, чи підпадатиме під режим об'єкта спільної сумісної власності подружжя земельна ділянка, приватизована під час шлюбу. Деякі дослідники відповідають на це питання ствердно⁵³³.

Відповідно до ч. 2 ст. 60 Сімейного кодексу України, «[в]важається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя». Проте, на наш погляд, цитовані положення сімейного законодавства, що встановлюють режим спільної власності на майно, набуте під час шлюбу, не поширюються на випадки безоплатної приватизації земельної ділянки. З положень земельного законодавства (ст. ст. 116, 121 та ін. ЗКУ) чітко випливає особистий характер права на приватизацію, і навіть якщо вважати, що сімейне законодавство поширюється на відносини з приватизації земельних ділянок, видається, що положення земельного законодавства будуть у даному випадку спеціальними.

На думку М. В. Шульги, у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки, які приватизовані як надані раніше в користування, оскільки «... земельними ділянками ... фактично користувалися і користуються усі члени сім'ї чи двора», «надання в постійне користування другій земельній ділянці з аналогічним цільовим призначенням не допускалося раніше і не допускається нині. Добровільна відмова від права користування земельною ділянкою можлива лише за згодою усіх дієздатних членів двора. Смерть громадянина, на ім'я якого була оформлена земельна ділянка, не позбавляла членів його сім'ї чи двора права користування нею»⁵³⁴. На наш погляд, з цією думкою слід погодитися, але із одним серйозним застереженням. У разі, коли земельна ділянка надана у користування на титулі, що передбачає право користування нею кількома особами, вона, дійсно, повинна приватизуватися у спільну власність (інакше будуть порушені права інших користувачів). Але якщо ділянка приватизується лише однією особою, це є підставою для визнання рішення про приватизацію незаконним (недійсним), а не для того, щоб вважати, що виникла спільна власність.

Як судова⁵³⁵, так і нотаріальна практика здебільшого виходить із того, що набуте в порядку приватизації майно є особистою приватною власністю кожного із подружжя. Разом із тим, існує і практика, коли на відчуження такого майна вимагають згоду іншого з подружжя.

⁵³³ Федорченко М., Янов О. Земельне право України: посібник для практиків у двох томах. Т.

1. Земельні відносини в населених пунктах / За заг. ред. М. Федорченка. – К., 2006. – С. 199.

⁵³⁴ Шульга М. В. Питання приватизації земельних ділянок громадянами // Земельне право України: проблеми теорії та практики. – 2007. – № 4–5. – С. 54–55.

⁵³⁵ Лист Верховного Суду України від 29.10.2008 № 19–3767/08–08 // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2008. – № 6.

ІV. НАБУТТЯ, ПЕРЕХІД ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

1. Приватизація земельних ділянок

- 1.1. Поняття та правові моделі приватизації*
- 1.2. Приватизація земельних ділянок із земель запасу («повна модель»)*
- 1.3. Приватизація земельних ділянок, наданих раніше у користування громадянам («спроцжена модель»)*
- 1.4. Приватизація земельних ділянок юридичними особами*
- 1.5. Особливості приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства*
- 1.6. Перспективи вдосконалення законодавства про приватизацію земель*

2. Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами

- 2.1. Загальна характеристика*
- 2.2. Купівля-продаж*
- 2.3. Міна*
- 2.4. Дарування*
- 2.5. Спадкування*
- 2.6. Особливості набуття права власності на земельні ділянки у правовідносинах, що виникають із договору застави (іпотеки)*
- 2.7. Рента*

3. Особливості набуття за цивільно-правовими угодами земельних ділянок державної та комунальної власності

4. Припинення права приватної власності

- 4.1. Припинення права приватної власності як санкція за вчинене правопорушення*
- 4.2. Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності*

5. Набуття права власності на земельні ділянки в процесі паювання

1. ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Поняття та правові моделі приватизації

Приватизація земельних ділянок займає важливе місце у реформуванні земельних правовідносин. В Україні вона розпочалася із прийняттям ЗУ «Про форми власності на землю» та нової редакції (від 13.03.1992) ЗКУ 1990 р. і триває досі. Законодавство не пішло шляхом приватизації на основі земельних бонів (такий спосіб первісно передбачався Концепцією роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду, ухваленою постановою ВРУ 31.10.1991⁵³⁶), натомість, приватизація здійснюється шляхом безоплатної передачі земель у власність громадянам. Деякі дослідники також відносять до приватизації земель процедури паювання та розпаювання землі (див. тему «*Право на земельну частку (пай)*»).

Поняття приватизації земельних ділянок

Ні в законодавстві, ні у правовій доктрині остаточно не усталилося єдиного розуміння (не кажучи вже про поняття) приватизації земельних ділянок. Попри численність підходів, їх узагальнено можна поділити на дві групи: *широкий та вузький* підходи.

Широкий підхід передбачає розгляд приватизації як *відчуження майна, що перебуває у державній (комунальній) власності, на користь фізичних та юридичних осіб*. Саме таке визначення закріплене у ст. 1 ЗУ «Про приватизацію державного майна», який відносить до об'єктів приватизації «земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації» (ч. 1 ст. 5). Виходячи із такого розуміння викладені й норми ст. 4 та ін. ЗУ «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» (який також передбачає приватизацію земельних ділянок), деякі Укази Президента України із земельних питань. Широке розуміння приватизації використовують у своїх працях, зокрема, В. В. Носік, П. Ф. Кулинич⁵³⁷ та ін. науковці).

За **вузького підходу** приватизація розглядається як *безоплатне, одноразове (в межах встановлених норм) відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності виключно громадянам* (в такому розумінні приватизація буде розглядатися і у даній темі).

⁵³⁶ Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 53. – Ст. 795.

⁵³⁷ Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 76, 89.

Прихильником такого розуміння є В. І. Андрейцев⁵³⁸. Варіантом вузького розуміння приватизації є підхід, висловлений П. Ф. Кулиничем, який в одній з робіт розглядав як приватизацію лише безоплатну передачу у приватну власність земельних ділянок, раніше наданих в користування громадян⁵³⁹. Пізніше такий самий підхід використав М. В. Шульга⁵⁴⁰.

Проблема. Відповідно до ч. 4 ст. 116 ЗКУ, «*[п]ередача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання*» (виділення додане – А. М.). Постає питання: як співвідносити «одноразовість» приватизації із фактом приватизації земельних ділянок відповідно до попереднього ЗКУ? Законодавство обходить дане питання стороною, що дає підстави для повторної безоплатної приватизації. Спеціальні правила існують лише відносно земельних ділянок для ведення ОСГ: ч. 6 ст. 4 ЗУ «Про особисте селянське господарство» встановлює, що «*[з]ромадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 ЗКУ для ведення особистого селянського господарства*».

Правові моделі приватизації земельних ділянок

У теорії земельного права прийнято виділяти різні моделі приватизації земельних ділянок. На наш погляд, з урахуванням сучасного стану земельного законодавства доцільно виділяти такі моделі, або процедури (класифікація ґрунтується на підході, запропонованому В. І. Андрейцевим⁵⁴¹):

- т. з. **повну модель (процедуру)** – приватизацію земельних ділянок із земель запасу;
- **спрощену модель (процедуру)** – приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані в користування особам, що бажають їх приватизувати (заявникам);
- **ускладнену модель (процедуру)** – приватизацію земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні інших осіб (не заявника);
- **приватизацію земельних ділянок колективами громадян;**
- **приватизацію земельних ділянок для ведення ФГ.**

Нижче ці моделі (окрім ускладненої, яка є свого роду екзотикою), розглядаються детально.

⁵³⁸ Екологічне право: Особлива частина: Підруч. для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. В. І. Андрейцева. – К.: Істина, 2001. – С. 231.

⁵³⁹ Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 89.

⁵⁴⁰ Шульга М. В. Питання приватизації земельних ділянок громадянами // Земельне право України: проблеми теорії та практики. – 2007. – № 4–5. – С. 47–56.

⁵⁴¹ Екологічне право: Особлива частина: Підруч. для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. В. І. Андрейцева. – К.: Істина, 2001. – С. 240.

1.2. Приватизація земельних ділянок із земель запасу («повна модель»)

NB. В період формування територій сільських, селищних та міських рад було створено до 10 % земель запасу, а під час передачі земель у колективну власність (відповідно до ст. 5 ЗКУ в ред. 1992 р.) – до 15 % т. з. резервного фонду⁵⁴², що відповідно до чинної редакції ст. 19 ЗКУ також може підпадати під визначення земель запасу (якщо ці землі не надані у користування).

Землі резервного фонду спеціально призначаються для перерозподілу в порядку приватизації (див., зокрема, ч. 10 ст. 25 чинного ЗКУ). Проте значна частина таких землі свого часу була надана у постійне користування або оренду попереднім користувачам, тобто вони не належать до земель запасу. У разі подання заяви про їх приватизацію автоматичного припинення права користування такими землями не відбувається, для припинення необхідна добровільна відмова користувача (див. ст. 142 ЗКУ) або розірвання договору оренди земельної ділянки (ст. ст. 31, 32 ЗУ «Про оренду землі»). У разі такої відмови можлива приватизація земельних ділянок за повною процедурою.

Станом на 01.04.2006 резервний фонд становив 3271,4 тис. га, або 12,0 % площі розпайованих сільськогосподарських угідь. Загальна площа земель запасу на 01.01.2006 становила 9,0 млн. га, з них не надано у власність і користування 3,5 млн. га, в тому числі 1,7 млн. га придатних для сільськогосподарського використання⁵⁴³.

NB. В АР Крим застосовуються специфічні механізми перерозподілу земель між громадянами, що були раніше депортовані. Ці механізми (формально – рекомендаційного характеру) запроваджені постановою РМ АР Крим від 25.12.2001 № 508 «Про забезпечення вирішення питань щодо надання раніше депортованим громадянам земельних ділянок»⁵⁴⁴. Головна ідея – формування земельних масивів із земель запасу та резервного фонду з метою рівномірного перерозподілу серед бажаючих осіб зі складу депортованих громадян та працівників соціальної сфери.

«Повна» процедура приватизації застосовується при отриманні земельних ділянок (1) для ведення ФГ, (2) ОСГ, (3) для садівництва, (4) будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), (5) індивідуального дачного будівництва, (6) будівництва індивідуальних гаражів (ч. 6 ст. 118, ст. 121 ЗКУ), а також (7) у розмірі земельних часток (паїв) громадянами України, евакуйова-

⁵⁴² Інформація до парламентських слухань 13.09.2005 року «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». – К.: Кабінет Міністрів України, 2005. – С. 18.

⁵⁴³ Управління використання земель інформує. 03.05.2006 // Офіційний сайт Державного комітету України із земельних ресурсів/[Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article;isessionid=D27851DF3D27917E83BF7319860576AC?art_id=39091

⁵⁴⁴ СНПААРК. – 2001. – № 12. – Ст. 1419.

ними із зони відчуження, відселеними із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості (право на приватизацію цих осіб передбачене ст. 1 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», ч. 3 ст. 35 ЗУ «Про соціальний та правовий статус осіб, що постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС»). Щодо останнього різновиду приватизації земельних ділянок, щоправда, прямої вказівки щодо поширення на неї процедури, передбаченої ст. 118 ЗКУ, немає, але немає і альтернативи застосуванню цієї процедури.

Можна виділити наступні основні *стадії* повної процедури:

- *подача клопотання «до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки».*

Проблема. Громадянин в більшості випадків позбавлений можливості самостійно визначити «бажане місце розташування земельної ділянки», оскільки для цього необхідно, як мінімум, знати, чи перебуває ділянка, яка припала йому до вподоби, у запасі. Для отримання відповідних відомостей необхідне звернення до органів земельних ресурсів, які часто відмовляють у наданні необхідної інформації, мотивуючи це тим, що не зобов'язані «підбирати» земельні ділянки. На наш погляд, органи земельних ресурсів зобов'язані надати інформацію про вільні земельні ділянки, що можуть бути приватизовані, за зверненням громадянина, яке повинно розглядатися як інформаційний запит в розумінні ЗУ «Про інформацію» (див. ст. ст. 32, 33).

Між тим, у разі відмови у наданні інформації громадянин фактично позбавлений ефективних правових засобів захисту: у разі отримання відповідної інформації завдяки подачі скаргу або, скажімо, рішенню суду ймовірність, що земельну ділянку, щодо якої надано інформацію, комусь іншому, майже стовідсоткова.

Довідка про те, що громадянка не приватизувала земельних ділянок
(цифрову копію див. на сайті www.atm.org.ua)

Проблема. Досить часто від громадян, що звертаються з заявою (клопотанням) про приватизацію земельної ділянки, вимагають довідку про те, «що він не верблюд» – тобто про те, що земельної ділянки за даним видом цільового використання він ще не приватизував. Слід відзначити, що закон подачі такої довідки не вимагає, і, загалом, довести «факт наявності відсутності» приватизованої ділянки проблематично – це технічно можливо лише за певний період та у певному регіоні.

- розгляд відповідним органом «клопотання у місячний строк» і надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або прийняття «мотивованого рішення про відмову» (ч. 7 ст. 118 ЗКУ).

NB. У певних випадках законодавство передбачає *преважне право* на отримання земельних ділянок для таких категорій осіб:

- ветеранів війни:** їм забезпечується першочергове відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва – див. ЗУ «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» від 22.10.1993, п. 14 ч. 1 ст. 12, абз.2 п. 18 ч. 1 ст. 13, п. 13 ч. 1 ст. 14, абз.2 п. 15 ч. 1 ст. 15;
- громадян, потерпілих від Чорнобильської катастрофи:** п. 20 ч. 1 ст. 20, п. 1 ч. 1 ст. 21 ЗУ «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 28.02.1991 передбачають пільгу для громадян, віднесених до категорій 1, 2, у вигляді обов'язкового «(протягом року після подання заяви) відведення місцевими Радами земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва для тих, хто потребує

поліпшення житлових умов та перебуває на квартирному обліку, а також відведення земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства, садівництва і городництва, будівництва індивідуальних гаражів і дач»; ч. 4 ст. 32 Закону передбачає право громадян, які евакуювані, відселені (відселяються) або самостійно переселилися, «на індивідуальне житлове будівництво з позачерговим одержанням земельних ділянок ...»;

- **ветеранів праці** – п. 7 ст. 7 ЗУ «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні» від 16.12.1993 передбачає «*переважне право на ... відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва ...*»;
- **молодих сімей** – ч. 2 ст. 10 ЗУ «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» від 05.02.1991 передбачає, що «*[п]ри відведенні земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва органи місцевого самоврядування затверджують квоти ділянок, які надаються молодим сім'ям під будівництво житла*»;
- **військовослужбовців, батьків та членів сімей військовослужбовців, які загинули (померли) або пропали безвісти під час проходження військової служби, а також звільненим з військової служби особам, які стали інвалідами під час проходження військової служби**, якщо вони виявили бажання побудувати приватні жилі будинки – ч. 6 ст. 12 ЗУ «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» від 20.12.1991;
- **інвалідів із захворюваннями опорно-рухового апарату** – ч. 5 ст. 30 ЗУ «Про основи соціальної захищеності інвалідів» від 21.03.1991 передбачає, що «*[о]ргани місцевого самоврядування забезпечують виділення земельних ділянок ... під будівництво гаражів для автомобілів з ручним керуванням поблизу місця їх проживання*».

NB. В окремих населених пунктах існують *спеціальні порядки подання та підготовки до розгляду заяв* про приватизацію земельних ділянок (наприклад, у Києві діє Рішення Київради від 15.07.2004 № 457/1867 «Про порядок передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність у місті Києві»⁵⁴⁵).

NB. Спірним є питання про те, чи може бути прийнято рішення про приватизацію земельної ділянки безпосередньо судом (крім випадку приватизації земельної ділянки для ведення фермерського господарства, щодо якого закон прямо передбачає, що «*[р]ішення суду про задоволення позову є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), видачі документа, що посвідчує право власності або укладання договору оренди*» – ч. 4 ст. 7 ЗУ «Про фермерське господарство»).

⁵⁴⁵ Хрещатик. – 2005. – 16 серпня.

Хоча відповідно до ч. 11 ст. 118 ЗКУ (яка почасти дублюється у новій редакції ч. 10), «*[у] разі відмови ... у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку*» (що, на наш погляд, передбачає можливість вирішення питання про надання земельної ділянки безпосередньо судом), у судовій практиці та у правовій доктрині (О. І. Засць, П. Ф. Кулинич⁵⁴⁶, О. С. Снідевич⁵⁴⁷, В. П. Яницький⁵⁴⁸) переважає підхід, за яким суд не може вирішувати питання про надання земельної ділянки по суті (або ж він повинен відмовити у задоволенні відповідного позову⁵⁴⁹). Вважається, що суд може «зобов'язати ... розглянути зазначене питання, а не приймати рішення щодо результатів розгляду, оскільки його вирішення належить до компетенції» органу, що розпоряджається землями державної власності⁵⁵⁰. Також вважається, що суд може визнати недійсним рішення про відмову у наданні ділянки. Найбільш радикальний із існуючих у судовій практиці підходів виходить із того, що суд може зобов'язати відповідний орган вирішити питання про надання земельної ділянки позитивно.

В результаті суди розглядають по суті вимоги «*про визнання права на приватизацію*»⁵⁵¹, «*усунення перешкод в здійсненні права на приватизацію*»⁵⁵², «*визнання незаконною бездіяльності органу державної влади*»⁵⁵³, про «*зобов'язання передати безоплатно земельну ділянку у приватну власність*»⁵⁵⁴, або про зобов'язання «*затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки*»⁵⁵⁵, «*надати дозвіл ... на виготовлення тех-*

⁵⁴⁶ Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Бай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 75.

⁵⁴⁷ Снідевич О. Землевпорядні позови у цивільному процесі України // Право України. – 2006. – № 6. – С. 72.

⁵⁴⁸ Яницький В. П. Правові наслідки порушення порядку набуття права приватної власності на землю // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 33. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 414.

⁵⁴⁹ Див., наприклад, лист Верховного Суду України від 29.10.2008 № 19–3767/0/8–08 // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2008. – № 6.

⁵⁵⁰ Довідка про вивчення практики розгляду земельних спорів судами Київської обл. // Поточний архів Верховного Суду України. – 2008 рік.

⁵⁵¹ Справи: № 2–2475/09, розглянута Івано-Франківським міським судом за позовом Г. Г. В. до Івано-Франківської міськради та виконкому Івано-Франківської міськради про зобов'язання передати у приватну власність шляхом безоплатної приватизації земельної ділянки, видати державний акт на право приватної власності на земельну ділянку (позовні вимоги змінені на «визнати право на приватизацію земельної ділянки у розмірі ...» – у задоволенні позову відмовлено).

⁵⁵² Справа № 2–4019/09, розглянута Шевченківським райсудом м. Запоріжжя, за позовом Я. Г. В., Д. В. Б., А. Г. В. до Б. О. В., Б. В. Б., Б. В. Б., П. О. С. про закріплення норми земельної ділянки, усунення перешкод в здійсненні права на приватизацію земельної ділянки.

⁵⁵³ Справа № 2–1408/09, розглянута Запорізьким райсудом Запорізької обл. за позовом П. К. М., Т. М. Т., Т. Н. К., Д. М. В., Д. Ю. О. до Запорізької районної РДА про визнання незаконною бездіяльності органу державної влади щодо безоплатної передачі у власність земельних ділянок.

⁵⁵⁴ Справи: № 2–565–09 р, розглянута Млинівським райсудом Рівненської обл. за позовом Ч. Є. А. до Млинівської селищної ради про зобов'язання передати безоплатно у приватну власність земельної ділянки (йшлося про земельну ділянку, вже надану в користування).

⁵⁵⁵ Справа № 2–1408/09, розглянута Запорізьким райсудом Запорізької обл. за позовом П. К. М., Т. М. Т., Т. Н. К., Д. М. В., Д. Ю. О. до Запорізької районної РДА про визнання незаконною бездіяльності органу державної влади щодо безоплатної передачі у власність земельних ділянок.

нічної документації по складанню державного акта»⁵⁵⁶, «приватизувати земельну ділянку»⁵⁵⁷, «вчинити необхідні дії та не чинити перешкод щодо надання мені права (підстав) та щодо оформлення необхідних документів на приватизацію земельної ділянки ...»⁵⁵⁸ тощо.

Переконані, задоволення усіх перерахованих різновидів позовних вимог не призводить до реального захисту порушеного права на приватизацію земельної ділянки. Адже навіть у разі, якщо заява буде розглянутою, у наданні земельної ділянки може бути неправомірно відмовлено. Тим більше, не призводить до поновлення порушеного права визнання бездіяльності ради незаконною або визнання рішення про відмову недійсним. Показовим є такий приклад⁵⁵⁹: адміністративний суд двічі визнавав незаконною бездіяльність місцевої ради, яка не розглядала заяву про передачу земельної ділянки у власність громадянину. Незважаючи на два рішення суду, земельну ділянку позивач так і не отримав, тобто його порушене право так і не отримало ефективного захисту. Ще більш ілюстративна інша ситуація: постанову суду про зобов'язання передати земельну ділянку у власність та видати державний акт на право приватної власності на землю не було виконано – на підставі рішення суду рішення про передачу земельної ділянки особі 4 рази виносилося на голосування, але депутати так і не підтримали його⁵⁶⁰.

Вочевидь, розгляд заяви, як і вирішення інших процесуальних питань, позбавлений будь-якого самостійного значення у відриві від питання, яке ставиться у заяві – про приватизацію земельної ділянки. З огляду на це, слід вважати, що спору власне щодо розгляду заяви немає і бути не може, і у розгляді вимог про «зобов'язання розглянути заяву» тощо слід відмовляти за відсутністю предмету спору (формальною підставою має бути те, що «заява не підлягає розгляду в судах в порядку цивільного судочинства»).

Приєднуємося до думки В. В. Носіка, який вважає, що в даному випадку суди можуть здійснювати права власника на землю⁵⁶¹. Як видається, лише у такий спосіб, шляхом розгляду питання по суті може бути захищене порушене право заявника, адже задоволення позовних вимог про зобов'язання розглянути питання або про визнання рішення про відмову недійсним, незаконним не призводить до поновлення цього права.

⁵⁵⁶ Справа № 2-916/09, розглянута Білозерським райсудом Херсонської обл. за позовом П. Л.П. до Чорнобаївської сільради про визнання недійсним відмови в наданні дозволу про передачу у власність земельної ділянки та визнання права на земельну ділянку.

⁵⁵⁷ Справа № 2-3544/09, розглянута Голосіївським райсудом м. Києва, за позовом П. О.О. до Київради про зобов'язання приватизувати земельну ділянку.

⁵⁵⁸ Справа № 2-638/09, розглянута Залізничним райсудом м. Львова за позовом М. М.М. до Львівської міськради, Управління природних ресурсів та регулювання земельних відносин, Львівського міського управління земельних ресурсів, Залізничної рай адміністрації Львівської міськради про зобов'язання здійснити приватизацію та укласти договір оренди земельної ділянки.

⁵⁵⁹ Справа № 2-354/09, розглянута Острозьким райсудом Рівненської обл., за позовом Н. В.Д. до Оженинської сільради, Н. П.Д., Н. Ю.П., Н. О.П., Б. М.Я. про визнання незаконним рішення, визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку.

⁵⁶⁰ Див. матеріали справи № 2-62/09, розглянутої Смілянським міськрайсудом Черкаської обл., за позовом Л. В.Г. до Смілянської міськради про визнання права власності на земельну ділянку.

⁵⁶¹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 294, 295, 502.

Право на безоплатну приватизацію надане кожному громадянину законом і сформульоване саме як *право* (ст. ст. 116, 118 та ін. ЗКУ). Конституція України (ч. 1 ст. 55) встановлює, що права громадян захищаються судом. З цього з необхідністю випливає, що суд може і зобов'язаний захистити право у разі його порушення. При цьому очевидно, що захист має бути реальним, а не ілюзорним, він повинен призводити до дійсного, ефективного поновлення порушеного права. Зокрема, якщо земельну ділянку громадянину «не дають», після рішення суду він повинен її отримати;

Підсумовуючи викладене, вважаємо, що при порушенні органом, що уповноважений розпоряджатися землями державної та комунальної власності, права на приватизацію земельної ділянки (відмові у її наданні у власність, відмові у затвердженні проекту відведення, відмові у наданні дозволу на розробку проекту відведення, неприйнятті будь-якого рішення у встановлений строк тощо) **право на приватизацію може бути ефективно захищене лише шляхом прийняття судом рішення про «надання земельної ділянки у власність»**. Таке рішення може бути прийняте за наявності розробленої технічної документації із землеустрою, що ідентифікує відповідну земельну ділянку, і в силу закону є підставою для відведення ділянки в натурі, посвідчення та реєстрації права на землю. Інші позовні вимоги у правовідносинах щодо безоплатної приватизації розглядатися судом не повинні, оскільки розгляд таких вимог за своєю природою не є вирішенням спору.

- **замовлення (заявником) і виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки** (ч. 7 ст. 118 ЗКУ, ст. 50 ЗУ «Про землеустрій»). Термін виготовлення регулюється договором. За існуючою практикою технічне завдання на розробку проекту відведення погоджується із місцевим органом земельних ресурсів (обов'язку отримання такого погодження законодавством не передбачено). Типовий договір про розроблення проекту затверджено ПКМ від 04.03.2004 № 266, а Порядок розроблення проектів – ПКМ від 26.05.2004 № 677.

Проблема. Виготовлення проекту відведення врегульовано головним чином відомчими актами ненормативного характеру – див., насамперед, *«Еталон проекту відведення земельної ділянки юридичним та фізичним особам для будь-яких потреб»*⁵⁶², затверджений першим заступником голови Держкомзему А. Третьком 18.06.1999. Хоча, як вказано у вступі до Еталону, він є *«обов'язковим для всіх органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних та інших землепорядних органів при розробці проектів відведення земельних ділянок»*, тобто задуманий має принаймні міжвідомче значення, у Міністерстві

⁵⁶² Еталон проекту відведення земельної ділянки юридичним та фізичним особам для будь-яких потреб. – Держкомзем України: Центр державного земельного кадастру. – Київ, 1999. – 129 с.

юстиції Еталон не зареєстрований (та і затвердження його не оформлене наказом), але на практиці використовується як нормативний акт.

- у випадках, передбачених ст. 9–1 ЗУ «Про охорону археологічної спадщини» – **наукова археологічна експертиза проектів землеустрою;**

Проблема. Ч. 2 зазначеної статті передбачено, зокрема, необхідність проведення експертизи у випадках «використання земельних ділянок для проведення містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, земляних і підводних робіт, виконання яких може позначитися на стані об'єктів археологічної спадщини» та випадках зміни «цільового призначення земельних ділянок для потреб будівництва та інших цілей, що може негативно вплинути на об'єкти археологічної спадщини» (виділення наше – А. М.). Посилаючись на ч. 3 ст. 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини», потенційна експертна установа – Інститут археології – робить висновок, що «із чинного законодавства випливає обов'язковість призначення археологічної експертизи при всіх землевідводах, за виключенням випадків коли на визначеній ділянці така експертиза вже проводилася»⁵⁶³. Такий висновок видається абсолютно необґрунтованим. Вважаємо, що експертиза повинно проводитися лише тоді, коли є підстави вважати, що виконання робіт «може позначитися» чи цілі «можуть негативно вплинути» (див. наведену вище цитату).

- **погодження проекту землеустрою** комісією з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (у тритижневий термін), що здійснюється у формі надання висновку. Засади діяльності комісії визначаються ч. 8 ст. 118 ЗКУ ст. 186–1 ЗКУ, ПКМ від 23.12.2009 № 1420 «Деякі питання реалізації статті 186–1 Земельного кодексу України». Відповідно до останньої, до складу комісії входять представники (1) «районного (міського) органу земельних ресурсів», (2) містобудування та архітектури, (3) природоохоронного і (4) санітарно-епідеміологічного органів, та (5) органу охорони культурної спадщини (погодження з останнім передбачено також п. 17 ст. 5, п. 9 ч. 1 ст. 6 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»). У разі «вилучення, надання, зміни цільового призначення земель лісогосподарського призначення, водного фонду, земельних ділянок для цілей, пов'язаних із розробкою корисних копалин, до складу Комісії залучається відповідно представник територіальних органів лісового господарства, водного господарства, державного гірничого нагляду» (ст. 186–1 ЗКУ).

⁵⁶³ Лист інституту археології стосовно обов'язкової експертизи при відведенні земельних ділянок // Головне управління Держкомзему України у Харківській області. Офіційний веб-сайт: – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kharkovzem.org.ua/novyny/2010123.html>

Проблема. Створення комісій було спрямоване на спрощення механізму погодження. Проте законодавство передбачає в певних випадках також погодження з іншими органами, представники яких не входять до складу комісії: наприклад, відповідно до ст. 27 ЗУ «Про дорожній рух», у випадку, якщо проект передбачає зміни в організації дорожнього руху, необхідне погодження також з *Державтоінспекцією Міністерства внутрішніх справ України*. Даний приклад погодження, не передбаченого у ЗКУ, не є єдиним. Крім випадків, коли «додаткові» погодження вимагаються законодавством, можуть існувати ситуації, коли погодження вимагаються практикою, що склалася у певному населеному пункті.

Крім того, як нам видається, сам механізм погодження є вкрай неефективним, він фактично є засобом розподілу відповідальності між численними контролюючими органами, створюючи режим безвідповідальності, коли знайти «крайнього», винного в необґрунтованому або незаконному рішенні, неможливо. Вважаємо, що доцільно повністю відмовитися від інституту погоджень земельпорядної документації, замінивши його земельпорядною експертизою усіх проектів. Іншим варіантом є реальне впровадження в діяльність комісій принципу мовчазної згоди, коли за відсутності вмотивованого негативного висновку, наданого у встановлений термін, земельпорядна документація вважається погодженою.

- **державна земельпорядна експертиза** проекту (необхідність такої експертизи у разі «*відведення земельних ділянок особливо цінних земель, земель лісгосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення*» передбачена ст. 9 ЗУ «Про державну експертизу земельпорядної документації»). Порядок проведення експертизи визначається ЗУ «Про державну експертизу земельпорядної документації» та наказом Держкомзему від 03.12.2004 № 391 «Про затвердження Методики проведення державної експертизи земельпорядної документації»;
- **затвердження проекту** відповідною радою або адміністрацією (у двотижневий строк), що одночасно є рішенням про надання земельної ділянки (ч. 9 ст. 118 ЗКУ);
- **виготовлення, видача та реєстрація державного акту** (ст. ст. 126, 202 ЗКУ, накази Держкомзему № 43 від 04.05.1999 «Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі», № 174 від 02.07.2003 «Про затвердження Тимча-

сового порядку ведення державного реєстру земель», № 325 від 22.06.2009 «Про затвердження Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою»; *форма державного акту на право приватної власності на землю затверджена ПКМ від 02.04.2002 № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою»*). Слід наголосити, що відповідно до ч. 3 ст. 56 ЗУ «Про землеустрій»,

«[п]ри передачі земельних ділянок у власність чи користування та зміні цільового призначення земельних ділянок за проектами землеустрою щодо їх відведення технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, не розробляється».

- **реєстрація права власності на земельну ділянку.** Відповідно до ст. 125 ЗКУ, право власності на земельну ділянку виникає «з моменту державної реєстрації» цього права. Правові засади реєстрації визначаються ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Проблема. На даний час ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не діє, оскільки відсутній механізм його реалізації (не прийнято кілька необхідних підзаконних нормативно-правових актів, не вжиті необхідні організаційні заходи). Натомість, відповідно до п. 3 розділу II Закону України № 1066-VI від 05.03.2009 (яким ст. 125 ЗКУ викладена у чинній редакції), право власності на земельну ділянку «виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки». В свою чергу, «реєстрація земельних ділянок» проводиться відповідно до ст. 202 ЗКУ, наказу Держкомзему від 07.02.2003 № 174 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель», ПКМ від 09.09.2009 № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі».

1.3. Приватизація земельних ділянок, наданих раніше у користування громадянам («спрощена модель»)

За даними Держземагентства України, вже станом на 01.10.2006 11,8 млн. громадян на площі 3,7 млн. га реалізували своє право на приватизацію земельних ділянок, наданих їм у користування, що становить 87,1 % загальної кількості. Цим громадянам видано 4,2 млн. державних

Як «технічні матеріали та документи, що підтверджують розмір земельної ділянки» в розумінні ч. 1 ст. 118 ЗКУ використовується також технічна документація, спеціально розроблена для визначення розміру ділянки – наприклад, у м. Рівному поширена розробка «Протоколу обстеження і погодження меж земельної ділянки, що передається у власність».

- **розгляд заяви** відповідним органом (протягом місяця) та прийняття рішення про приватизацію земельної ділянки (ч. 2 ст. 118 ЗКУ);
- **видача державного акту та його реєстрація** (ст. ст. 126, 202 ЗКУ, накази Держкомзему № 43 від 04.05.1999 «Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі»⁵⁶⁶, № 174 від 02.07.2003 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель»; форма державного акту на право приватної власності на землю затверджена ПКМ від 02.04.2002 № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою»⁵⁶⁷). Фактично, дана стадія може бути достатньо тривалою, оскільки передбачає розроблення значної за обсягом «технічної документації щодо складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку» (ст. 56 ЗУ «Про землеустрій»).
- **реєстрація права власності на земельну ділянку** (ст. 125 ЗКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; щодо правил, які застосовуються на період до створення механізму реалізації вказаного закону див. викладене вище щодо «повної» процедури).

Проблема. Цікавим є питання про те, яке користування – **фактичне чи обов'язково правомірне** (на підставі права) – є передумовою для застосування спрощеної процедури приватизації земельних ділянок. На наш погляд, враховуючи положення ч. 2 ст. 118 ЗКУ, за якими рішення приймається «на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки», органи, які приймають рішення щодо приватизації, повинні виходити із презумпції правомірності фактичного користування, проте у разі виявлення відсутності у заявника права користування відповід-

⁵⁶⁶ Офіційний вісник України. – 1999. – 23. – 25 червня 1999 р.

⁵⁶⁷ Офіційний вісник України. – 2002. – 14. – 19 квітня 2002 р.

ною земельною ділянкою, спрощена процедури застосована бути не може, оскільки у ч. ч. 1 та 2 118 ЗКУ мається на увазі саме правомірне (на підставі права) користування земельною ділянкою. Останній висновок знаходить підтвердження й у судовій практиці: див., наприклад, рішення Дарницького районного суду м. Києва від 12.01.2005 у справі за позовом Р. до Київради про неправомірне рішення, яке порушує права та охоронювані законом інтереси та захист права власності⁵⁶⁸, де зазначено таке: *«технічний паспорт не посвідчує права користування земельною ділянкою, а лише відображає фактичний розмір земельної ділянки»*.

NB. Для з'ясування, чи набула свого часу певна особа право користування земельною ділянкою, а отже, чи може вона приватизувати її за спрощеною процедурою, необхідним буває звернення до актів законодавства, що на даний момент втратили чинність – ЗК УРСР 1970 р. та ЗКУ 1990 р.

Проблема. Поширеною є ситуація, коли присадибні ділянки надавалися в користування у відповідності із раніше чинним законодавством (зокрема, ст. ст. 63, 77 ЗК УРСР 1970 р.⁵⁶⁹) у розмірах, більших, ніж норми безоплатної приватизації земельних ділянок, встановлені ст. 121 чинного ЗКУ. Практика зазвичай йде шляхом приватизації такої земельної ділянки як двох ділянок – присадибної та ділянки для ведення ОСГ. Формально (див., зокрема, ст. 50 ЗУ «Про землеустрій», ПКМ від 26.05.2004 № 677) у цьому випадку необхідною є розробка проекту відведення, що автоматично перетворило б процедуру приватизації на повну. За існуючою практикою проект відведення не розробляється, відповідні межі встановлюються в процесі здійснення робіт зі складання державного акту на право власності на землю (іноді трапляються випадки, коли земельна ділянка надається навіть без її фактичного поділу на дві ділянки; у державному акті вказується, що він посвідчує право на дві ділянки, на плані ж зображена одна ділянка). Така практика відповідає здоровому глузду, проте не чинному законодавству.

Проблема. Тісно пов'язана із попередньою і проблема застосування чи незастосування до спрощеної моделі приватизації ст. 121 ЗКУ, яка передбачає норми безоплатної приватизації. Ст. 116 ЗКУ розрізняє приватизацію *«земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян»* (п.«а» ч. 3) і *«одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації»* (п.«в» ч. 3). Так само, розділяються відповідні процедури у ст. 118 ЗКУ. Вважаємо, що це свідчить про намір законодавця не поширювати на «спрощену процедуру» норми безоплатної приватизації, принаймні у випадках, коли земельна ділянка була надана свого часу у користування в межах існуючих на той момент норм. Такий

⁵⁶⁸ Поточний архів Дарницького районного суду м. Києва за 2005 р. – Справа № 2–259/05.

⁵⁶⁹ Кодекс передбачав, що призначенням присадибної ділянки є не лише будівництво та обслуговування житлового будинку та господарських споруд (як зараз), а і ведення особистого підсобного господарства.

підхід дозволяє вирішити й іншу проблему (див. вище) – приватизації таких ділянок дійсно у спрощеному порядку.

Разом із тим, у правовій доктрині висловлюються підходи, за якими норми безоплатної приватизації поширюються і на спрощену процедуру приватизації⁵⁷⁰.

Цікаво, що в Росії в аналогічній ситуації Конституційний суд вирішив, що норми «надання земель» не поширюються на випадки «переформлення» права на землю⁵⁷¹.

Проблема. Протягом тривалого часу у радянський період право користування земельними ділянками підтверджувалося документами, що не передбачали обов'язкового складання плану земельної ділянки (записами у земельно-шнурових, реєстрових книгах тощо – див., зокрема, ч. 5 ст. 20 ЗК УРСР 1970 року; див. ілюстрації до питання 2 теми 1). Тому зараз особи, що мають право користування земельними ділянками, стикаються зі складнощами у застосуванні спрощеної процедури приватизації. Межі відповідної земельної ділянки зазвичай встановлюються в процесі виконання робіт із складання документа, що посвідчує право на земельну ділянку (ст. 56 ЗУ «Про землеустрій»), що передбачає проведення кадастрових зйомок (ст. 198 ЗКУ).

Кадастрові зйомки, згідно зі ст. 198 ЗКУ, включають «погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами». І ось тут на зацікавлену особу часто чекає велика проблема – адже сусіди в силу різних причин можуть відмовитися від підписання акта погодження меж.

В Україні склалася стійка судова практика вирішення суперечок, що виникають у такому випадку, у суді. Між тим, формулювання позовних вимог може відрізнитися дуже істотно: зустрічаються вимоги «зобов'язати ... не чинити перешкод в здійсненні приватизації земельної ділянки позивачем»⁵⁷², «усунути перешкоди в приватизації земельної ділянки шляхом зобов'язання ... не чинити перешкод ... в приватизації земельної ділянки та у виготовленні державного акту ...»⁵⁷³, «усунути перешкоди в користуванні моєї ... ділянки шляхом зобов'язання відповідачки ... погодити межі»⁵⁷⁴, « [з]обов'язати ... погодити в 2-х недільний термін, з моменту набрання рішення законної сили, матеріали інвентаризації земельної ділянки ..., а в разі непогодження в 2-х

⁵⁷⁰ Федорченко М., Янов О. Земельне право України: посібник для практиків у двох томах. Т. 1. Земельні відносини в населених пунктах / За заг. ред. М. Федорченка. – К., 2006. – С. 230.

⁵⁷¹ Постановление Конституционного Суда РФ по делу о проверке конституционности части второй ст. 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т. В. Близинской // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 52 (ч. 2). – Ст. 5014.

⁵⁷² Справа № 2–153/2009, розглянута Деражнянським райсудом Хмельницької обл. за позовом Д. В. О. до Г. В. Я. про усунення перешкод в здійсненні приватизації земельної ділянки.

⁵⁷³ Справа № 2–1228/09, розглянута Кам'янець-Подільським міськрайсудом Хмельницької обл. за позовом С. О. М. до Дочірнього підприємства пансіонат з лікування «Поділля» про усунення перешкод в приватизації земельної ділянки.

⁵⁷⁴ Справа № 2–692/09, розглянута Смілянським міськрайсудом Черкаської обл. за позовом Г. В. І. до П. Г. С. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою.

недільний термін дозволити ... сільській раді затвердити матеріали інвентаризації»⁵⁷⁵, «про визнання відмови у погодженні меж землекористування недійсною»⁵⁷⁶, «про визнання відмови ... безпідставною»⁵⁷⁷, «визнати незаконною відмову ..., визнати ... право на отримання державних актів ... без погодження меж»⁵⁷⁸, «дозволити ... міській раді розглянути питання щодо приватизації земельної ділянки ... без згоди ...»⁵⁷⁹, «зобов'язати голову ... сільської ради ... підписати та затвердити акт встановлення та узгодження зовнішніх меж» (замість сусідки позивача)⁵⁸⁰ тощо. В обґрунтування своїх позовних вимог позивачі іноді посилаються на правила добросусідства⁵⁸¹.

На наш погляд, погодження меж є виключно допоміжною (причому, як ми вважаємо, дуже малоефективною) стадією у процедурі приватизації земельної ділянки, спрямованою на те, щоб уникнути необов'язкових технічних помилок.

При цьому ст. 198 ЗКУ просто вказує, що складовою кадастрових зйомок є «погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами». Із цього, як ми думаємо, зовсім не слідує, що у випадку відмови суміжного землевласника або землекористувача від підписання відповідного документу – акту погодження меж – слід вважати, що погодження меж не відбулося, і процедура приватизації має зупинитися. На наш погляд, погодження полягає у тому, щоб суміжнику було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, орган, уповноважений вирішувати питання про приватизацію ділянки по суті, повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акту, а із мотивів відмови (якщо вони озвучені), наприклад, провести додаткову перевірку, чи має місце «накладання» ділянок. Слід визнати правильною практику тих судів, які у разі виникнення спору не вважають саму по собі відсутність погодження меж підставою для того, щоб вважати прийняте рішення про приватизацію незаконним⁵⁸².

Таким чином, підписання акту погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення прав

⁵⁷⁵ Справа № 2–591/09, розглянута Ярмолинецьким райсудом Хмельницької обл. за позовом З. Г. М. до Д. Л. А. про усунення перешкод в приватизації.

⁵⁷⁶ Справа № 2–65/09, розглянута Смілянським міськрайсудом Черкаської обл. за позовом Т. О. В. до Л. Н. О. про визнання відмови у погодженні меж землекористування недійсною.

⁵⁷⁷ Справа № 2–190/09, розглянута Соснівським райсудом м. Черкаси, за позовом К. А. М. до Г. О. А. про визнання відмови від підпису в актів визначення та погодження меж земельної ділянки безпідставною.

⁵⁷⁸ Справа № 2–182/09, розглянута Шполянським райсудом Черкаської обл. за позовом П. Г. М. до П. В. О. про усунення перешкод в набутті права приватної власності на землю.

⁵⁷⁹ Справа № 2–410/09, розглянута Соснівським райсудом м. Черкаси за позовом С. Є. П., З. П. П. до Л. Н. Ф.

⁵⁸⁰ Справа № 2–597/09, розглянута Кам'янським райсудом Черкаської обл. за позовом К. І. О. до Михайлівської сільради Кам'янського р-ну про зобов'язання здійснити приватизацію.

⁵⁸¹ Справа № 2–1228/09, розглянута Кам'янець-Подільським міськрайсудом Хмельницької обл. за позовом С. О. М. до Дочірнього підприємства пансіонат з лікування “Поділля” про усунення перешкод в приватизації земельної ділянки.

⁵⁸² Справа № 2–169/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира, за позовом прокурора в інтересах держави в особі міськради до С. М. М. про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки.

на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав у процедурі приватизації. З огляду на це, слід вважати, що **спір про право у випадку неподписання акту погодження меж відсутній, позовні вимоги з цього приводу судами розглядатися не повинні**. Спір може виникнути в подальшому – коли уповноважений орган приймає (не приймає) рішення щодо приватизації земельної ділянки з підстав відсутності погодження.

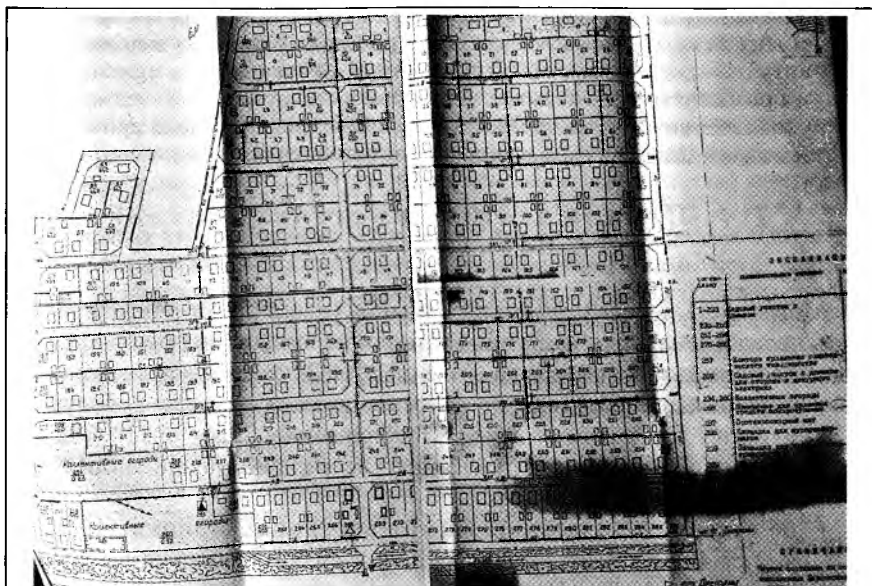
1.4. Приватизація земельних ділянок юридичними особами

Можливість передачі земельних ділянок безоплатно у приватну власність передбачена щодо наступних різновидів юридичних осіб:

- **садівницьких товариств** – ч. 4 ст. 35 ЗКУ. За своєю правовою природою садівницькі товариства (садівничі кооперативи) є обслуговуючими і діють відповідно до ЗУ «Про кооперацію» від 10.07.2003;
- **житлово-будівельних (житлових) та гаражно-будівельних кооперативів** – ч. 1 ст. 41 ЗКУ;
- **об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)** – ч. 2 ст. 42 ЗКУ. Щодо поняття та статусу об'єднання співвласників див. ч. 3 ст. 10 ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992, ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001. Доктринально такі об'єднання прийнято називати кондомініумами (що з лат. мови перекладається як «спільна власність», «об'єднання співвласників»). Станом на 01.07.2005 в Україні було зареєстровано 4021 кондомініум, що охоплює лише 2,2 % житлових будинків⁵⁸³. На 01.08.2010 існувало вже 11144 ОСББ⁵⁸⁴. Зростання помітне, проте загальна цифра є надто малою по відношенню до загальної кількості багатоквартирних будинків.

⁵⁸³ Держава планує ввести обов'язкове створення кондомініумів у новозбудованих житлових будинках. – 22.09.2005 // www.myland.org.ua

⁵⁸⁴ У Мінжитлокомунгоспі відбувся круглий стіл на тему: «Шляхи вирішення основних проблемних питань створення та діяльності ОСББ» // Сайт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjkg.gov.ua/1358-u-minzhitlokomungospi-vidbuvsya-kruglij-stil-na.html>



Фрагмент проекту організації території садового товариства
(цифрову копію див. на сайті www.amn.org.ua)

Проблема. Процедура приватизації земельних ділянок усіма перерахованими вище суб'єктами на даний час на рівні закону не визначена. В окремих населених пунктах порядок надання земельних ділянок у власність юридичним особам регулюється рішеннями місцевих рад – див., наприклад, Рішення Київради від 15.07.2004 № 457/1867 «Про порядок передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність у місті Києві» (див. розділ 5 та ін. Порядку). З урахуванням положень ст. 14 Конституції України щодо набуття права власності на землю «виключно відповідно до закону», а також положень ст. 19 Основного закону така правотворчість виглядає сумнівною, проте, наприклад, у м. Києві існує навіть практика приватизації земельних ділянок співвласникам багатоквартирних житлових будинків: див., зокрема, рішення Київради № 713/3288 від 14.07.2005 «Про передачу об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «НАУКОВЕЦЬ» земельної ділянки для обслуговування та експлуатації житлового будинку з господарськими будівлями та спорудами на вул. Костьольній, 15 у Шевченківському районі м. Києва»⁵⁸⁵.

Проблема. Проблемним також є питання визначення розмірів прибудинкових земельних ділянок (ділянок багатоквартирних житлових будинків).

⁵⁸⁵ Поточний архів Секретаріату Київради за 2005 р. – Реєстраційний № 713/3288.

На даний час такі розміри визначаються ДБН 360–92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» за допомогою показника розрахункової щільності забудови. Між тим, як зазначає О. А. Лагоднюк, необхідно враховувати, що в минулому при забудові використовувалися й інші нормативні документи:

- ПИН 1929 «Правила і норми забудови населених місць, проектування і зведення будинків і споруд» від 20.06.1929;
- СН 41–58 «Правила і норми планування і забудови міст» від 01.12.1958;
- СНиП П-К.2–62 «Будівельні норми і правила. Планування і забудова» від 07.05.1966;
- СНиП 11–60–75 «Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів» від 11.09.1975;
- СНиП 207.01–89* «Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів» від 13.07.1990⁵⁸⁶.

1.5. Особливості приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства

За даними Держземагентства України, станом на вересень 2005 р. в країні обліковувалось 46387 фермерських господарств (далі – ФГ), що використовували на праві власності та користування 3467 тис. га земель. Порівняно із 1993 р. середній розмір земельних ділянок ФГ збільшився майже в чотири рази і становив 74,7 га (у 1993 р. – 19,9 га)⁵⁸⁷. У 2010 р., за даними Асоціації фермерів України⁵⁸⁸, кількість ФГ дещо зменшилася і складала 43 тис. господарств. Проте кількість оброблюваної землі збільшилася і складала 4,2 млн. га. Середній розмір господарство у 2009 р. становив 101 га.

Процедура надання земельних ділянок для ведення ФГ в основному збігається із т. з. «повною моделлю» (теоретично, можливі випадки, коли вона здійснюється і на основі спрощеної процедури), за винятком таких *особливостей*:

⁵⁸⁶ Лагоднюк О. А. Рекомендації щодо встановлення прибудинкових територій // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 246.

⁵⁸⁷ Інформація до парламентських слухань 13.09.2005 року «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». – К.: Кабінет Міністрів України, 2005. – С. 9.

⁵⁸⁸ Асоціація фермерів: В Україні налічується 43 тис. фермерських господарств // РБК-Україна. Інформаційне агентство // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.rbc.ua/ukr/newline/show/assotsiatsiya_fermerov_v_ukraine_naschityvaetsya_43_tys_fermerських_hozyaystv_02022010

- претендент на отримання земельної ділянки до прийняття рішення про дачу згоди на розробку проекту відведення повинен пройти **професійний відбір** (ст. 6 ЗУ «Про фермерське господарство» від 19.06.2003⁵⁸⁹, ч. 6 ст. 118 ЗКУ); Положення про порядок проведення професійного відбору з питань створення фермерських господарств затверджене наказом Міністерства аграрної політики України й Міністерства праці та соціальної політики України від 17.12.2003 № 452/335, погодженим із Асоціацією фермерів та приватних землевласників України.

NB. Існує судова практика позитивного вирішення судом питання про надання земельної ділянки навіть за відсутності рішення комісії (див., напр., справу за позовом Г. В. М. до Тетіївської районної ради про надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства⁵⁹⁰). Таким чином, суди фактично вважають за можливе брати функції комісії з проведення професійного відбору на себе, перевіряючи, чи відповідає заявник вимогам, що висуваються до осіб, що мають право на створення ФГ. Хоча прямо таке повноваження суду в законі не закріплене, видається, що суди вчиняють вірно, виходячи із того, що в силу закону (ч. 4 ст. 7 ЗУ «Про фермерське господарство») їх рішення є підставою для відведення земельної ділянки в натурі та видачі відповідного право установчого документа.

- **проект відведення земельної ділянки замовляється за рахунок Українського державного фонду підтримки фермерських господарств** (абз.2 ч. 2 ст. 7 ЗУ «Про фермерське господарство»);
- при судовому вирішенні питання рішення суду є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (ч. 4 ст. 7 ЗУ «Про фермерське господарство»).

NB. ВСУ знаходиться на позиції, за якою в резолютивній частині рішення повинно бути зазначено місце розташування ділянки, її розмір та межі (див., наприклад, справу за позовом Г. П. В. до Тетіївської районної ради про надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства, по якій рішення місцевого суду скасовано через відсутність погодженого у встановленому порядку землевпорядного проекту⁵⁹¹). На наш погляд, сама по собі відсутність погодження землевпорядного проекту не повинна перешкоджати задоволенню позовних вимог. Разом із тим, у позовних вимогах, безумовно, має бути ідентифікована земельна ділянка,

⁵⁸⁹ Голос України. – 2003. – 29 липня.

⁵⁹⁰ Справа № 2–195/98, розглянута Тетіївським райсудом Київської обл. за позовом Г. В. М. до Тетіївської районної ради про надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства.

⁵⁹¹ Справа № 44Ц–92, розглянута Тетіївським райсудом Київської обл. за позовом Г. П. В. до Тетіївської районної ради про надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства. – Детальніше див.: Снідевич О. Землевпорядні позови у цивільному процесі України // Право України. – 2006. – № 6. – С. 69–72.

на яку претендує позивач. Причому така ідентифікація має бути, очевидно, забезпечена шляхом розробки технічної документації із землеустрою, яка дозволить у разі позитивного рішення суду відвести земельну ділянку в натурі та оформити право на неї.

1.6. Перспективи вдосконалення законодавства про приватизацію земель

Процедура приватизації земельних ділянок (йдеться насамперед про т. зв. «повну модель») складається із багатьох стадій, її проходження залежить від багатьох органів. Через таку побудову вона є тривалою, при цьому тривалість та складність процедури не забезпечує законності та обґрунтованості прийнятого рішення, про що свідчать широковідомі факти про розбазарювання земель Південного берега Криму, природоохоронних територій в м. Києві тощо.

Приватизація може бути заблокована органами державної влади та місцевого самоврядування на будь-якому етапі, і заявник практично позбавлений ефективних правових засобів захисту свого права на приватизацію земельної ділянки, проголошеного законом. Через численність стадій процедури будь-яке оскарження дій чи бездіяльності лише призводить до подальшого затягування.

Очевидною також є соціальна несправедливість встановлених норм безоплатної приватизації. Теоретично, наприклад, кожен громадянин може безоплатно отримати присадибну земельну ділянку розміром 0,1 га у місті, 0,15 га у селищі або 0,25 в селі (ст. 121 ЗКУ). Поза усяким сумнівом, найбільш привабливими є земельні ділянки, розташовані у м. Києві, проте ясно, що всі 48 млн. громадян України отримати їх у Києві не зможуть. Вартість отриманих земельних ділянок в різних населених пунктах відрізняється у сотні разів.

Давно є визнаним та відомим, що безоплатна за законом приватизація земельних ділянок фактично давно є платною, причому плата може вноситися у різних формах: як «добровільні» внески на розвиток інфраструктури населеного пункту або ж як звичайні хабарі.

Загалом, існуюча процедура приватизації земельних ділянок стимулює корупцію, посилює соціальну нерівність і спрямована на нездоровий та непрозорий перерозподіл основного національного багатства – землі. Від такого становища не виграють ні більшість громадян, що лише теоретично мають право на безоплатну приватизацію, ні держава, яка не отримує жодної винагороди за відчужені землі.

Це зумовлює потребу кардинального перегляду існуючого законодавства про приватизацію земель. На наш погляд, в майбутньому слід запро-

вадити механізм, за якого основним способом, який дозволить забезпечити рівність громадян у питанні приватизації земель, є **встановлення норми безоплатної приватизації у грошовому вираженні**.

З метою недопущення зменшення обсягу існуючих прав громадян (ч. 3 ст. 22 Конституції України) грошовий вираз права на приватизацію слід встановити у розмірі, що вочевидь перевищує середню вартість земельних ділянок, що теоретично можуть бути приватизовані одним громадянином відповідно до діючих положень ст. 121 ЗКУ.

Слід встановити механізм, за якого право на безоплатну приватизацію може бути реалізоване особою або при придбанні земельних ділянок на конкурентних засадах, або при викупі земельних ділянок, що знаходяться під належним особі нерухомим майном. Із грошових зобов'язань громадянина-покупця в цьому випадку повинно вираховуватися грошове вираження права особи на безоплатну приватизацію земель, причому буде можливою ситуація, за якою земельна ділянка передається особі повністю безоплатно (якщо вартість ділянки менша за грошове вираження права на безоплатну приватизацію).

2. НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЗА ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИМИ УГОДАМИ

2.1. Загальна характеристика

Низка норм ЗКУ (зокрема, ст. 130) передбачають можливість **купівлі-продажу** земельних ділянок. Ч. 1 ст. 131 ЗКУ передбачає можливість набуття права власності на земельні ділянки на підставі таких цивільно-правових угод, як **міна, рента, дарування, «успадкування та інших цивільно-правових угод»**. ЗК передбачає, що укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦКУ з урахуванням вимог ЗКУ (ч. 2 ст. 131).

Загальні вимоги до змісту угод. Ч. 2 ст. 132 ЗКУ визначено, що в угодах про відчуження земельних ділянок незалежно від їх виду має бути зазначено:

- а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);*
- б) вид угоди;*
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);*
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;*

- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку.»

NB. поряд із умовами угод, зазначена норма містить і вказівку на реквізити угоди (наприклад, назву сторін, документи, що підтверджують право власності тощо). Не для всіх угод характерним є наявність договірної ціни (напр., вона не потрібна при даруванні). Не є окремою умовою і «права та обов'язки сторін» (п.«є») – вони формулюються у всіх умовах угоди. Незрозуміло, навіщо законодавець визнав необхідним визначати в договорі «момент переходу права власності» – цей момент імперативно визначається ст. 125 ЗКУ. Взагалі, навіщо потрібна ч. 2 ст. 132 ЗКУ, незрозуміло.

Форма угод. «Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються» (ч. 1 ст. 132 ЗКУ), та ще й до того ж «*підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації*» (ч. 4 ст. 132 ЗКУ; один раз в статті писати про необхідність нотаріального посвідчення, на думку законодавця, замало). Відповідно до положень ЦКУ (ст. ст. 210, 657 та ін.), правочини щодо відчуження нерухомого майна (у т. ч. земельних ділянок) є вчиненими з моменту державної реєстрації. Державна реєстрація правочинів на даний час здійснюється відповідно до ПКМ від 26.05.2004 № 671 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» (хоча, суворо кажучи, ч. 2 ст. 210 ЦКУ вимагає, щоб порядок реєстрації був встановлений законом) одночасно із нотаріальним посвідченням правочину.

Проблема. Проблемним є питання про правові наслідки відсутності в угоді істотних умов, закріплених в належній (нотаріальній) формі. Відсутність в угоді таких умов – це, з одного боку, порушення закону (наприклад, ст. 132 ЗКУ), яке дає підстави для визнання угоди (договору) **недійсною** (ст. 215 ЦКУ). З іншого боку, положення ч. 1 ст. 638, ст. 639 ЦКУ передбачають, що «*договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору*». Такі норми дають підстави для висновку, що за відсутності в угоді хоча б однієї із істотних умов угода є **неукладеною**, тобто угоди як такої не існує⁵⁹². Можливість «*вважати договір неукладеним*» також прямо передбачена ч. 8 ст. 181 ГКУ (щоправда, в силу положень ст. 4 кодексу до земельних відносин він начебто не застосовується).

⁵⁹² Таку позицію займає, зокрема, В. К. Гуревський: див. Гуревський В. К. Особливості придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 12.

Судова практика давала приклади різних тенденцій при вирішенні даного питання. У роз'ясненні Вишого арбітражного суду України від 12.03.1999 № 02-5/111 було передбачено, що «недійсною може бути визнана лише укладена угода», з чого слідувало, що угоди можуть визнаватися неукладеними. Згодом, щоправда, у практиці господарських судів відбувся поступовий відхід від практики визнання угод неукладеними. Цей відхід ґрунтувався, серед іншого, на позиції ВСУ, який при вирішенні окремих справ виходив з того, що визнання договору неукладеним не визнається законом способом захисту цивільних прав (ч. 2 ст. 16 ЦКУ). Між тим, така позиція сама по собі не є підтвердженням того, що угоди, в яких відсутні істотні умови, повинні визнаватися недійсними.

На наш погляд, у випадку, якщо у договорі відсутні деякі істотні умови, такий договір як волевиявлення сторін існує, проте не може вважатися дійсним. На це по окремим різновидам договорів вказують положення цивільного законодавства. Наприклад, недодержання нотаріальної форми сторонами означає, що сторони в належній формі не досягли згоди з усіх істотних умов договору, тобто договір в силу положень ч. 1 ст. 638 ЦКУ при її тлумаченні *a contrario*, начебто, повинен вважатися неукладеним. Натомість, ст. ст. 219, 220 ЦКУ прямо встановлюють нікчемність (а не неукладеність) договорів, укладених без додержання нотаріальної форми. Вже цього прикладу, на наш погляд, є достатньо для спростування загального висновку судів про те, що недійсною може бути визнана лише угода, щодо всіх істотних умов якої сторони в належній формі досягли згоди.

Вважаємо законодавчий підхід щодо визнання недійсними угод, за якими сторони «не досягли згоди з істотних умов в належній формі», цілком вірним з теоретичної точки зору. У разі, якщо має місце волевиявлення сторін, спрямоване на виникнення, зміну або припинення прав і обов'язків, проте при цьому сторони не визначилися щодо всіх істотних умов або не дотрималися форми, що вимагається законом, волевиявлення сторін все-таки підпадає під визначення правочину, наведеного у ст. 202 ЦКУ: «[н]равочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків». Отже, в описаному випадку правочин має місце, проте через свої дефекти (форми або змісту тощо) він в силу закону не може породжувати правові наслідки, тобто є недійсним. Говорити ж про неукладеність правочину можна лише тоді, коли будуть відсутні будь-які дії сторін, спрямовані на виникнення цивільних прав і обов'язків.

Таким чином, вважаємо, що у разі відсутності у договорах щодо земельних ділянок істотних умов правомірно говорити не про неукладеність, а саме про недійсність таких договорів, що впливає як із чинного законодавства, так і з теоретичних основ земельного та цивільного права. Про неукладеність договору можна вести мову лише у випадку, коли взагалі не було волевиявлення сторін, спрямованого на виникнення, зміну або припинення їх цивільних прав.

До того ж, вважаємо, що недійсним договір можна вважати лише у разі, якщо у ньому відсутня справді істотна умова, а не якийсь реквізит, хоч би і передбачений законом (напр., ст. 132 ЗКУ).

Проблема. ЦКУ передбачає поділ **недійсних правочинів на нікчемні та оспорювані** (ст. 215 та ін.). Недоліком чинної редакції ЦКУ є двозначність у питанні про те, якими слід вважати правочини, що суперечать закону, проте відносно яких спеціальної вказівки на їх нікчемність в законі немає. Хоча ч. 1 ст. 203, ч. 1 ст. 215 ЦКУ передбачили, що «*[n]ідставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог*» щодо відповідності змісту правочину «*цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства*» (що вказує на нікчемність таких правочинів), існують суперечки щодо того, чи можна вважати таку конструкцію «прямим встановленням недійсності», адже із ч. 3 ст. 215 ЦКУ випливає, що нікчемними є правочини, недійсність яких «*прямо встановлена законом*».

Видається, що на поставлене питання слід дати впевнену позитивну відповідь. Переконливе обґрунтування такого висновку пропонується В. І. Данішевською, М. Б. Гусаком та Ю. Ю. Поповим⁵⁹³, які звертають увагу на те, що ставлення до правочину, що суперечить закону, як до оспорюваного (за відсутності спеціальної вказівки на його оспорюваність), поставити суд у становище, коли він повинен буде винести на підставі незаконного правочину незаконне ж рішення, свідомо не застосовуючи закон і порушуючи права осіб, які можуть бути взагалі не причетними до правочину. Таке тлумачення ст. ст. 203, 215 ЦКУ, поза всяким сумнівом, не узгоджується із цілою низкою конституційних принципів, у т. ч. принципом верховенства права, і повинно бути відкинуте.

Таким чином, слід вважати, що за відсутності спеціальної вказівки на його оспорюваність правочин, зміст якого суперечить закону, має вважатися нікчемним. Практику судів⁵⁹⁴, які керуються цим підходом, слід вважати вірною.

В світлі сказаного положення ст. 211 ЗКУ (які начебто вказують на оспорюваність угод щодо земельних ділянок) породжують «на рівному місці» абсолютно зайві проблеми, оскільки можуть бути розцінені як такі, що на виняток із загального правила встановлюють *оспорюваність* (а не нікчемність) угод із земельними ділянками, що суперечать закону. Втім, таке тлумачення права, знов-таки, не узгоджувалося б з конституційним принципом верховенства права, оскільки у разі його обрання до незаконних правочинів слід було б ставитися як до таких, що породжують права і обов'язки.

Враховуючи викладене, ст. 211 ЗКУ слід розуміти буквально, а саме, обмежувати сферу її застосування ситуаціями, коли «порушено *порядок укладення угоди*» (наприклад, при порушенні порядку підготовки земельної ділянки до земельних торгів), який, втім, ніяк не вплинув на зміст правочину. Слід мати на увазі, що для задоволення позову самого лише «порушення порядку» недостатньо. Необхідно, щоб таке порушення призвело до порушення

⁵⁹³ Див., зокрема, Гусак М., Данішевська В., Попов Ю. Нікчемні та оспорювані правочини: регулювання за Цивільним кодексом України // Право України. – 2009. – № 6. – С 114–120.

⁵⁹⁴ Справа № 2-ц-832/09, розглянута Болградським райсудом Одеської обл. за позовом С. С. А. до ЗАТ «Болградський виноробний завод» про визнання частково недійсними договорів купівлі-продажу «в частині продажу кущів винограду, бетонних стовпчиків, дроту» (після зміни позовних вимог – про усунення перешкод у використанні земельної ділянки).

прав позивача. Такий висновок з необхідністю впливає із природи позову як вимоги про захист порушеного чи оспореного права.

Якщо ж допущене порушення призвело до того, що зміст угоди суперечить закону, вона повинна вважатися нікчемною (ст. ст. 203, 215 ЦКУ).

Проблема. Існує підхід, за яким у разі спору зацікавлена особа може вимагати визнання недійсним і правочину, що є нікчемним, і такі позовні вимоги мають судами розглядатися і задовольнятися. Саме такий підхід закріплений зараз у п. 5 Постанови Пленуму ВСУ від 06.01.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочину недійсним».

Підґрунтям такого підходу виступає формулювання п. 2 ч. 2 ст. 16 ЦКУ та ст. 152 ЗКУ, які передбачають такий спосіб захисту, як визнання правочину (угоди) недійсним, без вказівки на те, що йдеться саме про оспорюваний правочин (угоду). Крім того, існують підходи, за якими визнання договору недійсним розглядається як окремий випадок застосування такого способу захисту, як визнання права.

Наведені міркування спростовуються наступним. Відповідно до ч. 2 ст. 215 ЦКУ, визнання недійсним нікчемного правочину судом «не вимагається». Видається, що суди не повинні витратити свій час і зусилля (а отже, кошти платників податків) на винесення рішень, які не призводять безпосередньо до змін в обсязі прав, їх роз'яснення або примусової реалізації. Іншими словами, будь-яке рішення суду повинно укладатися в усталену і загальновизнану класифікацію позовів на позови перетворювальні, позови про визнання та про присудження. Інакше вони не будуть призводити до захисту порушеного права.

Слід наголосити, що під позовами про визнання слід розуміти лише позови про безпосереднє визнання прав. Визнання ж нікчемного правочину недійсним насправді не є визнанням прав, воно не дає безпосередньої відповіді на питання про те, які ж права мають сторони у правовідносинах, і навіть не дає відповіді на питання про те, чи наявні у сторін права, передбачені нікчемним правочиним. Адже хоча із нікчемного правочину право не виникає, тотожне право може виникнути з іншого, дійсного правочину.

Таким чином, позовну вимогу про визнання нікчемного правочину недійсним не можна вважати зверненням за захистом права, і положення ст. 16 ЦКУ, ст. 152 ЗКУ слід розуміти таким чином, що під визнанням правочину недійсним мається на увазі визнання недійсним саме оспорюваного правочину.

З цієї точки зору слід визнати помилковими відмови судів у задоволенні вимог про визнання нікчемних договорів недійсними⁵⁹⁵ – такі вимоги взагалі не повинні розглядатися по суті. Натомість, вірною є усталена практика ВСУ по справам адміністративної юрисдикції⁵⁹⁶, яка полягає у закритті про-

⁵⁹⁵ Справа № 2–17/2009, розглянута Цюрупинським райсудом Херсонської обл. за позовом Н. Н.В. до М. М.О. про визнання права власності на земельну ділянку.

⁵⁹⁶ ВСУ: Постанова від 25.09.2007 / Справа № 21–405во07 // Правовий тижень. – № 6 (79) від 05.02.2008. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.legalweeklv.com.ua/article/?uid=271>

вадження у справах про визнання угоди недійсною, якщо підставою позову є невідповідність угоди закону.

Проблема. Достатньо поширеною є практика *визнання дійсними договорів купівлі-продажу (міни тощо) земельних ділянок дійсними*, незважаючи на те, що вони не пройшли державної реєстрації, на підставі ст. 220 ЦКУ⁵⁹⁷. Водночас, поширеною є і позиція, за якою у задоволенні позовів про визнання дійсними договорів оренди землі, що не пройшли державної реєстрації, слід відмовляти⁵⁹⁸.

На наш погляд, при встановленні співвідношення між ч. 2 ст. 220 ЦКУ (яка передбачає можливість визнання дійсним правочину, який підлягає нотаріальному посвідченню, за відсутності такого посвідчення) та ст. 210 ЦКУ (яка передбачає, що правочин, який підлягає державній реєстрації, є вчиненим з моменту такої реєстрації), слід мати на увазі наступне. На даний час практично усі правочини, що підлягають нотаріальному посвідченню, підлягають і державній реєстрації. Положення ст. 220 ЦКУ були спеціально передбачені з метою сприяти динаміці цивільного обороту, надаючи правового захисту одній стороні майбутнього правочину від недобросовісних дій іншої. Такий захист буде існувати виключно на папері, якщо не стосуватиметься і правочинів, що підлягають державній реєстрації. Видається, що з цих мотивів положення ст. 220 повинні вважатися спеціальними і мати перевагу перед положеннями ст. 210, особливо враховуючи, що на даний час в Україні ухилення від нотаріального посвідчення правочину *завжди* буде ухиленням і від його державної реєстрації (див. п. 6 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 № 671). Ухилитися від нотаріального посвідчення, не ухилившись від державної реєстрації правочину, неможливо. З огляду на це, вважаємо, що *ч. 2 ст. 220 ЦКУ застосовується і щодо правочинів, що підлягають державній реєстрації*.

Іноді⁵⁹⁹ сторони змушені вдаватися до визнання правочину дійсним через надмірну обтяжливість непродуманих вимог законодавства. Так, за існуючим вкрай недосконалим порядком посвідчення права власності на земельну ділянку (ст. 126 ЗКУ) неможливо нотаріально посвідчити договір про відчуження земельної ділянки, якщо право на неї посвідчено державним актом, виданим на дві ділянки (що допускалося раніше чинним законодавством). Очевидно, описана ситуація взагалі не підпадає під правила ч. 2 ст. 220 ЦКУ

⁵⁹⁷ Така практика поширена у різних районних судах Київської обл. (Довідка про вивчення практики розгляду земельних спорів судами Київської обл. // Поточний архів Верховного Суду України. – 2008 рік), а також в інших областях: див. справу № 2–3176/09, розглянуту Комсомольським райсудом м. Херсона, за позовом Ш. А.П. до Б. В.Д. про визнання угоди укладеною і права власності та ін.

⁵⁹⁸ Довідка про вивчення практики розгляду земельних спорів судами Київської обл. // Поточний архів ВСУ. – 2008 рік; див. також справу № 20131/09, розглянута Арцизьким райсудом Одеської обл., за позовом фермерського господарства «Світлана» до Б. І.О. та ін. про визнання угоди дійсною та примушення до виконання обов'язку в натурі.

⁵⁹⁹ Справа № 2–1701/09, розглянута Новомосковським міськрайсудом, за позовом Ф. М.В. до Л. В.В. про визнання договору купівлі-продажу земельної ділянки дійсним.

про визнання договорів дійсними. Натомість, зацікавлена особа повинна до відчуження ділянки посвідчити право на кожну із ділянок окремим державним актом.

Проблема. Проблемним є питання щодо того, якою повинна бути доля земельної ділянки, придбаной за договором, коли набувач (наприклад, покупець) земельної ділянки помирає після укладення договору, але до моменту реєстрації державного акту, тобто до моменту виникнення в нього права власності (ст. 125 ЗКУ з урахуванням п. 3 розділу II ЗУ від 05.03.2009 № 1066-VI).

Згідно зі ст. 1218 ЦКУ, *«до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті»*. На наш погляд, законодавство не перешкоджає правонаступництву у правовідносинах із оформлення державного акту або реєстраційних правовідносинах.

Між тим, в Україні склалася практика, за якою в описаних ситуаціях спадкоємці звертаються із позовом до суду із вимогою про визнання права власності (відповідачем виступає зазвичай або місцева рада, або місцевий орган земельних ресурсів). Хоча буква закону начебто вказує, що право власності у спадкодавця не виникло (та і, суворо кажучи, навряд чи спір із відповідачами існує), отже, і до спадкоємця воно перейти не могло, суди практично в усіх випадках позови задовольняють⁶⁰⁰.

Така ситуація, схоже, свідчить про те, що закон починає тлумачитися *contra lege* – адже його буква є явно неадекватною існуючим відносинам. Існування описаної практики, на наш погляд, вказує на помилковість прив'язки виникнення права до певних реєстраційних процедур. Реєстрація, на наш погляд, повинна лише відкривати можливість реалізувати право у відносинах із третіми особами, проте моментом переходу права доцільно визнавати момент укладення правочину.

Мораторій на відчуження окремих різновидів земель. У п. 15 Перехідних положень ЗКУ (в ред. ЗУ № 1783-VI від 19.01.2010) передбачено:

«15. До набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року, не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

⁶⁰⁰ Див., зокрема, справи: № 2–1089/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира, за позовом В. Г. В., Д. С. В., К. С. В. до Житомирської міськради про визнання права власності на земельну ділянку; № 2–4012/09, розглянута Рівненським міським судом Рівненської обл., за позовом Я. В. В., Р. О. В., Я. К. В. до Управління Держкомзему в м. Рівне, Рівненської міськради про визнання права власності; № 2–573/2009, розглянута Долинським райсудом Івано-Франківської обл., за позовом П. Я. М. в інтересах Ф. С. М. до Княжолуцької сільради про визнання права власності на земельну ділянку; № 2–184/09, розглянута Красилівським райсудом Хмельницької обл. за позовом З. В. Г. до Катюржинської сільради про визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування та ін.

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року, визначивши особливості обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).»

Запровадження мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення не знаходить підтримки у багатьох правознавців⁶⁰¹. У літературі обґрунтовано відзначається⁶⁰², що існування мораторію має цілу низку негативних наслідків:

- заблокована оптимізація землеволодінь і землекористувань, що утворюються внаслідок паювання земель сільськогосподарського призначення, стимулюються негативні явища землекористування – черезсмужжя, вкраплення, малоземелля, далекоземелля тощо;
- селяни старших вікових груп, їх спадкоємці, що проживають у іншій місцевості тощо, не можуть реалізувати своє право власності на землю;
- блокується створення великих, конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств;

знижується кредитоспроможність сільськогосподарських виробників через неможливість іпотечного кредитування.

Зазначається, що через відсутність повноцінного ринку земель щорічно не використовується понад 2 млн. га орних земель⁶⁰³.

⁶⁰¹ Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринку в Україні: Наукова доповідь. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – С. 60–61.

⁶⁰² Горбулін В. П., Греков Л. Д., Юрченко А. Д. Земельні відносини, земельні ресурси і продовольча безпека: аналітичні матеріали. – К.: Інститут проблем національної безпеки при РНБОУ, 2005. – С. 32–33.

⁶⁰³ Свєдочимов М. О., Кравченко О. В. Внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України – необхідна передумова вдосконалення державного управління землями // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 4. – С. 65.

У правовій доктрині слушно ставиться під сумнів обґрунтованість ув'язки строку дії мораторію із прийняттям законів про державний земельний кадастр та про ринок земель. На думку Р. І. Марусенка, до якої ми приєднуємося, закон про ринок земель взагалі не потрібний, *«якщо механізм переходу прав на земельні ділянки потребує вдосконалення, його можна і потрібно врегулювати у кодифікованому акті – Земельному кодексі ...»*⁶⁰⁴.

Статистика свідчить, що використання земель сільськогосподарського призначення є гранично неефективним. У сфері сільськогосподарського виробництва сьогодні працюють близько 20 % усіх зайнятих в економіці, що суттєво (у 3–7 разів) перевищує параметри зарубіжних країн. Наприклад, в Угорщині ця частка становить 6,3 %, у Чехії – 4,8 %, Франції – 3,6 %, Канаді – 2,8 %⁶⁰⁵ (!). На наш погляд, ці цифри свідчать, що альтернативи концентрації земель немає, задача держави – зробити цей процес якомога менш безболісним для селян.

За приблизними оцінками, загальна вартість сільськогосподарських угідь в Україні вже на 2004 р. становила 361,3 млрд. грн.⁶⁰⁶ Ця цифра свідчать про те, який обсяг інвестицій можна залучити у сільське господарство лише за допомогою іпотечного кредитування у разі запровадження обігу земельних ділянок.

У разі запровадження обігу земельних ділянок товаровиробники отримають можливість стати справжніми господарями на землі, у той час, як на даний момент, як слушно відзначає Г. І. Балюк, *«майже всі агроформування, крім хіба що фермерських господарств, створені на засадах орендних відносин, до того ж більш як 80 відсотків паїв передано в короткострокове користування ... У такий спосіб відбувається процес відчуження реальних власників землі від своїх наділів»*⁶⁰⁷.

На нашу думку, мораторій суперечить **ст. 41 Конституції України та § 1 ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод**, оскільки за відсутності правомірного суспільного інтересу та, найголовніше, без будь-якого відшкодування позбавляє власників

⁶⁰⁴ Марусенко Р. І. Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення: законодавчі новації // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 47.

⁶⁰⁵ Онищенко О. М. Господарства населення: продуктивність, ефективність, перспективи // Відп. ред. чл.-кор. УААН Б. Й. Пасхавер. – К.: Ін-т економіки НАНУ, 2003. – С. 77–78.

⁶⁰⁶ Кривов В. М., Решетник П. М. Оцінка землі та землеоціночна діяльність // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 2. – С. 64.

⁶⁰⁷ Балюк Г. І. Дотримання вимог земельного законодавства як вимога забезпечення національної безпеки України // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаско Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 157–160.

можливість отримувати економічний ефект від їхнього майна. Перспективним видається звернення власників «підмораторних» земельних ділянок, а також земельних часток (паїв) до Європейського суду з прав людини за захистом своїх прав. Оскільки ефективних національних засобів захисту проти даного порушення немає, а саме воно є триваючим, вважаємо, що є достатньо високі шанси на позитивний результат при безпосередньому зверненні до суду, без попереднього звернення до національних судів⁶⁰⁸.

Проблема. Не має однозначного вирішення питання, чи поширюється мораторій на випадки звернення стягнення на земельні ділянки (якщо таке стягнення здійснюється у рамках виконавчого провадження). Так, на думку Т. О. Коваленко, на випадки звернення стягнення на земельні ділянки в рахунок боргів мораторій не поширюється⁶⁰⁹. Приєднуємося до висловленої думки, яка повною мірою відповідає цільовому та системному тлумаченням норм ЗКУ, навіть з урахуванням змін, яких було внесено до п. 15 розділу Х ЗКУ.

Проблема. Аналогічно, спірним є питання про те, як співвідноситься мораторій із обов'язком іноземних фізичних та юридичних осіб відчужити земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані ними у спадщину (ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82 ЗКУ). Поділяємо думку П. Ф. Кулинич, за якою на вказані випадки мораторій не поширюється, виходячи із системного тлумачення кодексу та з урахуванням ступеню пріоритетів, які забезпечуються його окремими нормами⁶¹⁰.

Процедура виникнення права власності за угодою. Загальна процедура виникнення (переходу) права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами включає:

- **укладення у письмовій нотаріальній формі угоди та її реєстрацію** (ч. ч. 1, 4 ст. 132 ЗКУ). Нотаріальне посвідчення угоди регламентується ЗУ «Про нотаріат» від 02.09.1993⁶¹¹, Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою Міністерством юстиції України наказом від 03.03.2004 № 20/5. Реєстрація угоди (правочину) відбувається на даний час при її нотаріальному посвідченні (п. 6 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затвердженого ПКМ від 26.05.2004 № 671⁶¹²);

⁶⁰⁸ Детальніше нада позиція з даного питання викладена тут: Мораторій суперечить міжнародним зобов'язанням України // Моя земля. Земельно-правовий та аналітичний ресурс. ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua/index.php?id=1392&lang=uk>

⁶⁰⁹ Коваленко Т. О. Право на земельі і банкрутство: теоретичні та практичні проблеми // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 21–22.

⁶¹⁰ Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 31–32.

⁶¹¹ Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.

⁶¹² Офіційний вісник України. – 2004. – № 21. – 11 червня. – Стр. 29. – Ст. 1420.

Проблема. У деяких місцевостях існує практика реєстрація договорів тако ж у сільських, селищних, міських радах. Така реєстрація іноді вимагається органами земельних ресурсів для подальшого оформлення державного акту. Подібні вимоги є незаконними, вони «походять», очевидно, від положень нечинного нині Декрету Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992 (див. п. 6).

- **реєстрацію права власності** відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Саме з моменту такої реєстрації виникає право власності на земельну ділянку (ст. 125 ЗКУ).

NB. На даний час ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не діє, оскільки відсутній механізм його реалізації (не прийнято кілька необхідних підзаконних нормативно-правових актів, не вжиті необхідні організаційні заходи). Натомість, відповідно до п. 3 розділу II Закону України № 1066-VI від 05.03.2009 (яким ст. 125 ЗКУ викладена у чинній редакції), право власності на земельну ділянку «виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки». В свою чергу, «реєстрація земельних ділянок» проводиться відповідно до ст. 202 ЗКУ. При відчуженні земельної ділянки «реєстрація земельних ділянок» повинна відбуватися у Поземельній книзі (див. ПКМ від 06.05.2009 № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку», ПКМ від 09.09.2009 № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі», наказ Держкомзему «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель» від 02.07.2003 № 174.

Ринок земель. Відчуження земельних ділянок за цивільно-правовими угодами відбувається на ринку земель.

За визначенням В. В. Носіка, *ринок земель* – «це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також набуття і реалізації фізичними та юридичними особами, державою гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного та самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному й місцевому рівні, забезпечення захисту прав учасників ринку землі»⁶¹³.

Як зазначає П. Ф. Кулинич, «[р]инковими вважаються цивільно-правові угоди, які передбачають перехід прав на землю від однієї особи до іншої

⁶¹³ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 503.

за плату на основі співвідношення попиту та пропозиції земельних ділянок»⁶¹⁴.

На даний момент в суспільстві достатньо міцно закріпилася думка про необхідність ухвалення закону «Про ринок земель». Із прийняттям такого закону пов'язується зняття мораторію, передбаченого п. 15 розділу X ЗКУ. Як видається, така думка є хибною. Прийняття такого закону (або закону «Про ринок землі», «Про ринок земель сільськогосподарського призначення» тощо) стане черговим кроком на шляху «декодифікації» земельного законодавства України, кроком до множення колізій, оскільки створить «паралельне» правове регулювання наряду із існуючими положеннями ЦКУ, ЗКУ, ЗУ «Про оренду землі» та ін. актів. Таким чином, усі проблеми та прогалини у регулюванні відносин на ринку земель можуть і повинні бути усунуті шляхом удосконалення існуючих нормативно-правових актів.

Розглянемо особливості, пов'язані із формою, змістом та порядком укладення окремих цивільно-правових угод про відчуження земельних ділянок.

2.2. Купівля-продаж

На відносини із купівлі-продажу земельних ділянок поширюються загальні положення цивільного законодавства (Глави 54 ЦКУ). Згідно зі ст. 655 кодексу,

«1. За договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.»

Ст. 657 ЦКУ дублює правила ч. ч. 1, 4 ст. 132 ЗКУ щодо нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки та його державної реєстрації.

Слід пам'ятати, що ч. 1 ст. 130 обмежує коло покупців земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Ними можуть бути:

«а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

⁶¹⁴ Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні. Наукова доповідь. Ю. С. Шемшученко, В. І. Семчик, Т. П. Проценко, О. А. Поліводський, П. Ф. Кулинич, А. І. Берлач, Л. О. Панькова. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – С. 56.

б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.»

Проте на даний час через мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва дані положення фактично не діють.

Також передбачене переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення: його мають *«громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування»*. Можливість реалізації переважного права вважаємо сумнівною, оскільки закон не встановлює відповідного механізму. Застосування ж за аналогією норм ЦКУ щодо права переважної купівлі частки у спільній частковій власності (ст. 362) є неможливим з огляду на широке коло суб'єктів права переважної купівлі: видається сумнівною можливість їх письмового повідомлення про майбутній продаж. Як наслідок, положення ст. 130 ЗКУ на практиці не застосовуються⁶¹⁵. Діє відома максима часів римського права: *ibi jus incertum, ibi jus nullum* (якщо закон незрозумілий, закону немає).

Особливості купівлі-продажу земельних ділянок державної або комунальної власності, а також особливості викупу земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб розглядаються у наступних питаннях цієї теми.

Особливості продажу іпотекодержателем предмету іпотеки (у разі, якщо таке право передбачене договором про задоволення вимог іпотекодержателя або рішенням суду) врегульовані ст. 38 ЗУ «Про іпотеку».

2.3. Міна

Відповідно до ч. 1 ст. 715 ЦКУ,

«1. За договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар.

2. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін.

3. Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості.

4. Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом.

5. Договором може бути встановлений обмін майна на роботи (послуги).

⁶¹⁵ Кулинич П. Ф. Оцінка стану земельного законодавства України та перспективи його розвитку. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 28.

6. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору міни.»

Положення ч. 4 ст. 715 ЦКУ щодо одночасного переходу права власності після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами слід застосовувати з урахуванням особливих правил щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку (ст. 125 ЗКУ, п. 3 розділу II Закону України від 05.03.2009 № 1066-VI).

До відносин міни, у т. ч. земельних ділянок (на інше майно), а також міни земельними ділянками (одних ділянок на інші) *«застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання»* (ст. 716 ЦКУ). Опис правового регулювання відносин купівлі-продажу земельних ділянок див. вище.

2.4. Рента

Чинне цивільне законодавство України передбачає можливість відчуження земельних ділянок за договором ренти (Глава 56 ЦКУ). Згідно із ч. 1 ст. 731 ЦКУ,

«1. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі.»

До відносин ренти можуть застосовуватися правила про купівлю-продаж (якщо майно передається у власність платника ренти за плату) або дарування (якщо майно передається безоплатно) – ч. 2 ст. 734 ЦКУ. Встановлюються правила про забезпечення виплати ренти (ст. 735 кодексу):

«1. У разі передання під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна одержувач ренти набуває право застави на це майно.

2. Платник ренти має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, лише за згодою одержувача ренти.

У разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти.

3. Виплата ренти може бути забезпечена шляхом встановлення обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором ренти.»

В Україні існує і практика укладення таких доволі екзотичних договорів: див., наприклад, договір, укладений між К. та О. в м. Севастополь 14.04.2005⁶¹⁶ (цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua):



2.5. Дарування

Положення, що регулюють відносини дарування, вміщені до Глави 55 ЦКУ. Згідно зі ст. 717 ЦКУ,

«1. За договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.»

Ч. 2 ст. 719 дублює правило ЗКУ щодо необхідності нотаріального посвідчення договору дарування земельної ділянки як нерухомого майна та передбачає його державну реєстрацію.

ЦКУ встановлює деякі обмеження щодо сторін договору дарування (ст. 720), передбачає можливість встановлення обов'язку обдарованого на користь третьої особи (ст. 725) та правові наслідки порушення цього обов'язку (ст. 726). У певних випадках договір дарування може бути розірваний на вимогу дарувальника (ст. ст. 727, 728). Кодексом передбачена пожертва як різновид договору дарування (ст. 729): *дарування нерухомих та рухомих речей, зокрема грошей та цінних паперів для досягнення певної,*

⁶¹⁶ Поточний архів Державного комітету України по земельних ресурсах.

наперед обумовленої мети.

Згідно із ч. 1 ст. 722 ЦКУ, право обдарованого на дарунок виникає з моменту його прийняття. Цю норму слід застосовувати з урахуванням особливих правил щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку (ст. 125 ЗКУ, п. 3 розділу II Закону України від 05.03.2009 № 1066-VI).

Варто звернути увагу, що ЗКУ як одну з підстав припинення права власності передбачає **добровільну відмову** власника від права на земельну ділянку (п.«а» ст. 140 ЗКУ). Детальніші положення про добровільну відмову містяться у ч. ч. 1 та 2 ст. 142 ЗКУ:

«1. Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу.

2. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.»

На наш погляд, за своєю природою такі відносини є даруванням, тому у частині, не врегульованій ЗКУ, на них поширюються загальні правила цивільного законодавства про дарування.

2.6. Спадкування

Відносини спадкування врегульовані Книгою шостою ЦКУ «Спадкове право». Згідно зі ст. 1216 ЦКУ,

«1. Спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).»

Таке визначення усталилося і в цивільному законодавстві, і у правовій доктрині. Тому формулювання ст. 131 ЗКУ, де спадкування назване «угодою», видається некоректним. Цілком очевидно, що говорити про «істотні умови» та письмову нотаріальну форму (ст. 132 ЗКУ) спадкування неправильно. Таким чином, видається, що вимоги ст. 132 ЗКУ не можуть поширюватися на спадкування. Не можна вважати також, що ці вимоги стосуються заповіту.

Спадкування здійснюється за заповітом або за законом. Обидва види спадкування детально врегульовані ЦКУ.

Підставою для реєстрації права власності на землю при спадкуванні є свідоцтва про право на спадщину, видані нотаріусами. Підстави та порядок видачі таких свідоцтв регламентуються ЗУ «Про нотаріат» (Глава 7,

ст. ст. 66–69), а також Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Мін'юсту України від 03.03.2004 № 20/5 (Розділ 22, насамперед, п. п. 216, 217).

NB. Хоча в спадкоємців право власності на земельну ділянку виникає лише з моменту реєстрації права власності на землю (ст. 125 ЗКУ), держава також не може вважати земельну ділянку своєю, оскільки законодавство передбачає спеціальну процедуру визнання спадщини відумерлою у судовому порядку, причому заява про визнання спадщини відумерлою подається лише по спливу одного року з часу відкриття спадщини (ст. 1277 ЦКУ). Таким чином, після смерті спадкодавця до моменту реєстрації спадкоємцем права власності на земельну ділянку земельна ділянка має невизначений правовий режим, є нібито «нічийною». Невизначеними також є і зобов'язання щодо сплати земельного податку.

В Україні починає складатися судова практика⁶¹⁷ визнання земельних ділянок відумерлою спадщиною. На даний час оформити право комунальної власності, у яку переходять земельні ділянки, що є відумерлою спадщиною, державним актом неможливо через відсутність його форми. Між тим, як видається, право комунальної власності має виникати на підставі рішення суду незалежно від його оформлення державним актом безпосередньо на підставі закону. Рішення суду має бути підставою для реєстрації земельної ділянки та права власності на земельну ділянку.

Таким чином, при визнанні спадщини відумерлою земельні ділянки переходять у комунальну власність ще до того, як відбудеться розмежування земель державної та комунальної власності.

2.7. Особливості набуття права власності земельні ділянки у правовідносинах, що виникають із договору іпотеки

«Іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи» (ч. 1 ст. 575 ЦКУ).

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку»,

«іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом».

⁶¹⁷ Справи: № 20–49, розглянута Березнівським райсудом Рівненської обл. за заявою Березнівської міськради про визнання спадщини на земельну частку (пай) відумерлою (фактично йдеться про земельну ділянку); № 2–о–35/09, розглянута Великоолександрівським райсудом Херсонської обл. за заявою прокурора в інтересах Борозенської сільради, зацікавлена особа – відділ Держкомзему у Великоолександрівському районі, про визнання спадщини гр. П. М.М. відумерлою; № 20–46/2009, розглянута Голопристанським райсудом Херсонської обл., за заявою прокурора Голопристанського р-ну в інтересах Добропільської сільради.

NB. Іпотека існувала ще у Давній Греції у VII–VI ст. до н. е. Після укладення договору на межі земельної ділянки боржника встановлювався стовп із написом про те, що земельна ділянка забезпечує зобов'язання власника. Назва цього стовпа і дала назву іпотеці⁶¹⁸.

Відносини іпотеки земельних ділянок врегульовані ст. ст. 572–593 ЦКУ, ЗУ «Про заставу» (іпотеки земельних ділянок стосуються лише загальні положення), ЗУ «Про іпотеку» (особливості іпотеки земельних ділянок передбачені ч. ч. 4–6 ст. 6, ст. 15), а також ст. 133 ЗКУ (ч. 4 передбачає, зокрема, що «[з]аставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них ... можуть бути лише банки»).

Відповідно до ч. 1 ст. 18 ЗУ «Про іпотеку», іпотечний договір «укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню». З моменту нотаріального посвідчення договір набуває чинності, проте обтяження іпотекою підлягає також *державній реєстрації*, після чого набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно (ч. 1 ст. 4 Закону, положення щодо реєстрації також закріплені у ч. ч. 1 ст. 182, ч. 2 ст. 577 ЦКУ, ч. 2 ст. 111 ЗКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ПКМ від 31.03.2004 № 410 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек»).

Особливі вимоги до змісту іпотечного договору сформульовані у ч. 1 ст. 18 ЗУ «Про іпотеку»:

«Іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Іпотечний договір повинен містити такі істотні умови:

1) для іпотекодавця та іпотекодержателя – юридичних осіб відомості про:

для резидентів – найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб – підприємців;

для нерезидентів – найменування, місцезнаходження та державу, де зареєстровано особу;

для іпотекодавця та іпотекодержателя – фізичних осіб відомості про:

для громадян України – прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання із зазначенням адреси та індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства – прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адресу постійного місця проживання за межами України;

2) зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання та/або послання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання;

⁶¹⁸ Шубко О. Ю. Вітчизняний і зарубіжний досвід розвитку іпотечних відносин // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 2. – С. 59.

3) *опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані. При іпотеці земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення;*

4) *посилання на видачу заставної або її відсутність.»*

Слід наголосити, що **укладення іпотечного договору саме по собі не означає переходу права власності на заставлену земельну ділянку**. Проте такий перехід можливий при зверненні стягнення на заставлене майно. Підставами для звернення стягнення на предмет іпотеки є (1) невиконання або неналежне виконання боржником основного зобов'язання (впливає із самого поняття іпотеки, див. також ч. 1 ст. 33 ЗУ «Про іпотеку»), у певних випадках, (2) порушення іпотекодавцем своїх обов'язків (ст. 12 ЗУ «Про іпотеку»), (3) порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності іпотекодавця або визнання його банкрутом або при ліквідації юридичної особи – іпотекодавця (ч. 2 ст. 33 ЗУ «Про іпотеку»).

Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється (1) на підставі рішення суду, (2) виконавчого напису нотаріуса або (3) згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя (ч. 3 ст. 33 ЗУ «Про іпотеку»).

У **першому та другому** випадку земельна ділянка підлягає продажу *«на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України «Про виконавче провадження» (ч. 1 ст. 41 ЗУ «Про іпотеку»)*. Також ст. 139 ЗКУ передбачає, що *«[у] разі звернення стягнення на земельну ділянку, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, земельна ділянка підлягає продажу на земельних торгах, що проводяться у формі аукціону»* (див. нижче питання 3).

У **третьому** випадку йдеться про т. з. позасудове врегулювання, яке *«здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки»* (ч. 1 ст. 36 ЗУ «Про іпотеку»).

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя може передбачати (1) передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання або (2) право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу (ч. 3 ст. 36 ЗУ «Про іпотеку»).

Як видається, існуючий законодавчий підхід, що передбачає можливість позасудового врегулювання у відносинах іпотеки, не є оптимальним.

Видається, що найбільш справедливо було б в усіх випадках продавати предмет іпотеки на аукціоні. Це забезпечило б баланс інтересів сторін, який у випадку «позасудового врегулювання» порушується на користь «сильної» сторони – іпотекодержателя.

2.8. Перехід права власності на земельні ділянки при відчуженні будівель і споруд

Чинною редакцією ст. 120 ЗКУ передбачений автоматичний перехід права власності на земельну ділянку у разі відчуження будівлі або споруди, що розташована на земельній ділянці (ця норма кореспондує положенням ст. 377 ЦКУ):

«1. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

2. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

...

б. Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

...»

Положення ст. 120 ЗКУ спрямовані на впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Цей принцип впливає із самої природи речей: незалежно від того, хто «на папері» є власником земельної ділянки, фактично володіє, користується і навіть розпоряджається нею той, кому належить право власності на розташований на ній будинок, будівлю або споруду. Тому допускати «розщеплення» власності на земельну ділянку та розташовані на ній об'єкти нерухомості означає просто називати речі не своїми іменами, а водночас – і породжувати масу практичних проблем.

NB. Правила про долю земельної ділянки у разі відчуження розташованих на ній будинків, будівель або споруд протягом останніх двох десятиліть змінювалися неодноразово.

Зокрема, при відчуженні нерухомого майна під час дії ст. 30 ЗКУ в ред. 1992 року відбувався «автоматичний» перехід права власності на земельну ділянку до набувача з необхідністю подальшого оформлення такого переходу.

За правилами ЗКУ, відчуження об'єктів нерухомого майна в період з 01.01.2002 по 20.06.2007 (під час дії ст. 120 ЗКУ в ред. від 25.10.2001 до внесення до неї змін) не тягнуло автоматичного переходу права власності на земельну ділянку під будівлями та спорудами.

При цьому після 01.01.2004 року автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будинку, будівлі або споруди відбувався в силу ст. 377 ЦКУ, що набув чинності із вказаної дати. Даний підхід отримав відображення у правозастосовчій практиці, хоча існує позиція, за якою застосування ст. 377 ЦКУ всупереч ст. 120 ЗКУ спростовується положеннями ст. 9 ЦКУ. Згідно із цією статтею, ЦКУ застосовується до земельних відносин лише тоді, якщо вони не врегульовані спеціальними актами законодавства. Таким спеціальним актом є начебто є ЗКУ, ст. 120 якого у первісній редакції не передбачала автоматичного переходу прав на земельну ділянку.

З іншого боку, з точки зору кола врегульованих відносин і ст. 377 ЦКУ, і ст. 120 ЗКУ регулювали однакове коло суспільних відносин, і незастосування більш пізньої ст. 377 ЦКУ, яка, до того ж, передбачала більш адекватні існуючим відносинам правила, суперечило б, на наш погляд, уявній волі законодавця. З огляду на це, застосування до відносин, що виникли після 01.01.2004, положень ст. 377 ЦКУ є виправданим.

Наступна редакція ст. 120 ЗКУ (ред. ЗУ № 997-V від 27.04.2007) знову передбачила «автоматичний» перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі або споруди (якщо доля земельної ділянки не вирішена у договорі), фактично продублювавши ст. 377 ЦКУ.

Нарешті, поточна редакція статті (привнесена ЗУ від 05.11.2009 № 1702-VI) дещо видозмінила правила про «автоматичний» перехід.

При тлумаченні та застосуванні правил ст. 120 ЗКУ щодо «автоматичного» переходу прав на земельну ділянку існує низка проблемних питань. Висловимо свою думку щодо їх вирішення.

NB. Далеко не завжди земельна ділянка перебуває у власності чи хоча б користуванні власника будинку, будівлі або споруди. У таких ситуаціях, як видається, при відчуженні будинку, будівлі або споруди все-рівно відбуватиметься перехід права на земельну ділянку відповідно до положень ч. 1 ст. 120 ЗКУ (на правильність такого тлумачення вказують, серед іншого, положення абз.3 ч. 6 ст. 120, ч. 3 ст. 121 ЗКУ). На наш погляд, «формальний» власник земельної ділянки фактично вже втратив реальну можливість володіти, користуватися і розпоряджатися нею – така можливість є лише у власника будинку, будівлі чи споруди. Отже, при застосуванні ч. 1 ст. 120 ЗКУ правовий титул лише приводитиметься у відповідність до реального стану речей.

Між там, якщо будівлю або споруду відчужує особа, яка не має титулу на земельну ділянку, вона не може і не повинна вказувати у дого-

ворі відчуження кадастровий номер земельної ділянки, як цього вимагає ч. 6 ст. 120 ЗКУ. Право на земельну ділянку переходить до набувача автоматично в силу вимог закону. У разі оспорювання або невизнання цього права (що більш ніж вірогідно) набувач може формалізувати його шляхом позову про визнання права.

NB. Правила ч. ч. 1 та 2 статті щодо «автоматичного» переходу права на земельну ділянку, на думку автора, *a fortiori* («якщо передбачено більше, передбачено і менше») поширюються на ситуацію, коли відчужується лише частина будівлі або споруди.

NB. Варто вважати, що ч. ч. 1 та 2 ст. 120 ЗКУ встановлюють виняток із загального правила, передбаченого ст. 125 ЗКУ, про виникнення права власності з моменту «державної реєстрації права», а також «тимчасового» правила, передбаченого п. 3 розділу II ЗУ від 05.03.2009 № 1066-VI, про виникнення права з моменту «державної реєстрації земельної ділянки», що на даний час заміщає положення ст. 125. Тобто в усіх випадках переходу права власності на жилий будинок, будівлю або споруду право на земельну ділянку виникає в набувача одночасно із виникненням права на зведені на ній об'єкти незалежно від проходження реєстраційних процедур. Подальша «реєстрація земельної ділянки» (ст. 202 ЗКУ) та права на земельну ділянку (ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») можуть бути здійснені з метою запобігання спорам та створення можливості для наступного відчуження земельної ділянки за договором.

Вибір на користь ст. 120 ЗКУ з необхідністю впливає із цільового тлумачення положень закону, адже незалежно від оформлення державним актом чи внесення запису до реєстру той, хто є власником будівлі або споруди, і є фактичним власником земельної ділянки. Метою законодавця не могло бути закріплення положень, які заздалегідь не можуть бути застосовані (а саме так було б, якби у розглядуваному випадку ми віддали б перевагу правилам про виникнення права на земельну ділянку з моменту державної реєстрації).

Підтверджує такий підхід і судова практика. Вивчення справ відповідної категорії свідчить, що суди у більшості випадків вважають, що право власності при відчуженні будівель або споруд переходить «автоматично», незалежно від оформлення права набувача⁶¹⁹.

⁶¹⁹ Справи: № 2-796/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира, за позовом Д. В.В. до П. М.В., міськради про визнання права власності на земельну ділянку; № 2-7256/09, розглянута Рівненським міським судом Рівненської обл., за позовом С. О.І. до С. В.П., Б. О.Т. про визнання права власності на земельні ділянки; № 2-21/09, розглянута Острозьким райсудом Рівненської обл., за позовом К. С.А., К. А.В., К. С.В. до Острозької міськради про визнання права приватної власності на земельну ділянку; № 2-2581/09, розглянута Ізмаїльським міськрайсудом Одеської обл., за позовом Н. К.В. до Ізмаїльської міськради про визнання права власності на земельну ділянку; № 2-534/09, розглянута Чаплинським райсудом Херсонської обл. за позовом В. І.В. до Б. В.В. про визнання права власності на земельну ділянку для обслуговування житлового будинку; № 2-5408/09, розглянута Павлоградським міськрайсудом Дніпропетровської обл., за позовом Т. Н.М. до Н. (І).Т. А., К. А.П., Н. В.П. про визнання права власності на земельну ділянку.

Часто суди одночасно із визнанням права власності на земельну ділянку набувача будинку приймають рішення про «припинення» права власності попереднього власника⁶²⁰ або це ж рішення у завуальованій формі – як рішення про визнання недійсним відповідного державного акта⁶²¹. Як видається, припинення права цієї особи відбувається одночасно із виникненням такого права у набувача безпосередньо в силу вимог закону, тому суд не може прийняти право, що вже не існує. Єдине, що він може зробити – це визнати право за новим набувачем.

NB. Вважаємо, що ч. 2 ст. 120 ЗКУ є спеціальною також і по відношенню до ст. 92 ЗКУ, яка обмежує коло суб'єктів права постійного користування земельними ділянками. Таким чином, якщо набувачем будинку, будівлі або споруди є суб'єкт, не згаданий у ст. 92 ЗКУ, до нього все-рівно переходить право постійного користування, що в подальшому може бути оформлене державним актом.

NB. У судовій практиці⁶²² виникають проблеми із визначенням розміру земельних ділянок, право на які переходить до набувача будівлі або споруди (якщо відповідна ділянка не ідентифікована в договорі). На наш погляд, для визначення розміру земельної ділянки, що необхідна для обслуговування будівлі або споруди, у складних випадках, що вимагають застосування спеціальних знань, слід призначати експертизу. На даний час склалися усталена практика визначення розміру земельних ділянок, що необхідні для обслуговування частини домоволодінь, за допомогою судової будівельно-технічної експертизи. Не вбачається жодних обставин, що перешкождали б використанню цього виду експертизи для визначення розміру земельної ділянки, що необхідна для обслуговування будинку або споруди в цілому.

Окремо слід розглянути ситуації, коли земельна ділянка спеціально відводилася для обслуговування певної будівлі (будівель). Найбільш поширеним прикладом є присадибна ділянка, яка і згідно із чинним законодавством (ст. ст. 40, 121 ЗКУ), і згідно із законодавством, що діяло раніше (ст. 67 ЗКУ в ред. 1992 року) відводилася спеціально для «будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських споруд». Крім того, у випадку із присадибною ділянкою, варто зважати, що згідно із законом (ст. 381 ЦКУ) будинок і присадибна ділянка є єдиним цілим – садибою, причому «*[у] разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба,*

⁶²⁰ Справи: № 2–690/09, розглянута Ізмаїльським міськрайсудом Одеської обл., за позовом М. О.Л., М. Л.А. до Ізмаїльської міськради, Р. А.В., Р. Г.С. про визнання права власності на земельну ділянку; № 2–3398/09, розглянута Ізмаїльським міськрайсудом Одеської обл. за позовом Ш. С.М. до С. М.С., Ізмаїльської міськради про визнання права власності на земельну ділянку.

⁶²¹ Справа № 2–1338/09, розглянута Дніпровським райсудом м. Херсону, за позовом К. Т.В. до Херсонської міськради про визнання недійсним державного акта на право приватної власності на землю. На існування такої практики вказує у своєму листі Яремчанський міський суд Івано-Франківської обл. (Лист Яремчанського міського суду Івано-Франківської обл. б/н б/д // Поточний архів Верховного Суду України. – 2010 рік).

⁶²² Лист б/н б/д. Вик. суддя Осіяні О. В. // Поточний архів Верховного Суду України. – 2010 рік.

якщо інше не встановлено договором або законом» (ч. 2 ст. 381 ЦКУ). Виходячи із сказаного, слід вважати, що у разі відчуження садибного будинку одночасно переходить право на всю ділянку, яка була відведена для будівництва і обслуговування цього будинку.

При вирішенні спору щодо площі та конфігурації земельної ділянки слід виходити із чинних будівельних норм та правил, санітарних норм та правил, інших нормативних документів та містобудівної документації. Особливо слід звернути увагу на необхідність застосування ДБН 360–92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4–3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств».

NB. Далеко не завжди під окрему будівлю та споруду можна виділити окрему земельну ділянку. Існує достатньо багато ситуацій, коли земельна ділянка є неподільною і повинна використовуватися власниками кількох розташованих на ній будинків, будівель і споруд спільно. На наш погляд, у подібних ситуаціях ч. 6 ст. 120 ЗКУ слід тлумачити таким чином, що відчужуватися має частка у праві власності на загальну земельну ділянку, що обслуговує усі розташовані на ній об'єкти нерухомості – її кадастровий номер і слід вказувати в договорі разом із зазначенням частки у праві на земельну ділянку, що переходить до набувача нерухомості.

Аналогічно слід застосовувати закон у ситуації, в якій відчужується лише частина будівлі або споруди. Оскільки сформулювати окрему земельну ділянку під частину об'єкту нерухомого майна буде неможливо, слід розуміти ч. 6 ст. 120 як таку, що вимагає (у разі існування сформованої земельної ділянки під всім будинком, будівлею, спорудою) відчуження частки у праві власності на загальну ділянку.

3. ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ЗА ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИМИ УГОДАМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

За перший квартал 2010 р. було продано 1114 ділянки загальною площею 1512,72 га за 238,4 млн. грн.⁶²³

Оскільки право власності на землю набувається виключно відповідно до закону (ст. 14 Конституції України), а органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані діяти *«лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України»* (ст. 19 Конституції України), на нашу думку, земельні ділянки

⁶²³ За перший квартал цього року в Україні було продано земельних ділянок на 238,4 млн. грн. // Меридіана/[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://meridiana.kiev.ua/ua/news/244/>.

державної та комунальної власності відчужуються виключно за договорами купівлі-продажу, та, у прямо передбачених законом випадках, **міни** (ч. 1 ст. 12 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»). Законодавство не передбачає можливості відчуження земельних ділянок за іншими договорами.

NB. Угоди із земельними ділянками, що перебувають у державній або комунальній власності, у правовій доктрині іноді називають публічно-правовими⁶²⁴. **Публічно-правовий договір** визначають як *правовий акт – угоду організаційно-регулюючого характеру, за якою одна сторона бере на себе певні визначені угодою обов'язки, а інша сторона (суб'єкт публічного права) зобов'язується реалізувати в інтересах контрагента певні публічні повноваження в межах своєї компетенції або передати (делегувати) право на їх здійснення*⁶²⁵. Між тим, існуюча вітчизняна судова практика не схильна розглядати договори із земельними ділянками державної (комунальної) власності як **адміністративні договори** в розумінні Кодексу адміністративного судочинства України (див., зокрема, п. 14 ст. 3).

Різновиди купівлі-продажу земельних ділянок державної та комунальної власності та їхні особливості:

За загальним правилом, продаж земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється «на конкурентних засадах (земельних торгах)» (ч. 1 ст. 134 ЗКУ). На даний час єдиною формою земельних торгів є аукціон (первісно торги також могли проводитися у формі конкурсу). Між тим, із правила про продаж земельних ділянок на земельних торгах встановлена **низка винятків**, які будуть розглянуті нижче.

Доктринальні визначення земельного аукціону як форми земельних торгів пропонує В. В. Носік. На його думку, **земельний аукціон** – це «*регульований нормами чинного Земельного кодексу та іншими законодавчими актами, а також локальними нормативно-правовими актами продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільшу ціну за земельну ділянку відповідно до її цільового призначення*». Натомість, **земельний конкурс** визначається як «*регульований нормами чинного ЗКУ та іншими законодавчими актами, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого земельну ділянку набуває той*

⁶²⁴ Козырь О. М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 11.

⁶²⁵ Хаустов Д. В. Публично-правовые договоры в природопользовании // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 22.

учасник земельних торгів, який запропонує найвигідніші умови придбання і використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення»⁶²⁶.

Особливостями конкурентного продажу є специфіка процедури: укладенню договору купівлі-продажу повинно передувати:

(1) рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади про включення земельної ділянки до переліку ділянок, що підлягають продажу на торгах (ч. 1 ст. 136 ЗКУ).

***Проблема.** Відповідно до ч. 1 ст. 136 ЗКУ, « [з]абороняється вносити до ... переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта». Згідно із ч. 3 ст. 23 ЗУ «Про планування і забудову територій», містобудівне обґрунтування повинно розроблятися « [у] разі відсутності місцевих правил забудови або при намірах забудови за межами населених пунктів». На сьогодні місцеві правила забудови у більшості населених пунктів відсутні, а там, де є, вони здебільшого не є повноцінними, оскільки не містять графічної частини. За таких умов необхідність розробки містобудівного обґрунтування зберігається, оскільки лише воно забезпечить визначення «містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок». Порядок замовлення, розробки, громадського обговорення та затвердження містобудівного обґрунтування визначається ЗУ «Про планування і забудову територій» та ДБН Б.1.1-4-2009 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування». Порядок урахування результатів громадського обговорення визначається ст. 30-6 Закону.*

Неоднозначним є питання про те, який орган має затверджувати містобудівне обґрунтування у разі продажу земельної ділянки за межами населеного пункту. Виходячи із положень ч. 4 ст. 19 ЗУ «Про планування і забудову територій», (« [р]ежим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб за межами населених пунктів, встановлюється відповідними радами»), такими органами слід вважати «відповідні ради».

(2) визначення меж земельної ділянки в натурі, закріплення їх межовими знаками (ч. 3 ст. 136 ЗКУ),

(3) визначення вартості земельної ділянки шляхом її нормативної грошової оцінки (ч. 3 ст. 136 ЗКУ),

(4) виготовлення технічного паспорту земельної ділянки (ч. 3 ст. 136 ЗКУ, Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги, затверджене ПКМ від 16.05.2002 № 648⁶²⁷),

⁶²⁶ Носік В. Земельні торги: поняття і юридичне значення // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 38–39.

⁶²⁷ Урядовий кур'єр. – 2002. – № 96. – 29 травня.

- (5) оголошення про проведення земельних торгів (ст. 137 ЗКУ),
 (6) проведення торгів та перемога у них покупця.

Проблема. За ч. 5 ст. 137 ЗКУ, «земельні торги проводяться у порядку, встановленому законом» – спеціального закону, що визначив би порядок проведення земельних торгів, до сих пір не прийнято (переважає думка, за якою таким законом має стати ЗУ «Про ринок земель»). У ст. 80 ЗУ «Про Державний бюджет України на 2010 рік» від 27.04.2010 було передбачено, що «до прийняття закону, який врегулює порядок продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах), продаж зазначених земельних ділянок несільськогосподарського призначення здійснюється у порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України» (у ЗУ «Про державний бюджет України на 2011 рік» зазначене положення не відтворене). У зв'язку із цим кілька місяців діяла ПКМ «Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах» від 02.09.2010 № 805.

За умови відсутності законодавчого регулювання в деяких населених пунктах процедуру проведення земельних торгів визначають місцеві ради. Так, у м. Києві прийнято рішення Київради від 14.03.2002 № 304/1738 «Про визначення тимчасового порядку продажу земельних ділянок в місті Києві». Законність такої практики ставиться під сумнів і у доктрині⁶²⁸, і у правозастосуванні. Наприклад, у місті Харкові рішення міськради про проведення земельних торгів було опротестовано прокуратурою, і протест було задоволено⁶²⁹.

Між тим, аукціони з продажу земельних ділянок в Україні все-таки відбуваються⁶³⁰.

Висловлюючи сумніви у можливості уряду врегулювати порядок проведення аукціонів своєю постановою, водночас, зазначимо, що **вважаємо проведення земельних аукціонів можливим навіть за існуючого правового регулювання.** На наш погляд, є усі підстави для ліберального тлумачення ч. 5 ст. 137 ЗКУ («земельні торги проводяться у порядку, встановленому законом»). Звісно, торги необхідно проводити відповідно до законодавства України («відповідно до закону»). Але ж законодавство, яке тією чи іншою мірою визначає порядок проведення торгів (аукціонів), де можуть продаватися, серед іншого, і земельні ділянки та права на них, сьогодні існує, і масив його досить значний.

Насамперед, це сам ЗКУ, який визначає форму торгів (ч. 1 ст. 135) – аукціон. Враховуючи, що термін «аукціон» є усталеним і передбачає продаж предмету аукціону особі, що запропонувала найвищу ціну, ч. 1 ст. 135 ЗКУ фактично визначає порядок проведення земельних торгів. Іншим законом, що

⁶²⁸ Див. Кулинич П. Ф. Оцінка стану земельного законодавства України та перспективи його розвитку. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 11.

⁶²⁹ Федорченко М., Янов О. Земельне право України: посібник для практиків у двох томах. Т. 1. Земельні відносини в населених пунктах / За заг. ред. М. Федорченка. – К., 2006. – С. 245.

⁶³⁰ Див., наприклад, Ухвалу Львівської міськради № 1719 від 17.04.2008 «Про продаж земельної ділянки у м. Львові шляхом аукціону».

визначає порядок проведення земельних торгів, є Цивільний кодекс України, який містить загальні положення про порядок укладення договорів (глава 53).

Цим правове регулювання порядку проведення аукціонів не вичерпується. Зокрема, існує спеціальне і достатньо детально регулювання проведення аукціонів («прилюдних торгів») із продажу предмету іпотеки (ст. ст. 41–50 Закону України «Про іпотеку»), продажу на прилюдних торгах нерухомого майна у процедурі виконавчого провадження (Закон України «Про виконавче провадження»), продажу на публічних торгах майна, що перебуває у податковій заставі (ст. 95 ПКУ) тощо.

При цьому власник або орган, уповноважений розпоряджатися земельною ділянкою від його імені, може визначити засади проведення ним самим земельного аукціону у певному правовому акті, де затверджені умови продажу земельної ділянки або положення про проведення аукціону. На наш погляд, видання такого акту не суперечитиме ч. 5 ст. 137, оскільки за своєю правовою природою воно є не нормативним регулюванням земельних відносин, не актом публічної влади. Натомість, затвердження умов продажу земельної ділянки на аукціоні (положення про продаж) є актом, можливість видання якого повністю впливає із статусу відповідного органу як суб'єкта, що уповноважений розпоряджатися земельною ділянкою від імені власника. Такий акт є локальним, він не породжує жодних прав чи обов'язків «назовні».

Зроблене на підставі відповідного акту оголошення про виставлення на аукціон конкретного об'єкту є за своєю правовою природою офертою (ст. 641 ЦКУ) – пропозицією щодо укладення попереднього договору (ст. 635 ЦКУ). Цей договір, який слід вважати укладеним з моменту визначення переможця аукціону, є попереднім відносно основного договору – договору купівлі-продажу, що буде укладений за результатами аукціону. Особливістю оферти про укладення попереднього договору у даному випадку є те, що вона зроблена невизначеному колу осіб, і з її змісту видно, що власник земельної ділянки вважатиме себе зобов'язаним у разі її прийняття лише перед переможцем аукціону.



Оголошення про продаж земельних ділянок на конкурентних засадах (грудень 2006 р., Козелецький район Чернігівської обл.).

Незважаючи на законодавчу неврегульованість відносин із продажу земельних ділянок на конкурентних засадах, такий продаж відбувається вже не один рік і має певне поширення.

Істотною специфікою характеризується **продаж земельних ділянок під об'єктами, які підлягають приватизації**. Ст. ст. 17–1, 116, 128, п. 12 розділу X «Перехідні положення» та ін. нормами ЗКУ передбачено, що продаж земельних ділянок під об'єктами, що підлягають приватизації, здійснюють державні органи приватизації. Порядок продажу, відповідно до абз.2 ч. 1 ст. 128 ЗКУ, визначений ПКМ «Про затвердження Порядку продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності» від 08.07.2009 № 689.

Хоча продаж здійснюється на аукціоні, такий аукціон проводиться в порядку, визначеному КМУ, до відносин із проведення таких аукціонів положення ЗКУ про земельні торги не застосовуються.

Проблема. КМУ та Фонд державного майна України тривалий час чомусь вважали, що у даному випадку мова йде, насамперед, про продаж земельних ділянок «разом з пакетом акцій» підприємства, що розташоване на земельній ділянці. Про такий оригінальний підхід свідчить низка нормативних актів: ПКМ від 22.02.2008 № 110 «Про затвердження Порядку продажу у 2008 році державними органами приватизації земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації», накази Фонду державного майна України від 28.03.2008 № 364 «Про затвердження Примірною договору купівлі-продажу земельної ділянки разом з пакетом акцій відкритого акціонерного товариства за аукціоном» та від 21.03.2008 № 341 «Про затвердження Примірною договору про надання послуг виконавця аукціону при проведенні аукціону з продажу державними органами приватизації земельних ділянок разом з пакетом акцій відкритого акціонерного товариства».

На наш погляд, концепція продажу ділянок «разом із пакетом акцій» є цілком хибною. Покупець акцій не використовуватиме земельну ділянку відповідного підприємства, тому не має жодної потреби у її придбанні. Більш того, придбання ділянки власником акцій фактично унеможливує її використання фактичним користувачем – підприємством.

Наскільки нам відомо, жодного випадку продажу земельних ділянок «разом із пакетом акцій» не було.

Схоже, попливу кількох років уряд все-таки усвідомив нежиттєздатність конструкції продажу ділянки «разом із пакетом акцій». Нещодавно прийнята ПКМ «Про затвердження Порядку продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності» від 08.07.2009 № 689 передбачає, що земельні ділянки до продажу вносяться до статутного (складеного) капіталу відповідного підприємства (див., зокрема, п. п. 4, 7, 10 Порядку). Такий підхід є цілком правильним по суті, проте з огляду на положення ст. 82 ЗКУ сумнівною є можливість отримання підприємствами, що підлягають приватизації, земельних ділянок у власність. Хотілося б, щоб на практиці перемогло ліберальне розуміння цієї статті.

Із загального правила про необхідність конкурентного продажу земельних ділянок державної (комунальної) власності є **низка винятків**. Зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 134 ЗКУ,

«2. Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі:

розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб; використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);

використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;

будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;

надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам;

надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;

надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;

будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);

створення озелених територій загального користування;

будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);

передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокошення і випасання худоби, для городництва;

надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування;

розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;

надання земельної ділянки, викупуєної для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;

надання земельної ділянки взамін викупуєної для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала;

поновлення договорів оренди землі;

надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом.»

NB. Ч. 3 ст. 134 ЗКУ також передбачає що *«земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36 та 121 цього Кодексу»*. Між тим, жодна із зазначених статей не стосується продажу земельних ділянок.

У випадках, визначених ч. 2 ст. 134 ЗКУ, придбання земельних ділянок державної (комунальної) власності здійснюється в порядку, визначеному ст. 128 ЗКУ, ПКМ «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності» від 22.04.2009 № 381.

Законодавство передбачає й інші винятки, коли земельні ділянки державної (комунальної) власності продаються без застосування процедури земельних торгів. Насамперед, йдеться про **викуп земельних ділянок, наданих покупцеві у постійне користування**, передбачений п. 6 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ. За Рішенням Конституційного Суду України № 5-рп/2005 положення даного пункту втратили чинність як такі, що не відповідають Конституції України, *«в частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності ...»*; між тим, це не означає, на наш погляд, що суб'єкти права постійного користування позбавлені **права «переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності ...»**, яке чітко впливає із редакції даного пункту. Також, згідно із ч. 4 ст. 13 ЗУ «Про фермерське господарство», *«громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років»*). Вважаємо, що право на викуп реалізується в порядку, визначеному ст. 128 ЗКУ, ПКМ «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності» від 22.04.2009 № 381 та ПКМ від 24.01.2000 № 118

«Про порядок викупу земельних ділянок громадянами (понад норму, яка приватизується безкоштовно) для ведення фермерського або особистого підсобного господарства» (в частині, що не суперечить ЗКУ).

Також неможливе проведення аукціону у випадку придбання земельної ділянки іноземною державою або іноземною юридичною особою відповідно до ст. 129 ЗКУ.

Іншим винятком є придбання чи отримання в оренду земельної ділянки під об'єктом незавершеного будівництва (ст. 3 ЗУ «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва»). Особливості процедури придбання земельної ділянки визначаються зазначеним Законом.

4. ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ

4.1. Припинення права приватної власності як санкція за вчинене правопорушення

Земельне законодавство передбачає кілька випадків, у яких право приватної власності може бути припинене як санкція за вчинене правопорушення. Так, згідно зі ст. 140 «Підстави припинення права власності на земельну ділянку» ЗКУ, підставами припинення права власності на земельну ділянку є «конфіскація за рішенням суду» (п.«д») та «невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк» (п.«е»).

Проблема. Ст. 143 «Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку» ЗКУ поряд із названими як підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку передбачає «використання земельної ділянки не за цільовим призначенням» (п.«а»), «неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів» (п.«б»).

На наш погляд, право власності на земельну ділянку не може бути припинено з підстав, передбачених у п. п.«а» та «б» ст. 143 ЗКУ. Такий висновок слід зробити, виходячи із того, що, по-перше, закон не містить чіткої вказівки, що з цих підстав може бути припинене саме право власності. По-друге, закон

не встановлює процедури припинення права власності з підстав, передбачених у п. п. «а» та «б» ст. 143 ЗКУ. Оскільки право власності на землю держави виникає виключно відповідно до закону (ч. 2 ст. 14 Конституції України), а «*[о]ргани державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України*» (ч. 2 ст. 19 Конституції України), то за відсутності відповідної процедури припинити право власності на земельну ділянку з підстав, передбачених п. п. «а» та «б» ст. 143 ЗКУ, не можна. Такий висновок підтверджується і аналізом гарантій права приватної власності, встановлених ст. 41 Конституції України.

NB. Засмічення – внесення субстанцій, що, на відміну від забруднення, можуть бути видалені механічним способом.

Конфіскація за рішенням суду

Згідно із ч. 6 ст. 41 Конституції України,

«Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.»

Законом, який передбачає «випадки, обсяги та порядок» конфіскації майна, є насамперед Кримінальний кодекс України (далі – ККУ). Відповідно до ст. 59 ККУ,

«1. Покарання у виді конфіскації майна полягає в примусовому безоплатному вилученні у власність держави всього або частини майна, яке є власністю засудженого. Якщо конфіскується частина майна, суд повинен зазначити, яка саме частина майна конфіскується, або перелічити предмети, що конфіскуються.»

2. Конфіскація майна встановлюється за тяжкі та особливо тяжкі корисливі злочини і може бути призначена лише у випадках, спеціально передбачених в Особливій частині цього Кодексу.»

Зокрема, конфіскація майна передбачена за вчинення умисного вбивства при обтяжуючих обставинах (ч. 2 ст. 115 ККУ), торгівлю людьми або іншу незаконну угоду з людьми при обтяжуючих обставинах (ч. 2 ст. 149 ККУ), крадіжку, вчинену в особливо великих розмірах або організованою групою (ч. 5 ст. 185 ККУ) та ін.

На наш погляд, як конфіскацію можна розглядати також стягнення в доход держави одержаної стороною (належної стороні) земельну ділянку за господарським зобов'язанням, що «*визнано недійсним як таке, що вчинено з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства*» за рішенням суду (ч. 1 ст. 208 ГКУ). Водночас, можливість застосування даної норми ГКУ щодо угод про відчуження земельних ділянок ставиться

4. Припинення права приватної власності

під сумнів положеннями ч. 1 ст. 4 кодексу, які виключають земельні відносини з предмету регулювання кодексу.

Положення про конфіскацію містяться в деяких інших законодавчих актах (наприклад, Кодексі України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП)), проте передбачена цими актами конфіскація навряд чи може бути застосована щодо земельних ділянок, оскільки там йдеться про предмет, «який став знаряддям вчинення або безпосереднім об'єктом адміністративного правопорушення» (ст. 24). Уявити таку ситуацію щодо земельної ділянки вкрай важко.

Невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк

Ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82 ЗКУ передбачають обов'язок іноземних фізичних та юридичних осіб, осіб без громадянства протягом року відчужити набуті у спадщину землі сільськогосподарського призначення. У разі порушення цієї вимоги земельна ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду (ст. 145 ЗКУ). Кодекс не деталізує процедури примусового відчуження. Видається, що за таких умов ст. 145 застосована бути не може, адже, відповідно до ч. 5 ст. 41 Конституції України,

«Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.»

Є сумнів щодо відповідності ст. 145 ЗКУ критеріям «винятку» і «мотивів суспільної необхідності». Що не викликає сумніву – це те, що відсутній «порядок, встановлений законом», який до того ж передбачав би «попереднє повне відшкодування».

NB. Між тим, практика застосування ст. 145 ЗКУ в Україні все-таки існує. Так, заочним рішенням суду⁶³¹ було «*припинено право власності*» іноземного громадянина, що успадкував земельну ділянку сільськогосподарського призначення (земельний пай) і протягом року не відчужив її. Видається, що суд припустився грубої помилки, оскільки його рішення по суті є рішенням про конфіскацію, прийнятим без достатні правових підстав.

У іншій справі⁶³², на наш погляд, жодного спору між сторонами не було. Натомість іноземний громадянин, очевидно, зіткнувся зі складнощами при

⁶³¹ Справа № 2-956/09, розглянута Ізмаїльським міськрайсудом Одеської обл. за позовом Ізмаїльського районного прокурора в інтересах держави в особі Ізмаїльської РДА до Т. В.І. про припинення права власності на земельну ділянку та відчуження земельної ділянки.

⁶³² Справа № 2-518/09, розглянута Жашківським райсудом Черкаської обл. за позовом Жашківської РДА до Ш. О.М. про примусове відчуження земельної ділянки.

посвідченні договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення (для товарного виробництва), ймовірно, через те, що нотаріуси не бажали посвідчувати договір про відчуження з огляду на положення п. 15 розділу X ЗКУ, що передбачають мораторій на відчуження таких земель. Рішення суду мало освятити відчуження.

На відсутність спору вказує як наявність договору між позивачем та відповідачем про продовження терміну позовної давності (який, до речі, жодного правового значення не має), визнання позову відповідачем, а також зазначення у позовних вимогах конкретної особи, якій має бути відчужена земельна ділянка. На наш погляд, підстав для задоволення таких вимог не було, як не було підстав і для розгляду «спору» судом. Якщо позивач зіткнувся із складнощами при посвідченні договору, йому слід було оспорювати відмову у вчиненні нотаріальної дії.

Не повинна була розглядатися судом і третя справа – *«про продовження строку для відчуження землі сільськогосподарського призначення іноземним громадянином»*⁶³³. Відповідний строк встановлений законом (ч. 4 ст. 81 ЗКУ), і судом, звичайно, змінюватися не може.

4.2. Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності

*«Обов'язкове відчуження може бути не кількісного характеру, а лише якісного. Воно повинно застосовуватися, головним чином, тоді, коли селян можна влаштувати на місцях, для покращення способів використання ними землі, воно видається можливим тоді, коли необхідно: при переході до кращого способу господарства – влаштувати водопій, влаштувати прогін до пасовиська, влаштувати дороги, нарешті, позбутися шкідливого через-смуружся» (П. А. Століпін)*⁶³⁴.

Законодавством (ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини та основних свобод 1950 р., ратифікованої ЗУ від 17.07.1997, ст. 41 Конституції України, ст. ст. 140, 146, 147 та ін. ЗКУ, ст. 350, 351 ЦКУ, ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності») передбачена можливість примусового викупу земельних ділянок приватної власності. Законодавство розділяє викуп земельних ділянок (1) для суспільних потреб та (2) з мотивів суспільної необхідності.

⁶³³ Справа № 2-1468/2009, розглянута Золотоніським міськрайсудом Черкаської обл. за позовом Б. В.В. до Броварківської сільради про продовження строку для відчуження землі сільськогосподарського призначення іноземним громадянином.

⁶³⁴ Відтворено за публікацією: Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – С. 249–250.

Так, викуп земельної ділянки може здійснюватися для визначених у ст. 7 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» **суспільних потреб** за умови дотримання наступної процедури:

- **погодження місця розташування об'єкту**, під розміщення якого викупляється земельна ділянка, відповідно до ст. 151 ЗКУ;
- **прийняття рішення про викуп** земельної ділянки для суспільних потреб (ст. 10 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»);
- **проведення переговорів** щодо викупу земельної ділянки (ст. 11 вказаного Закону);
- **укладення договору купівлі-продажу або міни** (ст. 12 Закону).

Викуп земельних ділянок з **мотивів суспільної необхідності** здійснюється для потреб, зазначених у ст. 15 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Такий викуп **може бути примусовим**.

При цьому слід враховувати положення ч. 5 ст. 41 Конституції України, за якою

«Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.»

У ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» зроблено спробу (як на погляд автора, не дуже вдалу) конкретизувати оціночне поняття «мотиви суспільної необхідності», вжите у ст. 41 Конституції України. Згідно із ст. 1 Закону,

«суспільна необхідність – обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку;»

Відповідно до ч. 2 ст. 15,

«2. Примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо будівництво зазначених у частині першій цієї статті об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.»

Як видається, ці положення лише до певної мають враховуватися при тлумаченні Конституції України, положення якої мають «автономне» значення.

Згідно із Законом, примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності може бути застосоване тоді, коли згоди із власником за процедурою відчуження для суспільних потреб не досягнуто. Тоді відповідний орган може звернутися до суду. Відповідно до ч. 4 ст. 16 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»,

«4. Рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, разом із документами, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені об'єкти.»

Проблема. М. С. Федорченко слушно звертає увагу на те, що ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» робить невинуватим спробу жорстко розписати випадки і процедуру придбання державою та територіальними громадами земельних ділянок «для суспільних потреб» навіть тоді, коли власник проти такого придбання не заперечує. Таким чином, невинуватим створено додаткове правове регулювання відносин, які цього не потребували – адже за наявності згоди обох сторін сторони виступають рівноправними суб'єктами ринку, і мали б укладати угоду за взаємною згодою без зайвих перешкод та формальностей⁶³⁵.

Можливість викупу земельних ділянок для суспільних потреб передбачена також ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006 (див. ст. ст. 12, 19) Закону. Між тим, процедурні положення цього Закону фактично заміщаються

⁶³⁵ Федорченко М. Експропріація як форма обороту земельних ділянок: окремі проблемні аспекти // Українське комерційне право. – 2010. – № 10. – С. 57–64.

нормами більш пізнього ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Спеціальний порядок викупу земельних ділянок передбачено ЗУ «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» в ред. ЗУ від 05.06.2009 № 1474-VI. Норми цього Закону підлягають застосуванню як спеціальні по відношенню до ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (останній закон містить пряму вказівку на таке співвідношення двох законів – див. п. 2 розділу V).

Ст. 8 Закону передбачає викуп земельних ділянок для забезпечення проведення чемпіонату «з мотиву суспільної необхідності». Допускається примусове відчуження земельних ділянок: відповідно до ч. ч. 4–5 статті,

«4. У разі відмови власника об'єкта права приватної власності від укладення договору купівлі-продажу або іншого правочину щодо відчуження такого об'єкта орган, що приймає рішення про його викуп, приймає рішення про примусове відчуження об'єкта права приватної власності з мотиву суспільної необхідності.

5. Право власності на об'єкт, щодо якого прийнято рішення про примусове відчуження з мотиву суспільної необхідності, виникає з дня повної сплати його викупної ціни, зазначеної у пропозиції про викуп такого об'єкта.»

Таким чином, земельна ділянка може бути відчужена безпосередньо на підставі адміністративного акту.

На наш погляд, і в цьому випадку законність відчуження повинна обумовлюватися не лише виконанням процедури, передбаченої ст. 8 Закону, але і дотриманням оціночного критерію «мотивів суспільної необхідності», передбаченого ч. 5 ст. 41 Конституції України. Сам факт включення земельної ділянки до «переліку об'єктів права приватної власності, що підлягають викупу з мотиву суспільної необхідності для будівництва та обслуговування спортивних споруд (стадіонів), аеропортів, їх складових та інших об'єктів транспортної інфраструктури» КМУ (ч. 2 ст. 8) ще не означає, що суспільна необхідність справді наявна.

5. НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В ПРОЦЕСІ ПАЮВАННЯ

Набуття права власності на земельні ділянки в процесі паювання детально розглядається в темі «Право на земельну частку (пай)».

V. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1. **Поняття права землекористування**
2. **Класифікація правових титулів землекористування**
3. **Окремі титули права землекористування, їхній зміст та загальна характеристика**
4. **Особливості підстав виникнення і припинення права землекористування**
5. **Особливості орендного землекористування**
 - 5.1. *Загальна характеристика оренди землі та договору оренди землі*
 - 5.2. *Особливості укладення договорів оренди землі*
 - 5.3. *Умови договору оренди землі*
 - 5.4. *Зміна, припинення, поновлення договорів оренди землі*
 - 5.5. *Суборенда землі*
6. **Захист права землекористування**

1. ПОНЯТТЯ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Право землекористування можна розглядати в різних аспектах:

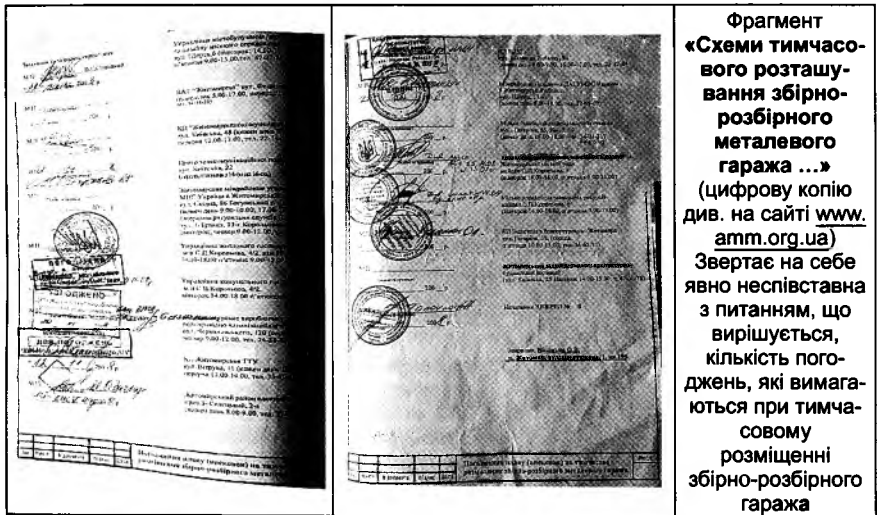
1) в суб'єктивному розумінні –

- як правомочність користування земельними ділянками, тобто застосування їх корисних властивостей (п правомочність користування є складовою «класичної тріади» повноважень власника) або
- як правовий титул, що надає фізичним та юридичним особам суб'єктивне право використовувати земельну ділянку, відмінний від права власності. Такий титул є «ярликом», що відповідає певній сукупності повноважень щодо земельної ділянки – щодо (1) користування та, у певних випадках, (2) володіння та (3) обмеженого права розпорядження нею (наприклад, шляхом надання земельної ділянки в суборенду). Саме у такому розумінні буде розглядатися термін «право землекористування» в даній темі.

2) в об'єктивному розумінні – як інститут земельного права, сукупність правових норм, що регулюють здійснення суб'єктивного права землекористування, його виникнення, зміну та припинення.

NB. Наявність окремого речового титулу на використання земельної ділянки слід відрізнити від використання земельної ділянки з дозволу володільця титулу на зобов'язальному праві. Так, нікому не спаде на думку, що, поставивши з дозволу друга на певний час, припустимо, намет на його присадибній ділянці, ми вчиняємо незаконно, оскільки не маємо титулу на використання земельної ділянки. Водночас, щодо державних земель чомусь здебільшого вважається, що для будь-якого користування ними (у т. ч. установки згаданого намету) необхідний окремий речовий титул на земельну ділянку (див., наприклад, ПКМ від 26.08.2009 № 982 «Про затвердження Порядку розміщення малих архітектурних форм для провадження підприємницької діяльності», яка вимагає від особи, що розміщує МАФ, отримання ділянки у власність, оренду⁶³⁶ або на праві особистого сервітуту).

Використання земельних ділянок з дозволу власника (без надання окремого речового титулу) практикується і щодо державних земель. Проте складність, забюрократизованість та вразливість для корупції процедур отримання відповідного дозволу (зазвичай вони встановлюються рішеннями місцевих рад) співставна із складністю отримання земельної ділянки – і це при тому, що користувач не гарантований від того, що органи державного контролю все-рівно не будуть вимагати від нього наявності титулу на землю.



Законодавство містить окремі вказівки на можливість користування земельними ділянками без надання відповідного титулу, на основі дозволу на використання ділянки зобов'язального характеру. Це, зокрема, положення

⁶³⁶ Зазначимо, що, на наш погляд, за чинним законодавством України оренда землі також перетворена на речовий титул (детальніше про це буде сказано нижче).

про використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт «на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем» (ч. 1 ст. 97 ЗКУ). На жаль, навіть в таких випадках деякі органи земельних ресурсів вимагають від підприємств, що здійснюють розвідувальні роботи, укладення договорів оренди землі, розуміючи ст. 97 ЗКУ таким чином, що вона начебто веде мову про оренду земельних ділянок. З таким підходом погодитися не можна – формулювання «за погодженням з землекористувачем» (ч. 1 ст. 97) ясно вказує, що надання окремого титулу (в т. ч. оренди) суб'єкту, що проводить розвідувальні роботи, не передбачено.

Інший приклад – користування земельними ділянками лісогосподарського призначення тимчасових лісоземлекористувачів (довгострокове та короткострокове), яке здійснюється «без вилучення земельних ділянок» на підставі спеціального дозволу або договору (див. ст. ст. 4–6 ст. 18 ЛКУ).

Ще одним прикладом є користування земельними ділянками мисливських угідь (ділянок «суші та водного простору, на яких перебувають мисливські тварини і які можуть бути використані для ведення мисливського господарства» – ст. 1 ЗУ «Про мисливське господарство та полювання» від 22.02.2000). У більшості випадків користувач угідь не є власником або користувачем земельної ділянки. Згідно із ч. 6 ст. 21 Закону, «[в]ідносини між власниками або користувачами земельних ділянок і користувачами мисливських угідь регулюються відповідними договорами». Ч. 5 ст. 21 Закону передбачає, що «[д]ля потреб мисливського господарства користувачі мисливських угідь мають право у встановленому порядку, за згодою власників або користувачів земельних ділянок, будувати на мисливських угіддях необхідні будівлі та біотехнічні споруди, вирощувати кормові культури, створювати захисні насадження, проводити штучне обводнення, здійснювати інші заходи, пов'язані з веденням мисливського господарства ...».



Знак «Мисливські угіддя Корецької районної організації УТМР. Полювання без дозволу заборонене» (Рівненська обл.)

Користувачем мисливських угідь є Корецька районна організація УТМР.

Організаціям Українського товариства мисливців та рибалок (УТМР) надано у користування 34,8 млн. га, або 73,7 % мисливських угідь України, підприємствам Держкомлісгоспу України – 6,5 млн. га (13,7 %), Товариству військових мисливців та рибалок (ТВМР) – 0,9 млн. га (1,8 %), 5,1 млн. га (10,8 %) – іншим користувачам, яких налічується понад 90. Збільшується площа мисливських угідь, наданих у користування мисливським клубам і організаціям⁶³⁷

⁶³⁷ Лісова галузь. Мисливське господарство // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://woodex.com.ua/?sub_menu=ok&menu_id=11&spi=101&page_id=144

Ще раз наголосимо, що, на наш погляд, використання земельної ділянки без надання окремого титулу на земельну ділянку з дозволу власника або користувача ділянки без надання окремого титулу на користування нею можливо в усіх випадках (за відсутності спеціальної заборони), а не лише тоді, коли така можливість передбачена законом.

NB. Землекористування є різновидом права природокористування, що є підставою для застосування до відносин із землекористування загальних актів екологічного законодавства, насамперед, ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» (ст. ст. 38–40).

2. КЛАСИФІКАЦІЯ ПРАВОВИХ ТИТУЛІВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Доктринальних класифікацій правових титулів землекористування існує досить багато. Виділяють класифікації за:

- **цільовим призначенням земельної ділянки, що використовується:** (1) *право с/г землекористування*; (2) *право несільськогосподарського землекористування*. Можлива також більш детальна класифікація відповідно до категорій земель (ст. 19 ЗКУ), виду угідь в межах однієї категорії земель;
- **суб'єктом права землекористування:** *право землекористування громадян, іноземних громадян, осіб без громадянства, різних видів юридичних осіб тощо*;
- **за обсягом повноважень користувача:** (1) *повне* та (2) *неповне* (подібний поділ права користування існував у правовій доктрині дореволюційної Росії)⁶³⁸. До «повного» права землекористування слід відносити користування на підставі правового титулу, що виключає користування земельною ділянкою іншими особами на іншому «повному» праві, у тому числі власником (право постійного користування, оренда, емфітевзис, суперфіцій), обсяг користування за «повного» права дорівнює обсягу користування власника. До «неповного» права землекористування слід відносити право землекористування, що може «співіснувати» із «повним» і тим більше «неповним» правом користування – наприклад, право загального землекористування, право використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт, право земельного сервітуту тощо;
- **терміном користування:** (1) *постійне* – без заздалегідь встановленого строку; (2) *тимчасове* землекористування. Зокрема,

⁶³⁸ Победоносцев К. Курс гражданского права. Ч. 1. Вещные права. – СПб., 1883. – С. 207–208.

відповідно до ст. 19 Закону «Про оренду землі» термін договору оренди земельної ділянки визначається за погодженням сторін, але не більше як на 50 років. У свою чергу, оренда як різновид права тимчасового користування поділяється на короткострокову (до 5 років) та довгострокову (понад 5 років) – ч. 4 ст. 93 ЗКУ;

- **платністю:** оплатне/безоплатне;
- **ступенем захисту та пріоритетом:** речове або зобов'язальне. Речові права, на відміну від зобов'язальних, характеризуються тим, що вони (а) мають абсолютний характер, (б) своїм предметом мають індивідуально визначену річ, (в) характеризуються «правом слідування» та (г) похідні, залежні від права власності як основного речового права⁶³⁹. Виділяють також таку ознаку речових прав, як їх пріоритет перед зобов'язальними⁶⁴⁰;
- **відношенням до права власності:** (1) *первинне* (наприклад, оренда); (2) *вторинне* (наприклад, суборенда, т. з. «службове користування», що було передбачено законодавством про різні види транспорту тощо і зберігається сьогодні як «залишкове явище»).

Існують й інші критерії класифікації права користування.

3. ОКРЕМІ ТИТУЛИ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ЇХНІЙ ЗМІСТ ТА ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Нагадаємо, що у даній темі право землекористування розглядається як правовий титул, тобто «назва» (з латини), «ярлик», якому відповідає певний набір правомочностей, ознак права користування.

- **право постійного користування земельними ділянками** –
«це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку» (ч. 1 ст. 92 ЗКУ).

Право постійного користування земельними ділянками є речовим правом виключного, постійного, первинного, оплатного характеру.

Право постійного користування земельною ділянкою характеризується обмеженням *суб'єктно-об'єктним складом*:

⁶³⁹ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. – М.: Изд-во «Юристъ», 1999. – С. 308–309, 318.

⁶⁴⁰ Гражданское право. Учебник. Часть 1 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: Изд-во «Проспект», 1997. – С. 315.

- **об'єкт** – лише земельні ділянки державної або комунальної власності;
- **суб'єктами** можуть бути лише «а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статуту (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності» (ст. 92 ЗКУ). Між тим, існуюче зараз право постійного користування інших суб'єктів, що виникло до набрання чинності ЗКУ від 25.10.2001, зберігається (п. 6 розділу X ЗКУ). Щодо кола потенційних користувачів окремими земельними ділянками можуть існувати спеціальні обмеження – наприклад, відносно земельних ділянок водного фонду вони передбачені ст. 59 ЗКУ (право надається «державним водогосподарським організаціям»); земель лісгосподарського призначення – ст. 17 ЛКУ та ст. 57 ЗКУ (право може надаватися державним або комунальним лісгосподарським підприємствам та іншим державним або комунальним «підприємствам, установам та організаціям, у яких створені спеціалізовані лісгосподарські підрозділи»).

Моментом виникнення права постійного користування на даний час є момент реєстрації державного акту на право постійного користування земельною ділянкою (див. ст. ст. 126, 202 ЗКУ, п. 3 розділу II Закону України від 05.03.2009 № 1066-VI).

Проблема. Якщо порівнювати становище суб'єкта права постійного користування із становищем суб'єкта, що використовує майно на праві власності або господарського відання (земельні ділянки на сьогодні не використовуються на цьому титулі з огляду на положення ст. 4 ГКУ), очевидним є те, що право постійного користування передбачає такі обмеження щодо розпорядження майном, які роблять його набагато менш привабливим навіть в порівнянні з правом господарського відання. Суб'єкт права постійного користування не може продати свою земельну ділянку (навіть за згодою певного органу державної влади чи місцевого самоврядування), не може передати її в оренду, не може отримати кредит під її заставу – загалом, він не може отримати (формально) жодних переваг, які надає власникові або суб'єкту права господарського відання право розпорядження, і тому єдине, що йому залишається – обходити закон за допомогою прихованого відчуження земельних ділянок при відчуженні нерухомого майна, укладати різноманітні «хитрі» договори на зразок договорів про спільну діяльність, інвестиційних договорів тощо, які по суті є нічим іншим, як прихованими договорами про оренду або відчуження земель. Таке становище не можна вважати нормальним.

Вважаємо, що існування права постійного користування земельними ділянками у сучасних умовах не має жодного виправдання і є шкідливим. Важко переоцінити негативний вплив такого існування на економіку держави. Шляхом покращення існуючої ситуації є відмова від права постійного користування земельними ділянками шляхом його трансформації у право власності. Це потребуватиме змін у встановлені законом правила про власність на земельні ділянки – можливість мати земельні ділянки на праві власності має бути визнана за всіма юридичними особами.

Наведена пропозиція стосується і випадків використання земельних ділянок на праві постійного користування органами державної влади та іншими утвореннями, які представляють державу у відносинах із третіми особами. Враховуючи, що такі утворення в силу самої своєї природи не повинні бути самостійними учасниками обороту (вони – лише представники держави), використовувані ними земельні ділянки слід вважати державною власністю без надання окремого титулу на користування ними.

NB. Як вказується у спеціальній літературі⁶⁴¹, існування права постійного користування з обмеженим суб'єктним складом знаходиться у суперечності із обов'язками України щодо адаптації вітчизняного законодавства до законодавства ЄС. Зокрема, з точки зору законодавства ЄС про конкуренцію (ст. 86.1 Угоди про заснування ЄС) надання права постійного користування може розглядатися як державна допомога. Така допомога допускається, але в обмежених випадках і для певної виправданої мети.

- **оренда земельних ділянок**

«- це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності» (ст. 1 ЗУ «Про оренду землі», ст. 93 ЗКУ).

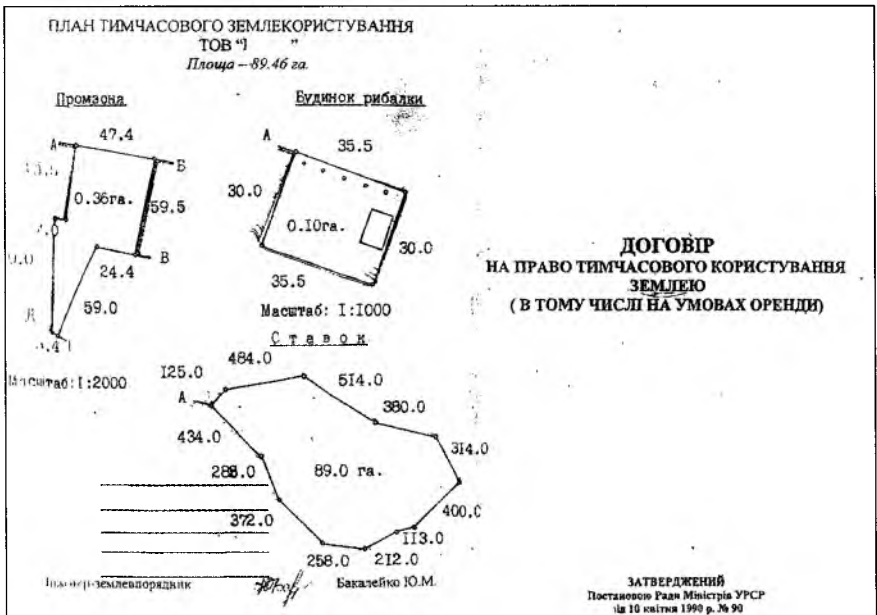
Оренда землі є правом виключного, строкового, оплатного первинного або вторинного (суборенда) землекористування. Традиційно оренда вважається зобов'язальним правом, проте зобов'язальний характер права оренди землі останнім часом поставлений під сумнів низкою неспродуманих змін до чинного законодавства України, які передбачають «право слідування» щодо нього і навіть можливість відчуження права оренди. Загалом, це право, по суті, має абсолютний характер, у зв'язку із чим логічною є вимога його державної реєстрації. Що не логічно – так це надання праву оренди речового характеру, внаслідок чого воно практично перестало відрізнятися від емфітевзису та суперфіцію.

Законодавство може встановлювати спеціальні **обмеження щодо об'єктів оренди**. Так, повністю заборонена оренда земельних ділянок,

⁶⁴¹ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – С. 69.

Також ЗКУ 1990 року в ред. 1992 року було передбачено (ст. 7) існування *права тимчасового користування землею*, яке виступало як самостійний правовий титул поряд із *правом тимчасового користування землею на умовах оренди*. Від права оренди право тимчасового користування землею як окремий титул відрізнялося істотно іншим режимом. Договір на право тимчасового користування землею мав досить короткий перелік істотних умов, до яких, в силу змісту ст. 7 ЗКУ в ред. 1992 року, належав лише об'єкт (земельна ділянка із зазначенням цільового призначення) та строк користування. Плата за тимчасове користування землею вносилася у вигляді земельного податку (ст. 2 ЗУ «Про плату за землю»), Форма договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), затверджена ПКМ від 17.03.1993 № 197).

Проблема. У практичній діяльності виникають питання, чи зберігається право тимчасового користування землею (не на умовах оренди), набуто до набрання чинності ЗКУ від 25.10.2001 року, який не передбачає існування тимчасового користування землею як окремого титулу. Слід наголосити, що п. 7 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ передбачає, що «... особи, що одержали у ... тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки ... зберігають права на ці ділянки».



3. Окремі титули права землекористування, їхній зміст та загальна характеристика

Цей договір укладено «10» лютого 2001 р. Львівською селиською Радою Рівнянського району Чернівецької області України, з одного боку і ТОВ «...» з іншого боку, про нижче наведене

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ
1.1 Львівська селиська Рада на підставі рішення від 10 лютого 2001 р. № 106 надає, а ТОВ «...» приймає в довгострокове користування земельну ділянку загальною площею 89,46 гектарів, в тому числі: рілля ... багаторічних насаджень ... сіножатей ... пасовищ ... лісів інших угідь 89,46 гектарів згідно з планом землекористування, що додається.

1.2 Земельна ділянка надається на умовах довгострокового користування землею ділянкою (короткострокове, довгострокове користування, оренда) строком на 50 (п'ятдесят) для ведення рибного господарства розширення і експлуатації основних та допоміжних будівель і споруд (в тому числі: ...)

2. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ
2.1. Плата за землю вноситься землекористувачем щорічно; вигляді утилізаційного податку за землю у розмірі ... гривень на рахунок № ... у ... не пізніше ... (календарні дати)

2.2. Землекористувач звільняється частково або повністю від плати: якщо на ...

2. ПРАВА І ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН
3.1. Права і обов'язки Львівської селиської Ради:
А) Сільська (селиська) рада має право здійснювати держконтроль за дотриманням земельного законодавства
Б) Сільська (селиська) рада зобов'язана не втручатися в діяльність землекористувача пов'язану з використанням землі з винятком випадків порушення земельного законодавства

2.2. Права і обов'язки землекористувача:
А) землекористувач має право: самостійно господарювати на землі
Б) землекористувач зобов'язаний: використовувати землю за цільовим призначенням
Договір укладено у двох примірниках, з яких перший вкладається в діловодство

Другий зберігається у Львівській селиській Раді
Договір набрав чинності з моменту його укладення
М.П. Селищний голова ТОВ «...»
М.В. Голова (підпис) (підпис) (підпис) (підпис)

Договір зареєстровано в іншій записній книжці на право тимчасового користування землею: "12" XI 2001р. за №557) Договір обов'язки землекористувача за допомогою сторін відновлено до Земельного кадастру України

Приклад договору на право тимчасового користування землею

Наведений договір передбачає використання земельної ділянки не на праві оренди, а на окремому титулі – праві тимчасового користування землею, що було передбачено ЗКУ в ред. 1992 року.

Незважаючи на те, що у бланку договору йдеться про «право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)», в даному випадку про оренду не йдеться, про що свідчить, зокрема, формулювання умови про плату за землю – вона сплачується «згідно закону «Про плату за землю». Закон же встановлює розміри земельного податку, але не орендної плати.

• права на чужі речі (земельні ділянки)

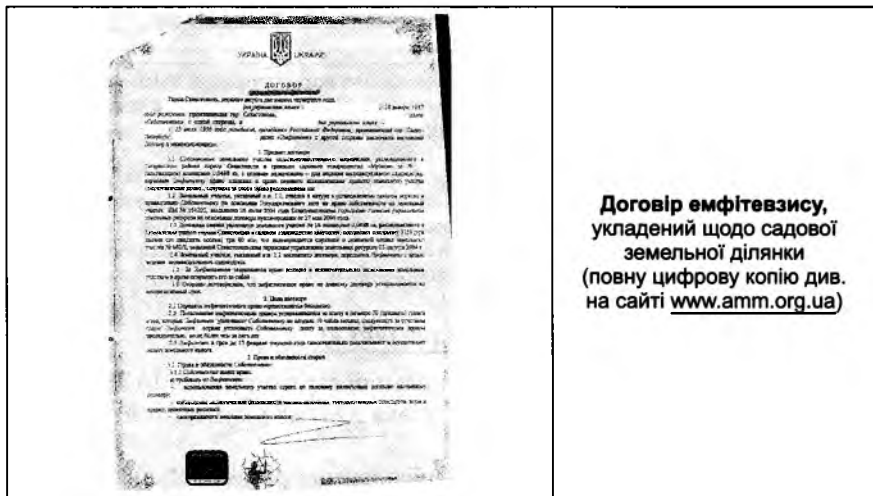
До прав на чужі речі належить земельний сервітут (глава 16 ЗКУ, Глава 32 ЦКУ), емфітевзис (ст. 102–1 ЗКУ, глава 33 ЦКУ), суперфіцій (ст. 102–1 ЗКУ, глава 34 ЦКУ).

Права на чужі земельні ділянки є речовими правами виключного або невиключного (сервітут), постійного або строкового, первинного та зазвичай оплатного користування чужою земельною ділянкою для визначених потреб.

Земельний сервітут – «право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» (ст. 98 ЗКУ). Правова природа земельного сервітуту буде детально розглянута у темі «Обмеження та обтяження прав на землю».

Емфітевзис – «відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» (ч. 1 ст. 102–1 ЗКУ, ст. 407 ЦКУ). Правовому режиму емфітевзису присвячено ст. 102–1 ЗКУ, главу 33, ст. ст. 407–412 ЦКУ.

Проблема. В Україні існує практика опосередкування договорами емфітевзису відносин із використання земельних ділянок для садівництва (див. фототаблицю)⁶⁴². Між тим, використання земельної ділянки для садівництва передбачає можливість будівництва «необхідних будинків, господарських споруд тощо» (ч. 3 ст. 35 ЗКУ), тому відносини сторін одночасно мають ознаки не лише емфітевзису, а й суперфіції (права користування чужою ділянкою для забудови – див. нижче). Подібна ж ситуація може скластись у випадку використання земель ФГ, земель різних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані будівлі і споруди. Як видається, відносини сторін мають регулюватися одночасно положеннями і про емфітевзис, і про суперфіції. У цивілістичній доктрині у подібних випадках пропонується вести мову про існування т. з. складених речових прав – «коли в інтересах однієї особи було встановлено особистий сервітут, емфітевзис та суперфіції щодо конкретної земельної ділянки»⁶⁴³.



Суперфіції – відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для забудови (таке визначення впливає із ч. 1 ст. 102–1 ЗКУ, ст. 413 ЦКУ). Суперфіцію присвячено ст. 102–1 ЗКУ, Главу 34, ст. ст. 413–417 ЦКУ.

⁶⁴² Див., наприклад, Договір встановлення емфітевзису від 10.08.2004, м. Севастополь, між Т. Л. З. та П. О. Б. // Поточний архів Державного комітету України по земельних ресурсах.

⁶⁴³ Цюра В. В. Речові права на чуже майно. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.03. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2007. – С. 4, 14.

NB. У доктрині земельного права доцільність запровадження у правову систему України емфітевзису та суперфіцію піддається сумніву. Як зазначає Д. Бусуйок, «за умов можливості набуття емфітевзису та суперфіцію за ціною, яка дорівнюватиме вартості набуття права власності на землю, а також подібності емфітевзису та суперфіцію до інституту строкової оренди землі, варто погодитися з точкою зору, згідно з якою немає необхідності в імплементації в земельне право України таких прав на землю, як емфітевзис та суперфіції»⁶⁴⁴. Вважаємо, що з наведеною позицією можна погодитися, але із застереженнями. По-перше, у разі, якщо в Україні і надалі блокуватиметься створення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, емфітевзис може стати вимушеною, але ефективною альтернативою купівлі-продажу землі. По-друге, існуюча на сьогодні подібність оренди землі, з одного боку, та емфітевзису та суперфіцію, з іншого – явище ненормальне. Бажано було б, щоб конструкція права оренди землі за вітчизняним законодавством відповідала б усталеним світовим підходам, тобто послідовно відображала б зобов'язальний характер цього права.

Важливою ознакою прав на чужі речі є визначення їх переліку **виключно законом** шляхом формулювання закритого переліку (*numerus clausus*)⁶⁴⁵. Оскільки ці права є абсолютними, тобто встановлюють обов'язок для невизначеного кола осіб, ці особи повинні бути поінформовані про зміст і види таких прав шляхом вказівки у законі.

• право загального землекористування

Право загального землекористування земельним законодавством України прямо не передбачене. У ЗКУ містяться лише окремі вказівки на існування такого права – див. ст. ст. 83, 84 в частині згадування «земель загального користування» (право загального користування поширюється не лише на ці землі). Натомість, існування права загального землекористування впливає із ч. 2 ст. 38 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»:

«Законодавством України громадянам гарантується право загального використання природних ресурсів для задоволення життєво необхідних потреб (естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних тощо) безоплатно, без закріплення цих ресурсів за окремими особами і надання відповідних дозволів, за винятком обмежень, передбачених законодавством України.»

⁶⁴⁴ Бусуйок Д. Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку // Право України. – 2006. – № 8. – С. 104.

⁶⁴⁵ Нагнибіда В. І. Теоретико-правові аспекти прав на чужі речі // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 31. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 273–274.

Таким чином, право загального землекористування є правом невиключного безстрокового безоплатного користування земельними ділянками для задоволення життєво необхідних потреб.

У доктрині земельного права України право загального землекористування досліджував І. О. Костяшкін, який пропонує визначення права загального землекористування громадян

«... як комплексного міжгалузевого інституту, що ґрунтується на природно-правовій доктрині і регламентує права та обов'язки, межі і порядок вільного, без закріплення за конкретними суб'єктами і отримання дозволів, безоплатного, рівноправного використання земель як необхідної умови, джерела, засобу і місця забезпечення життєдіяльності людини для задоволення пізнавальних, естетичних, освітніх, наукових, рекреаційних, оздоровчих, туристичних, комунікативних (шляхи сполучення) та інших потреб, гарантує можливість вимагати від держави, всіх юридичних та фізичних осіб виконання обов'язків у сфері цільового використання, відтворення та охорони земель, щодо яких реалізується відповідне право.»⁶⁴⁶

Об'єктом права загального користування є всі землі України, за винятком обмежень, встановлених законом. Такі обмеження передбачені законодавством України про природно-заповідний фонд, оборону, про державний кордон, транспорт, телекомунікації тощо. Наприклад, відповідно до ст. 16 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» на території природного заповідника забороняється «*прохід сторонніх осіб*», що виключає територію природного заповідника з переліку об'єктів права загального користування землею.

Об'єктом права загального землекористування є землі, щодо яких здійснення права загального землекористування не заборонене. Насамперед, це землі, спеціально призначені для здійснення права загального землекористування: землі загального користування населених пунктів (вулиці, площі, сквери, парки, набережні, проїзди тощо), спеціально визначені земельні ділянки в складі території природно-заповідного фонду (наприклад, зони стаціонарної рекреації національних природних парків – ст. 21 ЗУ «Про природний заповідний фонд України») тощо.

Об'єктом права загального землекористування можуть бути й інші землі, проте можливість здійснення права загального користування ними істотно обмежується обов'язком не порушувати прав інших осіб. Наприклад, не можна здійснювати право загального користування на територіях, зайнятих посівами деяких сільськогосподарських культур – витоптування рослин порушить право власника на них; не можна вдиратися на приса-

⁶⁴⁶ Костяшкін І. О. Право земельного землекористування громадян. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 3.

дібну ділянку – це порушить право господаря на повагу до приватного життя тощо.

Не можна не відзначити, що за чинним законодавством України межа правомірності здійснення права загального користування є достатньо розмитою, і більш вдалою видається модель, прийнята в зарубіжних країнах, коли об'єкти права загального користування визначаються *позитивно*, через пряму вказівку закону. Як відзначає О. Шмигова,

«[п]орівняльно-правовий аналіз законодавства зарубіжних країн дозволяє виокремити дві моделі законодавчого врегулювання права загального рекреаційного природокористування за межами рекреаційних зон. У першій моделі це право не розповсюджується на визначені природні об'єкти (зокрема, культивовані землі), а у другій – гарантовано лише на визначених природних об'єктах (ліси, прибережна смуга або визначені стежки)»⁶⁴⁷.

Суб'єктами права загального землекористування є громадяни України (це прямо передбачено законом), а також іноземці та особи без громадянства, які, за загальним правилом, користуються в Україні тими ж правами, що і громадяни України (ст. 26 Конституції України).

Існує доцільність розширення змісту права загального землекористування за рахунок визнання його суб'єктами не лише фізичних, а і юридичних осіб, причому не лише для визначених ст. 38 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» «життєво необхідних» потреб («естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних тощо»).

Зміст права загального землекористування включає лише правомочність користування земельними ділянками. Слід окремо наголосити, що право загального користування не передбачає можливості володіння земельними ділянками, у тому числі можливості фактичного панування над земельною ділянкою та усунення від користування нею інших осіб.

Право загального користування *набувається* із народженням людини і *припиняється* із її смертю та «за визначенням» особливого оформлення не потребує. Це право є невідчужуваним, розпорядитися ним неможливо, його можна лише здійснювати (*реалізувати*), фактично користуючись земельною ділянкою. У деяких, чітко визначених законом випадках, реалізація права загального користування допускається лише за згодою власників земельних ділянок. Як приклад можна навести положення ч. 1 ст. 17 ЗУ «Про фермерське господарство», за якою дії щодо загального землекористування дозволяються лише за згодою власників земельних ділянок, або ч. 2 ст. 19–1 ЗУ «Про електроенергетику», за якою доступ до заборонних

⁶⁴⁷ Шмигова О. Поняття та юридичні ознаки права рекреаційного природокористування // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 74–76/2007. – С. 97.

та контрольованих зон гідроелектротехнічних споруд сторонніх осіб можливий лише в порядку, встановленому власником гідроелектротехнічних споруд або уповноваженим ним органом.

- **концесія земельних ділянок**

Ч. 2 ст. 94 ЗКУ передбачає можливість надання земельних ділянок у концесію, проте лише у випадках, обумовлених законом. На сьогодні закон таких випадків не встановлює, і діє загальне правило ч. 1 ст. 94 ЗКУ, за якою

«1. Для здійснення концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому цим Кодексом.»

Аналогічне правила закріплене і у ч. 5 ст. 3 ЗУ «Про концесії».

Таким чином, на сьогодні концесія не є окремим різновидом права землекористування.

Проблема. М. М. Бахуринська звертає увагу на проблеми, що спричиняються розривом між наданням земельної ділянки в оренду та наданням об'єкту у концесію. Зокрема, це призвело до того, що, наприклад, Концесійний договір на будівництво та експлуатацію нової автомобільної дороги Львів-Краковець від 23.12.1999 був підписаний без укладення договору оренди та відведення відповідної земельної ділянки. Для уникнення подібних ситуацій висловлена слушна пропозиція внести зміни у законодавство, що передбачали б можливість використання земельної ділянки на титулі концесії відповідно до концесійного договору⁶⁴⁸.

4. ОСОБЛИВОСТІ ПІДСТАВ ВИНИКНЕННЯ І ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Підстави виникнення права землекористування

Підставами виникнення права землекористування є певні юридичні склади, які мають багато спільного із підставами набуття права власності (див. тему «Набуття, перехід та припинення права-власності на земельні ділянки»).

Процедура виникнення права землекористування регламентується ст. ст. 123, 126, 151 ЗКУ, ст. ст. 50, 56 ЗУ «Про землеустрій», ЗУ «Про

⁶⁴⁸ Бахуринська М. М. Деякі проблеми правового регулювання процедури виникнення права на землю в концесійних правовідносинах за законодавством України // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 188–189.

державну експертизу землепорядної документації», ПКМ від 04.03.2004 № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки», ПКМ від 26.05.2004 № 677 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок», наказами Держкомзему від 03.12.2004 № 391 «Про затвердження Методики проведення державної експертизи землепорядної документації», від 07.02.2003 № 174 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель», від 04.05.1999 № 43 «Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі».

NB. В силу положень ст. ст. 125, 126 ЗКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» при наданні земельної ділянки в оренду та постійне користування процедура має завершуватися державною реєстрацією відповідного права. Оскільки на даний час ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не діє (відсутній механізм його реалізації), відповідно до п. 3 розділу II Закону України № 1066-VI від 05.03.2009 право постійного користування та право оренди землі «*виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки*». В свою чергу, «реєстрація земельних ділянок» проводиться відповідно до ст. 202 ЗКУ, ПКМ від 09.09.2009 № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі», наказу Держкомзему від 07.02.2003 № 174 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель».

Підстави припинення права землекористування

Підстави і порядок припинення права землекористування передбачені ст. ст. 141–144, 149–151 ЗКУ, ст. ст. 31, 32 ЗУ «Про оренду землі».

У загальному вигляді підстави припинення права користування земельною ділянкою передбачені ст. 141 ЗКУ:

«Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

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

- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
 є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.»

Наведений у ЗКУ перелік підстав припинення права землекористування не є вичерпним. Так, строкові види права землекористування припиняються по закінченню строку користування; право користування зазвичай припиняється поєднанням в одній особі власника та землекористувача, зі смертю землекористувача, із загибеллю земельної ділянки.

Припинення права постійного користування у випадку добровільної відмови регламентується ч. ч. 3, 4 ст. 142 ЗКУ:

«3. Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

4. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.»

Питання вилучення земельної ділянки були розглянуті вище при описі підстав виникнення права землекористування.

Процедура припинення права землекористування у випадку (1) «використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам» (п.«г» ст. 141 ЗКУ; у п.«б» ст. 143 ЗКУ дана підстава сформульована дещо інакше: «неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів»), (2) «використання земельної ділянки не за цільовим призначенням» (п.«г» ст. 141, п.«а» ст. 143 ЗКУ), (3) «систематичної несплати земельного податку чи орендної плати» (п.«д» ст. 141 ЗКУ) та (4) «використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини» (п.«е» ст. 141 ЗКУ) визначена у ст. 144 ЗКУ:

«1. У разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор по використанню та охороні земель складає протокол про пору-

шення та видає особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк. Якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку вказівки державного інспектора щодо припинення порушення земельного законодавства, державний інспектор по використанню та охороні земель відповідно до закону накладає на таку особу адміністративне стягнення та повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк.

2. У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор по використанню та охороні земель звертається до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою.

3. Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.»

Варто звернути увагу, що зміст терміну «систематична несплата земельного податку або орендної плати» як підстави для припинення права землекористування раніше законодавчо визначався у ч. 5 ст. 17 ЗУ «Про плату за землю», зараз нечинного. У ПКУ ці положення відтворені не були. Виходячи із цього, термін «систематичність» варто тлумачити з урахуванням положень ч. 1 ст. 782 ЦКУ, яка надає наймодавцеві відмовитися від договору найму при невнесенні плати протягом трьох місяців «підряд».

Істотні особливості має припинення права оренди земельної ділянки – воно передбачає розірвання договору (дане питання детально розглядатиметься у питанні 5 теми).

5. ОСОБЛИВОСТІ ОРЕНДНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

5.1. Загальна характеристика оренди землі та договору оренди землі

Поняття «оренда землі»

Поняття «оренда землі» можна розглядати у двох розуміннях: (1) як право та (2) як правовідносини.

(1) У першому розумінні *оренда землі (право оренди землі)* – «засноване на договорі [право] строков [ого], платн [ого] володіння і користування

земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності» (ст. 1 ЗУ «Про оренду землі», ч. 1 ст. 93 ЗКУ).

Із легального визначення оренди землі випливає 4 істотних умови відповідного договору: 1) об'єкт (земельна ділянка), 2) строк, 3) плата за користування, 4) спосіб використання («ціль»). Проте насправді ст. 15 ЗУ «Про оренду землі» встановлює значно ширший перелік істотних умов – 11 (детально розглядатимуться нижче). Таким чином, законодавче визначення договору оренди не відбиває всіх його істотних умов. На наш погляд, за умови існування такої суперечності слід вести мову про те, що закон передбачає забагато істотних умов даного договору, що, серед іншого, негативно впливає на стабільність орендних відносин.

(2) У значенні правовідносин *оренда землі є правовідносинами, що складаються у зв'язку із використанням земельної ділянки на титулі права оренди.*

За визначенням Н. Ільницької, «оренда земель – це окрема форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу, що оформлюється нотаріально посвідченим договором, власником (державою, громадянином чи юридичною особою України) земельної ділянки у тимчасове строкове володіння та користування орендаря за плату для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів»⁶⁴⁹. Слід врахувати, що на момент формулювання цього визначення закон встановлював для договорів оренди землі нотаріальну форму. Зараз таке правило відсутнє.

Поняття «договір оренди землі»

Договір оренди землі також може розглядатися в різних розуміннях, (1) як **правочин (угода)** та (2) як **правовідносини**. Оскільки в другому розумінні значення договору оренди збігається зі значенням терміну «оренда землі» як правовідносин, розглянемо перше розуміння.

Поняття договору оренди земельної ділянки [як правочину] сформульовано законодавчо: «[д]оговір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства» (ст. 13 ЗУ «Про оренду землі»).

Ч. 1 ст. 792 ЦКУ формулює поняття *договору найму (оренди) земельної ділянки* дещо більш стисло, але по суті ідентично:

«За договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.»

⁶⁴⁹ Ільницька Н. Оренда як правова форма використання земель у сучасний період: поняття, особливості, юридична природа // Право України. – 2000. – № 8. – С. 61.

За *юридичною природою* договір оренди землі є різновидом договору майнового найму (глава 58 ЦКУ), тому, якщо земельне законодавство не передбачає спеціальних положень про оренду землі, можуть застосовуватися положення цивільного законодавства.

Договір оренди є *консенсуальним* (тобто вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди у належній формі), *оплатним, дво-стороннім та строковим*.

Форма договору є письмовою (ст. 14 ЗУ «Про оренду землі»).

Проблема. Положення законодавства про форму договору змінювалися неодноразово. Причому вимоги до форми договору містилися не лише в ЗУ «Про оренду землі», але також і в ч. 2 ст. 290 ГКУ (зараз виключена) та у п. п. 9.1.4 ЗУ «Про податок з доходів фізичних осіб» (була змінена, згодом Закон втратив чинність). Виходячи із цього, маючи справу із конкретним договором оренди землі, укладеним у письмовій формі, необхідно з'ясувати, які правила про форму договору оренди землі діяли на момент його укладення, і чи не є договір нікчемним через недотримання обов'язкової нотаріальної форми. При цьому зазначимо, що співвідношення між приписами різних нормативно-правових актів, які передбачали вимоги до форми договору, є досить неоднозначним.

На виконання ч. 2 ст. 14 ЗУ «Про оренду землі» КМУ постановою від 03.03.2004 № 220 затверджено Типовий договір оренди землі. Щоправда, ст. 14 Закону передбачалося затвердження типової **форми** договору. Аналіз Типового договору свідчить про те, що за змістом документ є не типовим договором, а все-таки типовою формою договору (набором реквізитів без визначення змісту відповідних умов), хоча останнім часом КМУ вніс до Типового договору деякі зміни, спрямовані на позитивне формулювання деяких його умов. Враховуючи, що КМУ може затверджувати типові договори лише у випадках, передбачених законом (див. ч. 2 ст. 179 ГКУ), вважаємо, що затверджений КМУ «Типовий договір» не має правового значення, якого надає закон (ст. 179 ГКУ) типовим договорам. Саме по собі відхилення від Типового договору не впливає на дійсність договору оренди земельної ділянки.

Короткий виклад новітньої історії розвитку земельно-орендних відносин

ЗКУ 1990 року вже у первісній редакції запровадив (ст. ст. 7, 8) регулювання відносин щодо оренди землі. На виконання положень ЗКУ було прийнято ряд підзаконних актів: ПКМ № 197 від 17.03.1993 було визначено форму договору оренди землі, 23.04.1997 було прийнято Указ Президента України «Про оренду землі». Проте орендні відносини відставали від потреб суспільства. Поступово сформувалася думка про доцільність

розробки спеціального закону про оренду землі, в якому були б детально врегульовані земельно-орендні правовідносини.

Такий Закон було прийнято 08.10.1998, проте деталізація правового регулювання не справила позитивного впливу на відносини оренди землі. Закон з самого початку характеризувався низкою недоліків. По-перше, Закон передбачав безумовну обов'язковість нотаріального посвідчення договорів оренди землі, незалежно від строку укладення та суб'єктного складу договірних відносин. Враховуючи, що за існуючими на той час правилами державне мито становило 5 % від загальної суми договору, це «загнало» значну частину орендних відносин на селі «у тінь». Надто завищеними також були вимоги до кількості істотних умов договору оренди (їх було аж 8). Закон фактично забороняв суборенду (окрім несуттєвих винятків). Згодом у законодавчому порядку ставки державного мита були зменшені, а також було передбачено можливість укладати договори оренди на строк до 5 років у простій письмовій формі.

На виконання ЗУ «Про оренду землі» ПКМ № 2073 від 25.12.1998 було затверджено Порядок державної реєстрації договорів оренди землі. Із набранням чинності ЗКУ від 25.10.2001 зазначений Порядок в основній своїй частині перестав застосовуватися як такий, що суперечить ЗКУ (зокрема, в частині визначення суб'єкту реєстрації – місцевих рад).

02.10.2003 ЗУ «Про оренду землі» було прийнято у новій редакції. Були зняті обмеження щодо суборенди, а також знято вимогу щодо обов'язкового нотаріального посвідчення договорів оренди землі. Незважаючи на це, перелік істотних умов договору навіть розширився, а вимоги до його змісту стали більш жорсткими.

5.2. Особливості укладення договорів оренди землі

Право потенційного орендаря вимагати укладення договорів оренди земельної ділянки. За загальним принципом, договірні відносини будуються за засадах рівності сторін, і право вимагати укладення з ним договору оренди земельної ділянки виникає у суб'єкта лише у випадках, визначених законом. Так, ч. 3 ст. 27 ЗУ «Про приватизацію державного майна» передбачає «*пріоритетне право*» власників «*приватизованих об'єктів на довгострокову оренду (на строк не менше десяти років) займаних ними земельних ділянок з наступним викупом земельних ділянок відповідно до законодавства України, якщо на це немає прямої заборони Кабінету Міністрів України або відповідної місцевої ради*». Іншими випадками є переважне право на поновлення договору орендаря, «*який належно виконував обов'язки відповідно*

до умов договору» (ч. 1 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі»), а також право постійного користувача на «переоформлення» права постійного користування відповідно до п. 6 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ.

Проблема ухилення від укладення договорів оренди та визнання договорів укладеними. Нерідкими є випадки, коли посадові особи (наприклад, міський голова) ухиляються від підписання договору оренди, наприклад, лобіюючи укладення договору з іншим орендарем, або створюючи умови, в яких зацікавлена особа буде змушена дати хабара тощо, навіть після прийняття уповноваженим органом (наприклад, міською радою) рішення про надання ділянки в оренду. У таких випадках існує практика звернення потенційних орендарів до суду з вимогами про визнання договору укладеним⁶⁵⁰.

Місцеві господарські суди, задовольняючи позови про визнання договорів укладеними, іноді виходять із положень ч. 4 ст. 181 ГКУ, відповідно до якої « [з]а наявності заперечень щодо окремих умов договору сторона, яка одержала проект договору, складає протокол розбіжностей, про що робиться застереження у договорі, та у двадцятиденний строк надсилає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей разом з підписаним договором.» Тож у разі, коли, наприклад, міська рада, отримавши проект договору оренди, не склала протоколу розбіжностей у встановлений строк, є підстави вважати договір укладеним. На наш погляд, таке обґрунтування є некоректним, оскільки не впливає із процитованої норми закону (ст. 181 ГКУ).

Вищий господарський суд України підтримує позицію, за якою за наявності рішення уповноваженого органу (міськради) щодо передачі земельної ділянки в оренду та ухилення відповідної посадової особи від підписання тексту договору суд може визнати договір укладеним⁶⁵¹. З іншого боку, у випадку, коли відсутнє рішення відповідного органу, у т. ч. внаслідок неправомірного затягування вирішення питання, суд вважає, що для задоволення аналогічного позову підстав немає. На його думку, «необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки»⁶⁵².

Із другою із висловлених позицій ВГСУ ми погоджуємося, а перша викликає застереження.

⁶⁵⁰ Див., наприклад, рішення Господарського суду міста Києва від 22.06.06 у справі за позовом ТОВ «Науково-виробнича фірма «ЕКТ» до Київради та Головного управління земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації // Єдиний державний реєстр судових рішень. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.reyestr.court.gov.ua/pls/htmldb/f?p=204:2:10714775739838483785::NO::P2_DC_ID:1000055918

⁶⁵¹ Постанова Вишого господарського суду України від 19.05.2010 у справі № 3/24 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Укрспецторг» до Київради та Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) про укладення договору оренди земельної ділянки та зобов'язання його зареєструвати.

⁶⁵² Постанова Вишого господарського суду України від 19.05.2010 № 32/195 у справі за позовом ТОВ «СТК ЛЮТІЧ» до Київради, Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міськдержадміністрації) про визнання права на земельну ділянку.

По-перше, такого способу захисту, як визнання договору укладеним, закон не передбачає. Належним способом захисту у даному випадку було б визнання права, яке випливає із договору, що є, на думку позивача, укладеним. Загалом, напевно, все-таки можна ставитися до вимоги про визнання договору укладеним як до вимоги про визнання прав, що виникають із такого договору. Але це все-таки «натяжка».

По-друге, приймаючи рішення про надання земельної ділянки в оренду, далеко не завжди «відповідний орган» висловлюється щодо всіх істотних умов договору оренди.

По-третє, задоволенню позову перешкоджають положення закону про те, що договір оренди як правочин є вчиненим (набуває чинності) з моменту його державної реєстрації (ст. 18 ЗУ «Про оренду землі», ст. 210 ЦКУ).

З іншого боку, якщо «відповідний орган» висловився щодо усіх істотних умов договору, а орендар вчинив певні дії на виконання договору (наприклад, він вносить орендну плату або продовжує використовувати земельну ділянку під нерухомим майном, що йому належить), вважаємо, що можливим є визнання договору дійсним за аналогією із ч. 2 ст. 220 ЦКУ. З цих мотивів може бути задоволений і позов про визнання договору укладеним, якщо ставитися до нього як до вимог про визнання договору дійсним (хоча і тут, безумовно, також присутня певна «натяжка»).

Нерідкою є і зворотна ситуація, коли від підписання тексту договору після прийняття рішення «уповноваженим органом» ухиляється вже орендар. На практиці при цьому ставиться найчастіше питання не про те, чи можна визнати договір «укладеним», а про те, чи можна надати відповідну ділянку іншій особі.

З міркувань, наведених вище, вважаємо, що відповідний договір не може вважатися вчиненим, а раз так, ділянка може бути надана іншому суб'єкту. З іншого боку, якщо неукладення договору є наслідком протиправної бездіяльності певних посадових осіб (міського голови, що не підписує договір тощо), або якщо орендареві не було надано розумного строку для підписання тексту договору, надання земельної ділянки в оренду іншій особі буде порушенням прав першого претендента, і він отримає право на відшкодування заподіяних йому збитків.

Підготовка технічної документації. Відповідно до ч. 4 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», невід'ємною частиною договору оренди землі є (1) план або схема земельної ділянки, (2) її кадастровий план з відображенням обмежень (обтяжень), (3) акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), (4) акт приймання-передачі земельної ділянки, та, у випадку зміни цільового призначення та/або необхідності встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (ч. 1 ст. 123, ст. 124 ЗКУ) – (5) проект відведення земельної ділянки. Більша частина цієї документації не може бути виготовлена сторонами самостійно, тому для її підготовки слід звернутися до відповідної землевпорядної організації. Відносини щодо виготовлення

відповідної документації регламентуються насамперед ст. 56 ЗУ «Про землеустрій». Щодо правового регулювання розробки, погодження, експертизи та затвердження проекту відведення див. п. 1.3 питання 1 теми «Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки».

Особливості надання в оренду земель державної та комунальної власності. При наданні в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності укладенню договору оренди обов'язково має передувати рішення органу, що здійснює розпорядження землями державної чи комунальної власності (відповідно до компетенції, визначеної ст. 122 ЗКУ, з урахуванням п. 12 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, який діє до розмежування земель державної та комунальної власності). У судовій практиці склався підхід, за яким «[р]ішення компетентного органу про надання землі в оренду та відповідний договір оренди земельної ділянки є пов'язаними юридичними фактами». У разі визнання недійсним рішення компетентного органу про надання земельної ділянки в оренду суди вважають, що недійсним є і укладений на його підставі договір, оскільки волевиявлення учасника правочину не відповідає його внутрішній волі (ч. 3 ст. 203 ЦКУ)⁶⁵³.

На наш погляд, ставити питання окремо про визнання недійсним рішення про передачу земельної ділянки в оренду за умови, що на його виконання був укладений договір, взагалі не можна, оскільки в даному випадку відсутній спір про право. Сперечатися слід безпосередньо про дійсність або недійсність відповідного договору. При цьому далеко не кожне порушення, допущене відповідним органом при передачі ділянки в оренду повинно призводити до недійсності договору. Як видається, яскравою ілюстрацією цієї тези може бути рішення Європейського суду з прав людини у справі *Stretch v. United Kingdom*, в якій спір виник через відмову місцевого органу влади виконати умову договору оренди землі про його продовження на новий строк. Відмова була мотивована тим, що відповідний орган не мав повноважень включати до договору умови про продовження договору, а отже, вона була недійсною. Суд визнав такі дії порушенням ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, вказавши, зокрема, що у даному випадку недотриманий принцип пропорційності.

Чинна редакція ч. 2 ст. 124 ЗКУ передбачає можливість набуття права оренди щодо земельних ділянок державної та комунальної власності лише **на земельних торгах (аукціонах)** (за деякими винятками). На загально-

⁶⁵³ Оглядовий лист Вишого господарського суду України від 30.11.2007 № 01–8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України)» // Інтернет-представництво Вишого господарського суду України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html

державному рівні спеціальний порядок проведення подібних аукціонів досі не визначений, непоодинокими є випадки відмови у наданні земельної ділянки в оренду «в зв'язку з відсутністю порядку проведення аукціонів земельних ділянок державної та комунальної власності»⁶⁵⁴ (хоча, на наш погляд, для проведення аукціонів цілком достатньо загального правового регулювання – детальніше нашу позицію з цього питання див. у питанні 3 теми «Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки»).

NB. Перший земельний аукціон з «продажу права оренди» відбувся в Україні 21.01.1994 в м. Харків. Було продано право оренди земельної ділянки з об'єктом незавершеного будівництва строком на 50 років з правом продовження на такий самий термін⁶⁵⁵. За існуючою практикою, право на укладення договору оренди земельної ділянки надається особі, що сплачує вищу ціну за право укладення договору. Між тим, на наш погляд, більш доцільно було б вести відбір шляхом надання переваги пропозиції з найвищою орендною платою.

Проблема. Ст. 124 та ін. ЗКУ, ст. 16 та ін. ЗУ «Про оренду землі» оперують поняттям «відчуження права оренди земельної ділянки». Положення «про відчуження права оренди» є новелою, привнесеною до чинного законодавства ЗУ № 509-VI від 16.09.2008 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву». Враховуючи положення ст. 126 ЗКУ, а також ст. ст. 6, 16 та ін. ЗУ «Про оренду землі», за якими право оренди виникає лише на підставі договору оренди, слід зробити висновок, що конструкція «відчуження права оренди» не відповідає дійсній суті відносин. Договір про «відчуження» права оренди сам по собі не спричиняє виникнення права оренди у набувача. Натомість, на його виконання необхідно укласти договір оренди із орендодавцем. Тобто якщо йдеться про «первинне» набуття права оренди (в т. ч. на аукціоні), договір про «відчуження» права оренди може розглядатися хіба що як якийсь попередній договір, в силу якого в орендодавця виникає обов'язок укласти договір оренди з «покупцем».

«Відчуження» права оренди орендарем іншій особі є тим більше неможливим. Причина в тому, що договір про «відчуження» права оренди між орендарем та третьою особою встановлював би обов'язки для орендодавця, що стороною договору не є. Це суперечило б ч. 1 ст. 19 Конституції України. Крім того, «вторинний» продаж суперечить правилам ч. 6 ст. 93 ЗКУ щодо суборенди земельних ділянок.

Застосування попередніх договорів при укладенні договорів оренди землі. У випадках зміни цільового призначення або меж земельної ді-

⁶⁵⁴ Справа № 2-765/09, розглянута Волоцьким райсудом Хмельницької обл., за позовом І. В. І., С. Р. І. до Волоцької РДА про визнання права користування земельною ділянкою в порядку оренди.

⁶⁵⁵ Урядовий портал. Єдиний веб-портал органів виконавчої влади України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/printable_article?art_id=71760185

лянки укладенню договору оренди землі повинна передувати розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (див. ст. ст. 123, 124 ЗКУ та ін.) – процедура дорога та витратна. У інших випадках також не обійти без розробки технічної документації із землеустрою – у цьому разі «щодо виготовлення документа, що посвідчує право на земельну ділянку» (ст. 56 ЗУ «Про землеустрій»). Для найбільш повного врахування та гарантування інтересів обох сторін у таких випадках доцільно укласти попередні договори (ст. 635 ЦКУ), де були б врегульовані всі питання, які стосуються витрат, що необхідно понести до моменту укладення договору.

NB. У м. Києві існувала практика т. зв. резервування земельних ділянок, при якому за певну плату (істотно меншу від розміру орендної плати – 0,5 % від нормативної грошової оцінки) міська рада утримувалася від надання земельної ділянки іншим особам, крім певного інвестора (забудовника) – сторони договору. Між тим, у випадку виникнення спору договір резервування не розглядався як підстава для спонукання міськради до укладення договору оренди з інвестором (забудовником)⁶⁵⁶. Оскільки резервування економічно себе не виправдало (територіальна громада протягом часу резервування недоотримує кошти від можливої оренди), від практики резервування земельних ділянок у м. Києві відмовилися.

Нотаріальне посвідчення договору.

На сьогодні нотаріальне посвідчення договору необов'язкове, але, звичайно, можливе.

NB. Слід пам'ятати, що правила про форму договору оренди земельної ділянки за останні десять років змінювалися неодноразово, тому відносно кожного конкретного договору доцільно з'ясувати, яка форма вимагалася законом на момент його укладення.

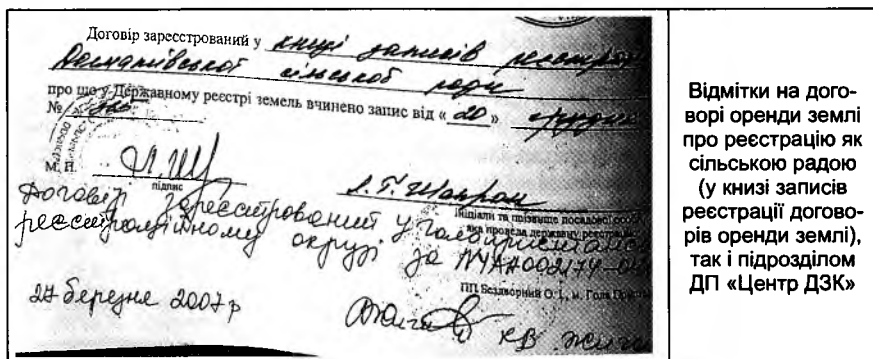
Державна реєстрація договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 20 ЗУ «Про оренду землі», ч. 5 ст. 126 ЗКУ договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Саме після державної реєстрації договір оренди землі набирає чинності (ст. 18 Закону, ст. 210 ЦКУ).

На даний час формально чинним залишається Порядок державної реєстрації договорів оренди землі, затверджений ПКМ від 25.12.1998 № 2073. Водночас, Порядок входить в істотні суперечності із чинним ЗКУ і тому застосовуватися не може. На сьогодні процедура державної реєстрації договорів оренди землі визначається актами Держкомзему (детальніше див. попереднє питання даної теми).

⁶⁵⁶ Оглядовий лист Вишого господарського суду України від 30.11.2007 № 01–8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України)» // Інтернет-представництво Вишого господарського суду України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html

Проблема. За ЗКУ (ст. 202), державна реєстрація земельних ділянок (у тому числі реєстрація договорів оренди землі) здійснюється у складі державного земельного кадастру, а ведення державного земельного кадастру покладається на «уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів» (ст. 204 ЗКУ). Водночас, фактично таку реєстрацію здійснюють підрозділи Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» відповідно до наказу Держкомзему від 02.07.2003 № 174. Крім того, деякі органи місцевого самоврядування (зокрема, Київська міська рада рішенням від 23.05.2002 № 18/18 «Про питання управління земельними ресурсами в місті Києві») претендують на те, що повноваження із ведення державного земельного кадастру повинні здійснювати саме їх виконавчі органи.



Відмітки на договорі оренди землі про реєстрацію як сільською радою (унизу записів реєстрації договорів оренди землі), так і підрозділом ДП «Центр ДЗК»

Проблема. Існує неузгодженість між ЗУ «Про оренду землі» та ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у питанні щодо реєстрації договорів оренди землі. У той час, як перший Закон передбачає обов'язкову реєстрацію всіх без винятку договорів, другий передбачає обов'язкову державну реєстрацію права оренди земельної ділянки (п. 2 ч. 1 ст. 4). На наш погляд, другий з названих законів не регулює відносин із реєстрації договорів оренди землі, і тому не може ставити під сумнів обов'язковість реєстрації таких договорів. Між тим, за такого тлумачення існуватиме подвійна реєстрація, що недоцільно. На наш погляд, за умови реєстрації права оренди жодної доцільності в окремій реєстрації договору оренди немає. Більш того, доцільно наблизити оренду до її класичного розуміння як зобов'язального права. Якщо це станеться, реєстрація права оренди буде також непотрібною.

5.3. Умови договору оренди землі

Перелік істотних умов договору оренди землі. Згідно із ч. 1 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», істотними умовами договору оренди земельної ділянки є:

- 1) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
 - 2) строк дії договору оренди;
 - 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
 - 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
 - 5) умови збереження стану об'єкта оренди;
 - 6) умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
 - 7) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
 - 8) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
 - 9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
 - 10) відповідальність сторін;
 - 11) умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.
- До договору можуть бути включені за згодою сторін також інші умови.

Правове значення відсутності у договорі істотних умов. Відсутність в договорі хоча б однієї істотної умови *«є підставою для визнання його недійсним»* (ч. 2 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі»).

Щоправда, за одним з існуючих підходів, відсутність істотної умови є підставою не для визнання договору недійсним, а для визнання його *«неукладеним»*. Такий підхід був відображений, зокрема, в роз'ясненні Вищого арбітражного суду України від 12.03.1999 № 02–5/111 (*«недійсною може бути визнана лише укладена угода»*), він ґрунтується на положеннях ч. 1 ст. 638 ЦКУ, за якою *«договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору»*.

З описаною позицією погодитись не можемо. Їй суперечать положення не лише земельного (згадана ст. 15 ЗУ «Про оренду землі»), а і цивільного законодавства (ст. ст. 219, 220 ЦКУ, що встановлює *нікчемність*, а не *неукладеність* договорів, укладених без додержання нотаріальної форми, якщо вона вимагається). Крім того, визнання договору неукладеним не визнається способом захисту цивільних прав (ч. 2 ст. 16 ЦКУ), на що вказував в окремих рішеннях ВСУ. З точки зору закону, волевиявлення сторін у неналежній формі чи щодо частини істотних умов все-рівно підпадає під визначення правочину (ст. 202 ЦКУ). Отже, якщо волевиявлення сторін має місце, але характеризується дефектами – здійснене не в належній формі або не охоплює всіх істотних умов, що вимагаються, слід вести мову про його недійсність.

При цьому, на наш погляд, формулювання ч. 2 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», де згадано «визнання недійсним» договору оренди, не заперечує нікчемності такого договору. Нікчемність договору оренди землі, в якому відсутні необхідні істотні умови (а значить, договір не відповідає законодавству), впливає із положень ч. 1 ст. 203, ст. 215 ЦКУ. Хоча «визнання такого правочину недійсним судом не вимагається» (ч. 2 ст. 215 ЦКУ), вважаємо, що особа може захистити своє право шляхом визнання недійсним нікчемного правочину.

Розглянемо більш детально істотні умови договору оренди земельної ділянки.

5.3.1. Об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки)

Ідентифікація об'єкту оренди може бути здійснена різними способами. Так, в принципі цілком достатньо послатися на кадастровий номер ділянки. Натомість, законодавство (ч. 1 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі» вимагає вказувати і місце розташування, і розмір земельної ділянки, до того ж, визначенню об'єкту оренди слугують (1) план (схема) земельної ділянки, (2) кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів, (3) акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), (4) акт приймання-передачі об'єкту оренди, (5) у певних випадках (при необхідності зміни меж або цільового призначення земельної ділянки – ч. 1 ст. 123 ЗКУ), проект відведення земельної ділянки. Ці документи є невід'ємною частиною договору оренди (ч. 4 ст. 15 Закону «Про оренду землі»).

Такий заформалізований підхід лише шкодить, породжуючи сумніви у дійсності договору у випадку відсутності хоча б одного з документів, або у випадку відсутності вказівки на розмір чи місце розташування ділянки.

Слід мати на увазі, що законодавство може забороняти оренду деяких земельних ділянок. Так, заборонена оренда земельних ділянок, на яких розташовані поховання (ч. 2 ст. 28 ЗУ «Про поховання та похоронну справу»).

Проблема. У ЗУ «Про оренду землі» закладена внутрішня суперечність.

З одного боку, ст. 15 вимагає, щоб невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки був акт приймання-передачі об'єкту оренди; з іншого боку, оскільки договір оренди набуває чинності лише після його державної реєстрації (ст. 18 Закону), і саме з цього моменту виникає право оренди (ст. 125 ЗКУ з урахуванням положень п. 3 розділу II ЗУ від 05.03.2009 № 1066-VI), яке включає в себе і право володіння, в усіх випадках передача об'єкту оренди відбувається в момент державної реєстрації. За таких умов, як ми вважаємо, «акт приймання-передачі» слід вважати просто беззмістовним папірцем.

Проблема. Проблемним на сьогодні є питання щодо можливості оренди ідеальної частки у земельній ділянці. Подібна практика в Україні існує, напр., у м. Києві⁶⁵⁷.

Вважаємо, що земельна ділянка може бути орендована одночасно кількома особами. Чинний ЗКУ та ЗУ «Про оренду землі» безпосередньо не регламентують права спільного користування земельними ділянками. Оскільки відносини щодо здійснення спільного права землекористування безпосередньо ЗКУ не врегульовані, видається можливим звернутися до норм ЦКУ, який допускає зобов'язання за участю кількох кредиторів та боржників (ч. 2 ст. 510).

Договір укладатиметься з кількома орендарями, що будуть одночасно боржниками і кредиторами за договором. Кожен із них матиме ідеальну частку (1/2, 1/4, 1/72 тощо) у спільному праві оренди, і нестиме відповідну частку обов'язків. Як видається, до здійснення спільного права користування за аналогією закону (ч. 1 ст. 8 ЦКУ) цілком можна застосовувати положення цивільного законодавства про спільну часткову власність (глава 26 ЦКУ).

Положення договору оренди земельної ділянки у випадку оренди земельної ділянки кількома особами доцільно формулювати з урахуванням наступного: (1) як орендарів зазначати всіх осіб, що отримують земельну ділянку в оренду, із зазначенням долі кожного у праві оренди; (2) як об'єкт оренди зазначати цілу земельну ділянку без вказівки на будь-які долі; (3) при визначенні прав та обов'язків орендарів чітко визначати, які права та обов'язки здійснюються орендарями спільно (солідарно), а які – роздільно (в окремих частках). Орендарі можуть визначити між собою порядок використання орендованої земельної ділянки.

Крім того, у ролі однієї із осіб, що отримують земельну ділянку у користування на умовах оренди, може виступати сам власник земельної ділянки. Така ситуація можлива, наприклад, у випадку, коли на земельній ділянці, що належить одній особі, знаходиться житловий будинок, 1/2 частка у власності на який належить власнику земельної ділянки, а 1/2 – іншій особі. Інший приклад – розміщення у багатоквартирному житловому будинку нежитлового приміщення (магазин, офіс тощо), власник якого бажає отримати частку у праві користування земельною ділянкою.

У подібних випадках видається можливим укласти договір часткової оренди лише з одним орендарем, з тим лише, щоб частка у праві оренди, що не надається орендарю, залишалася за власником.

На наш погляд, така конструкція закону не суперечитиме. Відповідно до ч. 1 ст. 31 ЗУ «Про оренду землі», договір оренди припиняється в разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. Проте, на наш погляд, на дану ситуацію це правило не поширюється, оскільки повного збігу суб'єктів немає: на боці орендодавця виступає самостійно власник земельної ділянки, а на боці орендаря – колективний суб'єкт, що складається з двох осіб: власника земельної ділянки та іншого співвласника житлового будинку.

⁶⁵⁷ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – С. 53.

Для оформлення подібних відносин у договорі оренди слід відобразити наступні принципи положення: (1) при зазначенні орендаря вказати, яку частку у праві оренди він отримає; зазначити, що інша частка у праві оренди залишається («резервується») за власником земельної ділянки; (2) як об'єкт оренди зазначити цілу земельну ділянку без вказівки на будь-які доли; (3) при визначенні прав та обов'язків орендарів чітко визначити, які права та обов'язки здійснюються спільно (солідарно) із власником земельної ділянки, а які – роздільно (в окремих частках).

Передача земельної ділянки в оренду із насадженнями. У разі, якщо орендодавець є власником насаджень, як вказує П. Ф. Кулинич, у договорі доцільно вичерпно зазначити юридично значимі характеристики насаджень: 1) детальний опис типу насадження (сад, виноградник, хмільник, полезахисна лісосмуга тощо); 2) рік закладення насадження та термін експлуатації (плодоношення); 3) перебування насаджень на балансі підприємства. Доцільно додавати проект закладення насаджень, акт обстеження насаджень сторонами або третьою стороною⁶⁵⁸.

Передача земельної ділянки в оренду із водним об'єктом. Земельне законодавство передбачає оренду земельних ділянок водного фонду (ч. 4 ст. 59 ЗКУ), а водне – оренду водних об'єктів (ст. 51 ВКУ). На думку П. Ф. Кулинич, передача в оренду водного об'єкта повинна оформлюватися як надання в оренду земельної ділянки водного фонду. В обґрунтування своєї позиції П. Ф. Кулинич посилається на визначення земельної ділянки, наведене у ст. 79 ЗКУ⁶⁵⁹. Слід погодитися з думкою науковця. Конструкція «оренди водного об'єкту» є, на наш погляд, беззмістовною, на практиці єдиним її призначенням є приховання оренди земельних ділянок водного фонду, яке мається на увазі сторонами насправді.

Водночас, слід враховувати, що природоохоронні органи, органи водного господарства та інші органи влади часто вимагають укладення договорів оренди як щодо земельної ділянки дна водойм та прибережних захисних смуг, так і оренди самих водних об'єктів (див., наприклад, Лист Державного комітету України по водному господарству від 01.03.2007 № 707/9/11–07).

П. Ф. Кулинич також вважає, що якщо в оренду передається штучний водний об'єкт, він має статус споруди, тому при наданні в оренду орендодавець має пред'явити документи про *«законність її спорудження та належність йому на праві власності»* (акт приймання в експлуатацію та документ, що свідчить про взяття споруди на баланс)⁶⁶⁰. Остання думка

⁶⁵⁸ Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 29.

⁶⁵⁹ Там само. – С. 29–30.

⁶⁶⁰ Там само. – С. 30.

є спірною. Як видається, режим споруди поширюватиметься на штучний водний об'єкт лише у разі, якщо такий об'єкт не включений «до складу природних ланок кругообігу води», тобто не підпадає під визначення вод (ст. 1 ВКУ).

5.3.2. Строк договору оренди

Ст. 19 ЗУ «Про оренду землі» передбачає, що

«Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.»

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

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині.»

Ч. 4 ст. 93 ЗКУ передбачає, що «[о]ренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років». На даний час поділ оренди на короткострокову та довгострокову практичного значення не має.

Умову про термін договору слід формулювати однозначно, з урахуванням положень ст. 18 ЗУ «Про оренду землі», за якою договір оренди землі «*набирає чинності після його державної реєстрації*». Очевидно, що лише після державної реєстрації може починатися і строк оренди. Тому бажано уникати фіксованих дат, а прив'язувати перебіг строку оренди до дати державної реєстрації.

НВ. п. 6. розділу X «Перехідні положення» ЗКУ передбачає, що «при реоформленні права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянських (фермерських) господарств, у довгострокову оренду строк оренди визначається селянським (фермерським) господарством відповідно до закону» (тобто, очевидно, в межах передбаченого законом максимального строку оренди – 50 років).

НВ. Певні особливості може передбачати законодавство про вільні економічні зони. Наприклад, ст. 10 ЗУ «Про спеціальні економічні зони та спеціальний режим інвестиційної діяльності в Донецькій області» від 24.12.1998⁶⁶¹ передбачено, що «[о]рган господарського розвитку спеціальної економічної зони може передавати ці земельні ділянки в оренду на строк до 60 років, але не більше ніж до кінця строку існування спеціальної економічної зони».

⁶⁶¹ Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 7. – Ст. 50.

Не зовсім зрозумілим є співвідношення цієї норми зі ст. 19 ЗУ «Про оренду землі», ст. 93 ЗКУ, що прийняті пізніше. Як видається, правило про 60 років може застосовуватися як спеціальне.

5.3.3. Орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату

Щодо регулювання справляння орендної плати за землі державної та комунальної власності див. тему «Економіко-правовий механізм у галузі використання, охорони і відтворення земель»). Правове регулювання справляння орендної плати за інші землі здійснюється у приватноправовому порядку – за допомогою договору оренди земельної ділянки, де визначаються розмір, форма та строки внесення орендної плати (ч. 2 ст. 21 ЗУ «Про оренду землі»). Законодавче регулювання цих відносин має дуже обмежений характер.

Розмір орендної плати визначається у договорі оренди земельної ділянки. Можна сказати, що відносно розміру орендної плати діє обмеження суто економічного характеру: здавати земельну ділянку в оренду з рівнем орендної плати нижче від розміру земельного податку орендодавцеві задалегідь збитково.

Деякі науковці⁶⁶² та представники практики вважають, що при оренді земельних ділянок, виділених в рахунок земельних часток (паїв), розмір орендної плати «має бути не менший ніж розмір, встановлений чинним законодавством, тобто не менше 1,5 відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки», посилаючись на Указ Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 02.02.2002 № 92, де фігурував саме такий розмір орендної плати (згодом його було підвищено до 3 відсотків).

З такою думкою погодитися не можна. Звертаємо увагу на формулювання п. 1 Указу: « [в]изнати одним із пріоритетних завдань ... запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків⁶⁶³ ... вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) ...». Таким чином, положення Указу не має формально-обов'язкового характеру. Воно і не могло б його мати, оскільки Президент України не уповноважений на регулювання відповідних відносин Конституцією. Бажання підвищити розмір орендної плати (навіть 3 % – це розмір мізерний) необхідно досягати в інший спосіб: добиваючись скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення (п. 15 розділу X ЗКУ). Лише створення ринку землі призведе до встановлення справедливих ставок орендної плати.

⁶⁶² Див., наприклад, Кулинич П. Ф. Укладення та реєстрація договорів оренди земельних ділянок // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua

⁶⁶³ «1,5 відсотка» замінені на «3 відсотків» Указом від 19.08.2008 № 725.

Проблема. Спірним, на наш погляд, є питання щодо того, чи може бути встановлено нульову ставку орендної плати (за земельну ділянку, що перебуває у приватній власності). Цікаво, що у Російській Федерації є судова практика щодо визнання недійними договорів оренди землі з «нульовою» ставкою саме із посиланням на те, що оренда є *оплатним* користуванням⁶⁶⁴. Схиляємося до того, що умова про «нульову» ставку орендної плати щодо земель приватної власності закону не суперечитиме. Хоча оренда землі «за визначенням» є *оплатним* користуванням, на наш погляд, право надати в *оплатне* користування земельну ділянку слід розглядати «*a fortiori*». Іншими словами, якщо можна надати в оренду земельну ділянку за наскільки завгодно велику або малу плату, то тим більше можна надати її в оренду за плату, що дорівнюватиме «нулю».

Ст. 22 Закону «Про оренду землі» встановлені *форми внесення* орендної плати: натуральна, грошова та відробіткова, існує можливість поєднання цих форм.

Порядок і строки внесення орендної плати також визначається договором оренди землі.

За порушення у сфері справляння орендної плати (її невнесення та несвоєчасне внесення) настає *цивільна відповідальність* (див. главу 51 ЦКУ, а також ЗУ «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань»), яка може полягати в покладенні обов'язку відшкодування збитків, сплати неустойки (насамперед, у вигляді пені). Несплата орендної плати протягом трьох місяців може бути підставою для припинення права оренди шляхом розірвання договору (п.«д» ст. 141 ЗКУ, ст. 32 ЗУ «Про оренду землі», ст. 782 ЦКУ).

5.3.4. Умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду

Цільове призначення земельної ділянки визначається належністю до певної категорії земель, виду угідь в межах однієї категорії земель, землевпорядною та містобудівною документацією. Умови використання і цільове призначення земельної ділянки визначаються у публічно-правовому порядку і у договорі можуть бути лише дещо конкретизовані. Наприклад, щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення (рілля) сторони можуть визначити сівозміну, яку зобов'язаний використовувати на земельній ділянці орендар.

Якщо ж сторони не вказали у певних положень щодо «умови використання та цільового призначення», слід вважати, що вони погодилися із

⁶⁶⁴ Судебная практика по земельным спорам. В 3 ч. Ч. 3 / Руководитель коллектива составителей – П. В. Крашенинников. М.: Статут, 2004. – С. 148.

цільовим призначенням, яке встановлене у публічно-правовому порядку (шляхом затвердження відповідної документації із землеустрою тощо) та із умовами використання земельної ділянки, що встановлені законодавством.

5.3.5. Умови збереження стану об'єкта оренди

Умови збереження стану об'єкта оренди визначаються чинним законодавством України і у договорі можуть бути хіба що відтворені або конкретизовані. Наприклад, іноді умовою збереження об'єкта оренди вказується заборона здійснення самовільного будівництва, потреби в чому, звичайно, немає жодної.

Вважаємо, що відсутність у договорі посилання на «умови збереження стану об'єкта оренди» вказує на те, що сторони погодилися із такими умовами, що встановлені законодавством.

5.3.6. Умови і строки передачі земельної ділянки орендарю

Як вже зазначалося, ЗУ «Про оренду землі» містить внутрішню суперечність: з одного боку, акт приймання-передачі об'єкта оренди є невід'ємною частиною договору оренди (ч. 4 ст. 15 Закону), з іншого, набуття чинності договором оренди відбувається після його державної реєстрації (ст. 18), саме з цього моменту виникає право оренди (ст. 20 Закону, ст. 126 ЗКУ), отже, і передача (про яку, до речі, можна говорити лише умовно) виникає саме в момент реєстрації.

У акті приймання-передачі доцільно фіксувати якісний стан земельної ділянки, що передається, за еродованістю, скелетністю, гранулометричним складом, гумусованістю, кислотністю, засоленням, рівнем хімічного та радіаційного забруднення тощо. Це спростить захист прав орендодавця у випадку погіршення орендарем стану земельної ділянки.

NB. У практиці зустрічається і своєрідне розуміння терміну «погіршення стану земельної ділянки» – наприклад, мало місце посилання на те, що стан земельної ділянки погіршився, оскільки орендар провів вилов риби із ставка на орендованій ділянці⁶⁶⁵. Напевно, погодитися із таким тлумаченням терміну «погіршення стану земельної ділянки» не можна, водночас, наявність риби та її кількість у ставку під час дії договору цілком може бути обумовлена договором.

Типовий договір оренди землі при формулюванні даної умови передбачає вказівку на розроблення проекту відведення або на те, що проект не розроблявся, як умову передачі земельної ділянки орендарю. Така вказівка виглядає недоречною.


⁶⁶⁵ Справа № 350/09, розглянута Радивилівським райсудом Рівненської області, за позовом Левківської Н. Д. до Радивилівської РДА про розірвання договору оренди земельної ділянки.

5.3.7. Умови повернення земельної ділянки орендодавцеві

При формулюванні цієї умови може передбачатися проведення рекультивациі (див. тему «Правова охорона земель»), знесення побудованих будівель по закінченню терміна оренди тощо. Типовий договір оренди землі передбачає обов'язок орендаря повернути земельну ділянку «у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду», а також право орендодавця на відшкодування збитків у разі погіршення стану земельної ділянки.

5.3.8. Існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

За практикою, що склалася, найчастіше вказується, що обмеження та обтяження відсутні, виходячи із того, що у цивільно-правовому порядку обмеження та обтяження (сервітути тощо) не встановлені. Проте такий підхід є сумнівним: практично будь-яка земельна ділянка підпадає під обмеження та обтяження публічно-правового характеру, хоча б ті, що випливають із факту належності земельної ділянки до певної категорії земель (детальніше див. тему «Обмеження та обтяження прав на землю»). Тому у договорі доцільно вміщувати загальну вказівку на «інші обмеження та обтяження, що встановлені законодавством, затвердженою землепорядною та містобудівною документацією». Якщо ж така вказівка відсутня, слід вважати, що сторони із існуючими обмеженням та обтяженнями мовчазно погодилися.

 <p>ДЕРЖКОМЗЕМУ УКРАЇНИ ОБЛАСЬКА ОБЛАСЬКА ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ Виконавчий орган місцевої державної адміністрації</p> <p>№ 14-1-7/1205</p> <p>Висновок</p> <p>Про інші обмеження та обтяження земельної ділянки, що знаходиться за адресою: [адреса], [адреса], [адреса]</p> <p>Висновок: [текст]</p> <p>1. Інші обмеження 2.2. Держкомзем України</p> <p>Підписано: [підпис]</p>	<p>Висновок про наявні обмеження та обтяження на використання земельної ділянки, що надана в оренду (цифрову копію див. на сайті www.ammm.org.ua)</p> <p>У Висновку вказано на існування «вимог екологічного зонування». Таким терміном чинне законодавство не оперує, проте він присутній у т. зв. «Українському класифікаторі обмежень прав власності на землю та використання земельних ділянок» – акті неправового характеру⁶⁶⁶ (у встановленому порядку – наказом – цей акт не затверджується), що, на жаль, широко використовується органами земельних ресурсів.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁶⁶⁶ Класифікатор затверджено листом (!) Держкомзему України від 24.04.1998 №14-1-7/1205.

5.3.9. Визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини

На перший погляд, у випадку із земельною ділянкою говорити про знищення немає підстав, оскільки земельна ділянка – це частина земної поверхні із певним простором, які неможливо знищити. Проте варто згадати, що як об'єкт права земельна ділянка має низку юридично значимих характеристик, насамперед – її цільове призначення. Знищенням земельної ділянки можна вважати такі її зміни, що виключають її використання за цільовим призначенням. Тому, наприклад, затоплення або радіоактивне забруднення земельної ділянки сільськогосподарського призначення можна, як ми вважаємо, розглядати саме як знищення земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

ЗУ «Про оренду землі» (ч. 1 ст. 11) передбачає диспозитивну норму, за якою *«[р]изик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі»*. Аналогічна норма передбачена ЦКУ (ст. 323). Враховуючи наведене, слід вважати, що у разі, якщо у договорі нічого не сказано про ризик випадкової загибелі об'єкта оренди, сторони погодилися із застосуванням до відносин між ними положень закону.

Зазвичай у договорі оренди ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди покладається на орендаря.

5.3.10. Відповідальність сторін

Відповідальність за невиконання зобов'язань із внесення орендної плати. Слід враховувати, що при встановленні відповідальності за невиконання грошових зобов'язань застосовується ст. 625 ЦКУ, відповідно до якої

«2. Боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом.»

ЗУ «Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань» від 22.11.1996 передбачено, що розмір пені встановлюється договором (ст. 1), він не може *«перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня»* (ст. 3 Закону).

Щодо відповідальності за невнесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності потрібно враховувати, що цей платіж визнаний загальнодержавним податком (ст. ст. 1, 9 та ін. ПКУ),

і за порушення строків його внесення настає відповідальність у вигляді фінансових санкцій, передбачена ПКУ.

Відповідальність за невиконання інших зобов'язань. Договором може встановлюватися неустойка у вигляді штрафу чи пені (ст. ст. 549–552 ЦКУ). Слід також враховувати, що відповідальність за порушення термінів повернення земельної ділянки як об'єкта оренди (різновиду найму) передбачена ч. 2 ст. 785 ЦКУ:

«2. Якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення.»

5.3.11 Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки

Вимога щодо закріплення у договорі такої умови є новелою, привнесеною ЗУ № 509-VI від 16.09.2008 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву».

Вдалою таку новелу, на наше переконання, назвати ніяк не можна. Враховуючи положення ст. 126 ЗКУ, а також ст. ст. 6, 16 та ін. ЗУ «Про оренду землі», за якими право оренди виникає лише на підставі договору оренди, слід зробити висновок, що договір про «відчуження» права оренди (у т. ч. при «заставі» права оренди чи при його «внесенні до статутного фонду») сам по собі не спричиняє виникнення права оренди у набувача. Натомість, на його виконання необхідно укласти договір оренди із орендодавцем, що може виявитися проблематичним. Природно, що орендодавцеві зовсім не все-рівно, хто саме використовуватиме його земельну ділянку. Суборенда земельної ділянки (як і будь-який піднайом) традиційно допускалися лише за згодою власника речі, і ці правила в законодавстві збережені – див. ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі», ч. 6 ст. 93 ЗКУ. Крім того, відповідно до імперативного правила ст. 520 ЦКУ, «*[б]оржник у зобов'язанні може бути замінений іншою особою (переведення боргу) лише за згодою кредитора*». А право оренди нерозривно пов'язане із цілою низкою обов'язків щодо використання земельної ділянки, сплати орендної плати тощо. З урахуванням цих правил вважаємо, що договір оренди в жодному разі не може передбачати безумовного обов'язку власника земельної ділянки погодитися із передачею орендарем права оренди іншій особі.

За таких умов розглядувану умову доцільно формулювати в один єдиний спосіб: записавши, що «право оренди земельної ділянки не може бути передане у заставу та внесене до статутного фонду». Лише так відно-

сини сторін збережуть визначеність, і можна буде уникнути непорозумінь, пов'язаних із «відчуженням» права оренди.

5.3.12 Інші умови договору

Іншими умовами може бути, наприклад, *визначення умов страхування* об'єкта оренди, *порядок відшкодування витрат* на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, *проведення меліоративних робіт*, а також *обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо*. У договірній практиці поширеним є зазначення у договорах положень щодо т. з. «форс-мажорних обставин» (обставин, що звільняють сторони від відповідальності за невиконання зобов'язань). Наприклад, поширено укладення договорів оренди землі з такою умовою: «У разі настання форс-мажорних обставин сторони звільняються від відповідальності за невиконання умов цього договору»⁶⁶⁷. Слід мати на увазі, що сенс у включенні в договір такого формулювання відсутній: за ним сторони не звільняються від виконання основного зобов'язання, якщо тільки воно не припиняється неможливістю виконання (ст. 607 ЦКУ), а що ж стосується відповідальності – згідно із законом (ст. 614 ЦКУ), сторона й так не несе відповідальність за порушення відповідальності за відсутності вини (вина при «форс-мажорі» буде відсутня).

5.4. Зміна, припинення, поновлення, визнання недійсними договорів оренди землі

Зміна договору. ЗУ «Про оренду землі» не передбачає спеціальних підстав для зміни договору оренди землі (крім зміни умови про орендну плату – див. нижче). Ч. 2 ст. 30 Закону проголошує, що « [у] разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку», проте не встановлює засад для вирішення такого спору. З огляду на це, вважаємо, що до відносин із зміни договору оренди землі слід застосувати положення ст. 651 ЦКУ:

«2. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

3. У разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.»

⁶⁶⁷ Нагинайло В. Форс-мажорні обставини та розірвання договору оренди землі // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/comment34/>

Також, на наш погляд, до відносин щодо зміни договору оренди земельної ділянки повинні застосовуватися положенням ст. 652 ЦКУ «Зміна або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин». Порядок розірвання договору оренди у сфері господарювання визначається ст. 188 ГКУ.

Ч. 1 ст. 23 ЗУ «Про оренду землі» передбачені спеціальні правила щодо зміни умови договору оренди землі про орендну плату (щодо земель державної та комунальної власності). Зокрема, « [о]рендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності, які передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядається один раз на три роки в порядку, встановленому законом або договором оренди». Проте оскільки закон не встановлює порядку перегляду орендної плати, дана норма перетворюється на декларацію.

Ч. 3 ст. 23 Закону передбачає, що « [о]рендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини». На наш погляд, дане положення є казуальним викладенням по відношенню до конкретної ситуації загального положення ст. 652 ЦКУ і жодної специфіки не передбачає.

Припинення договору. Загальні підстави припинення договору оренди землі передбачені ст. 31 ЗУ «Про оренду землі»:

«Договір оренди землі припиняється в разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

ліквідації юридичної особи-орендаря;

відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці.

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вигоду однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

...»

Припинення договору шляхом його розірвання відбувається відповідно до положень ст. 32 Закону:

«На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також в підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.»

...

...

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.»

Законодавство конкретизує, яка саме несплата орендної плати (така несплата є порушенням ст. 24 ЗУ «Про оренду землі») є підставою для розірвання договору. П. «д» ст. 141 ЗКУ визначає, що підставою для припинення права користування (у т. ч. оренди) земельною ділянкою є лише *систематична* несплата орендної плати, при визначенні поняття «систематичності» слід звертатися до ч. 1 ст. 782 ЦКУ, яка надає право наймодавцеві відмовитися від договору найму якщо наймач не вносить плату за три місяці «підряд».

Оскільки перелік підстав для розірвання договору оренди в судовому порядку, передбачений ст. 32 ЗУ «Про оренду землі», не є закритим, видається за можливе субсидіарно використовувати положення ст. ст. 651, 652 (розглядалися вище при розгляді підстав зміни договору), а також ст. ст. 783, 784 ЦКУ:

«Стаття 783. Розірвання договору найму на вимогу наймодавця

1. Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;

2) наймач без дозволу наймодавця передає річ у користування іншій особі;

3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;

4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Стаття 784. Розірвання договору найму на вимогу наймача

1. Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;

2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.»

Можливість поновлення договору оренди землі передбачено ч. 1 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» (майже повністю дублює ст. 764 ЦКУ): *«орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору».*

Слід зазначити, що «переважне право» у тому вигляді, як воно зафіксоване у чинному законодавстві, фактично не має механізму реалізації. Після закінчення попереднього договору оренди до укладення нового договору із іншим орендарем завжди існуватиме певний проміжок часу, що не дозволяє говорити про те, що новий договір – це «поновлений» старий. Отже, за чинним законодавством «переважне право» на поновлення договору перетворюється на формальну декларацію.

Як видається, більш вдалим є законодавче закріплення переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки у законодавстві Республіки Білорусь, де передбачено, що у разі, якщо орендодавець відмовив орендарю в укладенні договору на наступний термін, але протягом року з дня закінчення строку договору уклад договір оренди з іншою особою, орендар вправі вимагати у суді переведення на себе прав і обов'язків за укладеним договором із відшкодуванням збитків, спричинених відмовою поновити договір оренди, або лише відшкодування збитків⁶⁶⁸.

Згідно із ч. 3 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі», *« [у] разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням».* На відміну від ст. 764 ЦКУ, де використана формула *«договір вважається поновленим»*, у ЗУ «Про оренду землі» йдеться про те, що договір *«підлягає поновленню»*. Це дає підстави для позиції (яку займає, наприклад, Вищий господарський суд України⁶⁶⁹), за якою ЗУ «Про оренду землі» не передбачає автоматичного поновлення договору. Нам така позиція видається сумнівною, вважаємо, що термін «поновлення» означає у даному випадку безперервність орендних відносин, якої не буде, якщо слідувати позиції суду.

⁶⁶⁸ Станкевич Н. Г. Земельное право: Учебное пособие. – Мн.: Книжный Дом, 2003. – С. 211.

⁶⁶⁹ Оглядовий лист Вишого господарського суду України від 30.11.2007 № 01–8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок (за матеріалами справ, розглянутих у касаційному порядку Вищим господарським судом України)» // Інтернет-представництво Вишого господарського суду України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.arbitr.gov.ua/documents/01-8_918_2007-11-30.html

NB. Цікавою є справа⁶⁷⁰, у якій позивач вважав договір оренди земельної ділянки, укладений із його бабусею (після якої він успадкував земельну ділянку), таким, що припинився з її смертю. На наш погляд, суди першої та апеляційної інстанції правильно вважали, що із смертю первісного орендодавця договір не припиняється, натомість, права та обов'язки за договором перейшли до спадкоємця-власника земельної ділянки. Крім того, зі спливом терміну оренди суди вірно вважали його автоматично поновленим відповідно до положень ч. 3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними. На сьогодні не має однозначного вирішення питання, до якого виду недійсних угод (правочинів) належать договори оренди землі у разі їх невідповідності вимогам закону (за відсутності спеціальної вказівки на вид недійсності): нікчемних чи оспорюваних. Положення спеціального земельного законодавства (ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», ст. 210 та ін. ЗКУ) виходять із можливості визнання недійсними угод із земельними ділянками, що дехто тлумачить як вказівку на оспорюваність цих угод.

На наш погляд, такий висновок є спірним. Вважаємо, що встановлена законом можливість звернення з вимогою про визнання недійсною угоди, передбачена ст. 210 ЗКУ, не спростовує нікчемного характеру угоди, якщо її недійсність прямо передбачена законом (наприклад, недодержання нотаріальної форми). У випадку подібного звернення щодо нікчемної угоди суд, визнаючи таку угоду недійсною, усуває спірність у правовідносинах, але недійсність угоди не пов'язана із рішенням суду, вона існує об'єктивно. Так само, у випадку звернення до суду з вимогою про визнання права, право, що захищається, існує незалежно від рішення суду.

Таким чином, на наш погляд, до угод із земельними ділянками, щодо яких є спеціальна вказівка в законі на їх нікчемність (наприклад, щодо яких недотримана нотаріальна форма, якщо вона вимагається законом), повинні застосовуватися наслідки, передбачені цивільним законодавством саме для нікчемних угод, і положенням ст. 210 ЗКУ та ст. 15 ЗУ «Про оренду землі» це не суперечить. Інші угоди із земельними ділянками, які не відповідають законодавству, але спеціальна вказівка як на нікчемність, так і на оспорюваність яких відсутня, слід вважати нікчемними, застосовуючи ч. 2 ст. 215 ЦКУ («*[н]едійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин)*») разом із ч. 1 ст. 203 ЦКУ («*[з]міст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства*»). Такий підхід

⁶⁷⁰ Справа № 2-212/09, розглянута Летичівським райсудом Хмельницької обл., за позовом Г. В. В. до сільськогосподарського приватного підприємства «Агрофірма «Обрій» про усунення перешкод в користуванні та розпорядженні власністю.

видається більш продуктивним, оскільки розвантажує суди від формальних, непотрібних позовів про визнання недійсними тих правочинів, недійсність яких є очевидною.

Разом із тим, і у практиці, і у правовій доктрині існує й інша думка, за якою положення ст. 215 ЦКУ разом із ст. 205 («[н]равочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним») слід тлумачити на користь оспорюваності угод, що суперечать законодавству, проте окрема вказівка на нікчемність яких відсутня⁶⁷¹. Більш того, на даний час в Україні існує практика визнання договорів оренди землі недійсними лише *на майбутнє*, тому що, мовляв, «оскільки зі змісту договору оренди випливає можливість його припинення лише на майбутнє, так як за договором оренди неможливо повернути вже здійснене користування орендованим майном»⁶⁷². Такий висновок видається нам вочевидь помилковим: неможливість реституції «користування» абсолютно не означає, що між сторонами не повинні відбутися певні розрахунки, що випливають із недійсності договору (наприклад, у разі, коли оренда плата нижча або вища від вартості користування). До того ж, згаданий висновок прямо суперечить ч. 1 ст. 216 ЦКУ. З огляду на сказане, правильною слід вважати практику тих судів, які визнають договори оренди недійсними з моменту укладення, а також розглядають вимоги щодо визнання договорів оренди недійсними незалежно від закінчення строку оренди⁶⁷³.

Зарегульованість земельно-орендних відносин, зокрема, закріплення в законі явно надмірної кількості умов договору оренди призводить до значної кількості спорів щодо визнання недійсними договорів оренди землі з самих різноманітних підстав: відсутності у договорі «*строків та умов передачі земельної ділянки орендарю*»⁶⁷⁴, вказівки на форму орендної плати, санкцій за порушення договору, умов збереження стану та умов використання земельної ділянки, незазначення умов використання земельної ділянки, збереження стану об'єкта оренди⁶⁷⁵, відсутності акту прийман-

⁶⁷¹ Потопальський С. С. Правове регулювання нікчемних та оспорюваних правочинів в Україні // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 31. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 238.

⁶⁷² Див., наприклад, постанову ВГСУ у справі № 366/10-06 за позовом ТОВ «СГП «Промінь» до Бориспільської райдержадміністрації, Бориспільської міськради, СГ ТОВ «Укragропромгосп» про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки від 28.11.2003, постанову ВСУ від 13.03.2007 у справі № 3/583-05.

⁶⁷³ Справа № 2-104/09, розглянута Бородянським райсудом Київської обл., за позовом Г. В. В. до Бородянської РДА про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки.

⁶⁷⁴ Справа № 2-50/09, розглянута Великопелетиським райсудом Херсонської обл. за позовом Б. Ю.Л., С. О.І., Т. О.В. до СВК «Шлях волі» про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним.

⁶⁷⁵ Справа № 2-71/2009, розглянута Золотоніським міськрайсудом Черкаської обл. за позовом В. І. Г. до ПП «Деньгівське 3» про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним.

ня-передачі земельної ділянки⁶⁷⁶, акту визначення меж земельної ділянки в натурі⁶⁷⁷ і навіть дати укладення договору⁶⁷⁸ або дати прийому-передачі земельної ділянки⁶⁷⁹ тощо. Договори оспорується через невідповідність ПКМ «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» від 25.12.1998 № 2073 (яка зараз фактично не може бути застосована, оскільки в основній своїй частині не відповідає чинному ЗКУ та іншим законам), порушення вимог Інструкції про вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Мінію України від 03.03.2004 № 20/5 щодо необхідності нотаріального посвідчення договору⁶⁸⁰ тощо.

Також договори оренди землі оспорується через невідповідність закону окремих істотних умов договору, наприклад, з підстав визначення у договорі строку оренди землі *«без урахування періоду ротації основної сівозміни»*⁶⁸¹.

При цьому слід вважати правильною позицію тих судів, які тлумачать двозначності у правовому регулюванні та самому договорі на користь дійсності договору, а значить – на користь потребам цивільного обігу та економіки, суспільства в цілому. Зокрема, на наш погляд, у багатьох випадках «істотні умови договору оренди» насправді передбачені чинним законодавством: наприклад, за відсутності будь-якої вказівки у договорі на становить жодних складнощів визначення сторони, *«яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини»* – це орендодавець (ст. 11 ЗУ «Про оренду землі»). А у ситуації із «існуючими обмеженнями (обтяженнями) щодо використання земельної

⁶⁷⁶ Справа: № 2–1071/09, розглянута Голопристанським райсудом Херсонської обл., за позовом Р. А. О. до СВК ім. Горького, Долматівської сільради про визнання незаконним договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення; № 2–50/09, розглянута Великопететиським райсудом Херсонської обл. за позовом Б. Ю. Л., С. О. І., Т. О. В. до СВК «Шлях волі» про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним; № 2–3/09, розглянута Вільковецьким райсудом Хмельницької обл., за позовом прокурора Вільковецького р-ну в інтересах 24-х фізичних осіб про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та скасування державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок.

⁶⁷⁷ Справа № 2–326/2009, розглянута Кам'янським райсудом Черкаської обл. за позовом С. Л. М. до ТОВ «Олімп» про визнання договору оренди недійсним.

⁶⁷⁸ Справа № 2–162/09, розглянута Котовським райсудом Одеської обл. за позовом Котовського міждрайпрокурора в інтересах Є. М. М. до ТОВ «Чубівське зерно» про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки та стягнення суми за фактичне користування землею (позовні вимоги були «зменшені» до вимоги про визнання договору оренди недійсним).

⁶⁷⁹ Справа № 2–71/2009, розглянута Золотоніським міськрайсудом Черкаської обл. за позовом В. І. Г. до ПП «Деньгівське З» про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним.

⁶⁸⁰ Справа № 2–1071/09, розглянута Голопристанським райсудом Херсонської обл., за позовом Р. А. О. до СВК ім. Горького, Долматівської сільради про визнання незаконним договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. У договорі відсутній строк дії договору. В розглядуваному прикладі спірний договір було укладено 20.12.2004, коли Закон України «Про оренду землі» вже не вимагав нотаріального посвідчення договорів оренди землі; дана ситуація є зайвим свідченням шкідливості дублювання в підзаконних актах положень законів, чого Міністерство юстиції, яке видало Інструкцію, схоже, не усвідомлює.

⁶⁸¹ Справа № 2–50/09, розглянута Великопететиським райсудом Херсонської обл. за позовом Б. Ю. Л., С. О. І., Т. О. В. до СВК «Шлях волі» про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним.

ділянки» сторони взагалі не можуть встановити їх у договорі – вони існують незалежно від договору оренди і можуть бути у договорі хіба що відтворені (не будучи, звичайно, умовами договору). Подібний перелік можна продовжувати. З огляду на сказане, в описаних випадках відсутність текстуального відображення у договорі певної умови, і так визначеної законодавчо, повинна означати лише те, що застосовуються положення закону, з якими сторони погодилися у належній письмовій формі.

Правильною слід визнати і практику⁶⁸², за якою відмінності договорів оренди від Типового договору, затвердженого ПКМ від 03.03.2004 № 220, не повинні розглядатися як підстава для визнання договору недійсним (або для того, щоб вважати його нікчемним). Причина цього – те, що ст. 14 ЗУ «Про оренду землі» уповноважила уряд не на затвердження *типового договору*, а на затвердження *типової форми* договору.

Вірною є і позиція, за якою відсутність акту приймання-передачі не може розглядатися як підстава недійсності договору⁶⁸³. Відповідно до ст. 18 ЗУ «Про оренду землі», «[д]оговір оренди землі набуває чинності після його державної реєстрації». Відповідно, лише після державної реєстрації договору на його підставі можуть виникати права і обов'язки, у т. ч. право володіння орендованою земельною ділянкою. Оскільки акт приймання-передачі, очевидно, посвідчує саме передачу земельної ділянки у володіння орендарю, насправді він ніяк може бути «невід'ємною частиною договору оренди», на підставі якого він має складатися (не кажучи вже про те, що у випадку із нерухомим майном про фактичну передачу вести мову взагалі не можна).

При вирішенні вимог про визнання договорів оренди недійсними з підстав відсутності акту визначення меж земельної ділянки в натурі слід мати на увазі, що такий акт ніяк не впливає на зміст договору, тому його відсутність, на наш погляд, не може вплинути на дійсність договору.

Трапляються випадки оспорювання договорів оренди земельних ділянок з тих мотивів, що на ділянці знаходиться нерухоме майно інших осіб. Суди не завжди задовольняють такі вимоги⁶⁸⁴, що слід вважати помилкою. Як видається, крім очевидного порушення принципу єдності юридичної

⁶⁸² Справи: № 2–51/2010, 2–60/2010, 2–44/2010 та ін., розглянуті Верховнодніпровським райсудом Дніпропетровської обл., за позовами низки фізичних осіб до ТОВ «Дніпро-Н» про визнання недійсними договорів оренди земельної ділянки та їх реєстрації та за зустрічними позовами ТОВ «Дніпро-Н» про внесення в договори оренди земельних ділянок змін та доповнень.

⁶⁸³ Справи: № 2–1071/09, розглянута Голопристанським райсудом Херсонської обл., за позовом Р. А. О. до СВК ім. Горького, Долматівської сільради про визнання незаконним договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення; № 2–46/09, розглянута Єланецьким райсудом Миколаївської обл., за позовом К. М. Г. до ПП АМД «Гарант», Д. В. М. про визнання договору оренди недійсним та відшкодування збитків.

⁶⁸⁴ Справа № 2–240/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира, за позовом Д. Н. Б. до Ш. В. М., Житомирської міськради, Житомирського міського управління земельних ресурсів, М. С. М., К. І. Б. про захист прав власності та землекористування.

долі земельної ділянки та розташованих на ній будівель та споруд, в усіх таких випадках порушується принцип цільового використання землі, закріплений, зокрема, у п.«а» ч. 1 ст. 91, п.«а» ч. 1 ст. 96 ЗКУ – орендар завідомо не зможе використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням. Тому відповідна угода повинна визнаватися судом недійсною як фіктивна (ст. 234 ЦКУ), оскільки не спрямована на надання орендарю реальної можливості користуватися земельною ділянкою під будівлею.

Договори оренди землі оспоруються з мотивів підписання таких договорів не стороною, а іншою особою (зазвичай, родичами орендодавця). У випадках, коли орендодавець згодом отримував орендну плату, суди обґрунтовано застосовували положення ст. 241 ЦКУ і вважали, що договір, укладений представником із перевищенням повноважень, згодом був схвалений довірительом⁶⁸⁵. З іншого боку, отримання орендодавцем орендної плати саме по собі не обов'язково свідчить про схвалення ним договору – воно може сприйматися ним як отримання компенсації за безпідставне використання його майна⁶⁸⁶. Втім, очевидно, орендодавець має заявити про те, що він сприймає надане орендарем майно не як орендну плату письмово під час отримання першого платежу – інакше він не зможе спростувати письмовий доказ (відомість про виплату орендної плати).

Існує практика оспорування договорів оренди земельних ділянок із тих підстав, що земельна ділянка раніше була передана в оренду іншій особі⁶⁸⁷. У досліджених справах позовні вимоги з цих підстав задовольнялися. На наш погляд, такий підхід по суті є правильним, оскільки згідно із чинним законодавством право оренди землі по суті є речовим (якби мова йшла про зобов'язальне право, надання речі в користування третій особі означало б порушення першого договору, проте не було б підставою недійсності договору з такою третьою особою). Між тим, в обґрунтування винесеного рішення доречно було б послатися на ч. 5 ст. 116 ЗКУ, яка якраз і встановлює правило про неможливість передачі в користування земельної ділянки без припинення права попереднього користувача (в т. ч. орендаря). Цього суди не робили.

Перехід права оренди при відчуженні будівель і споруд, розташованих на земельній ділянці. Відповідно до ч. 2 ст. 120 ЗКУ,

⁶⁸⁵ Справа № 2-50/09, розглянута Великолепетиським райсудом Херсонської обл. за позовом Б. Ю. Л., С. О. І., Т. О. В. до СВК «Шлях волі» про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним.

⁶⁸⁶ Справа № 2-46/2009, розглянута Гуляйпільським райсудом Запорізької обл., за позовом С. І. В. до ТОВ «Чарівне» про припинення договору оренди землі, визнання додаткової угоди недійсною, вилучення земельної ділянки з незаконного володіння і користування та стягнення орендної плати і доходів від незаконного володіння і користування земельною ділянкою.

⁶⁸⁷ Див., наприклад, справу № 2-250-09, розглянуту Лисянським райсудом Черкаської обл., за позовом ТОВ «Нива Лисянщини» до 12 фізичних осіб про визнання договорів оренди недійсними.

«2. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то в разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.»

Відповідно до ч. 3 ст. 7 ЗУ «Про оренду землі»,

«До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.»

Відповідно до ч. 4 ст. 6 ЗУ «Про іпотеку», якщо

«земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на будівлі (споруди) їх новий власник набуває права і обов'язки, які мав іпотекодавець за правочином, яким встановлено умови оренди цієї земельної ділянки (користування нею).»

Конструкція наведених норм залишає питання про те, чи відбувається перехід права користування (у нашому випадку – оренди) «автоматично» в силу закону, чи процитовані норми є лише підставою вимагати переукладення відповідного договору з новим суб'єктом та розірвання договору зі старим. На нашу думку, перевагу слід віддати першому варіанту тлумачення, які більше відповідає суті відносин: у будь-якому випадку, фактичним користувачем земельної ділянки є той, хто використовує розташовану на ній будівлю. Разом із тим, в Україні існує судова практика, яка виходить із того, що перехід права власності на будівлю або споруду є лише підставою для розірвання договору з первісним орендарем та укладення нового договору з новим орендарем⁶⁸⁸.

5.5. Суборенда землі

Суборенда земельних ділянок регламентується ст. 774 ЦКУ, ст. 8 ЗУ «Про оренду землі»:

«Стаття 8. Суборенда земельних ділянок

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї

⁶⁸⁸ Див., наприклад, Рішення Господарського суду Чернівецької області від 27.03.2008 у справі № 1/12 за позовом Приватної комерційно-постачальницької фірми «БУК-ПОСТАЧ» до Чернівецької міськради про розірвання договору оренди земельної ділянки // Єдиний державний реєстр судових рішень України.

згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.»

6. ЗАХИСТ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Особливості захисту права землекористування. Слід розрізняти захист, з одного боку, речових, а з іншого – зобов'язальних прав землекористування. Захист речових прав здійснюється тими самими засобами, що і права власності, зокрема, із застосуванням т. зв. «віндикаційного» та «негаторного» позовів (див. ст. 396, главу 29 ЦКУ). Захист зобов'язальних прав здійснюється відповідно до глави 51 ЦКУ. Положення глави 23 ЗКУ, що начебто встановлюють правові засади захисту прав на землю, фактично лише дублюють (причому невдало, із викривленнями) норми ЦКУ.

NB. У практиці Європейського суду з прав людини склався підхід, за яким праву користування майном надаються ті ж гарантії, що і праву власності: див. рішення від 23.09.1982 у справі «Спорронг та Ленрот проти Швеції», від 21.02.1986 у справі «Джеймс та інші проти Сполученого Королівства», від 30.05.2000 у справі «Карбонара і Вентура проти Італії».

NB. У Російській Федерації визнано, що в поняття «своє майно», що вживається у Конституції РФ при встановленні гарантій власникам (п. 3 ст. 35), входять всі речові права, а не лише майно, належна на праві власності (постанови Конституційного Суду РФ від 15.05.2000 № 8-П, від 06.06.2000 № 9-П, від 03.07.2001 № 10-П, від 13.12.2001 № 16-П). Як видається, такий висновок був би цілком вірним і по відношенню до гарантій права власності, передбачених ст. 41 Конституції України.

VI. ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

1. Поняття обмежень та обтяжень прав на землю
2. Загальна характеристика обмежень прав на землю
3. Загальна характеристика обтяжень прав на землю
4. Земельний сервітут як окремий різновид обтяжень прав на землю
 - 4.1. Поняття
 - 4.2. Види земельних сервітутів
 - 4.3. Встановлення земельних сервітутів: підстави та порядок
 - 4.4. Підстави та порядок припинення земельних сервітутів

1. ПОНЯТТЯ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Законодавство не розрізняє (і не розкриває) на сьогодні термінів «*обмеження*» та «*обтяження*», часто вони вживаються як синоніми. Суперечливі погляди з приводу змісту та співвідношення згаданих понять існують і в спеціальній літературі.

Цивільне законодавство вживає термін обтяження і навіть пропонує його визначення.

Зокрема, відповідно до ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «*обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів*». Очевидно, заборона здійснення певної правомочності може розглядатися як обмеження права.

Термін обтяження (щодо рухомого майна) визначається як «*право обтяжувача на рухоме майно боржника або обмеження права боржника чи обтяжувача на рухоме майно, що виникає на підставі закону, договору, рішення суду або з інших дій фізичних і юридичних осіб, з якими закон пов'язує виник-*

нення прав і обов'язків щодо рухомого майна» (ч. 1 ст. 3 ЗУ «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» від 18.11.2003). Таким чином, як бачимо, поняття «обтяження» та «обмеження» чітко не розрізняються.

На думку В. В. Носіка, «обмеження права власності на земельні ділянки доцільно розглядати як самостійний вид земельних правовідносин, що виникають на підставі юридичних фактів, визначених у законі, чи у договорі у випадках, передбачених також законом». Вони «стосуються суб'єкта права і спрямовані на вчинення землевласником певних дій, або ж утримання від них, чи терпіння з метою забезпечення прав третіх осіб»⁶⁸⁹. Натомість, обтяження права власності на землю «характеризуються такими ознаками: стосуються земельної ділянки як об'єкта права; встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб у такій ділянці в порядку, передбаченому законом чи договором; поєднуються з правами третіх осіб на цю ділянку, що ускладнює, утруднює, перешкоджає власнику вільно здійснювати свої правомочності, накладає на власника тягар зайвих обов'язків, пов'язаних з використанням такої ділянки чи з необхідністю звільнення земельної ділянки від обмежувальних умов»⁶⁹⁰.

Д. В. Бусуйок вважає, що «є всі підстави стверджувати, що обтяження прав на землю є різновидом обмежень прав на землю»⁶⁹¹. На думку дослідниці, «обмеження прав на землю є багатоаспектним явищем. Під ними слід розуміти функціональний інститут земельного права, правовідносини щодо обмеження прав на землю та суб'єктивний обов'язок щодо утримання від вчинення певних дій, якими можуть бути порушені права, що належать уповноваженій особі»⁶⁹².

В. К. Гуревський поділяє обмеження за змістом правовідносин на: а) ті, які надають право користуватись чужою земельною ділянкою; б) які забороняють здійснювати певні дії на власній земельній ділянці; в) які є поєднанням перших та других⁶⁹³.

Існує думка, за якою не можна сприймати як обмеження специфічні обов'язки (обтяження), що покладаються на землевласника чи землекористувача (ст. ст. 91, 96 ЗК тощо). Як зазначала І. О. Іконицька, «... жодною мірою обов'язки та повинності не можуть бути віднесені до обмеження прав власника»⁶⁹⁴.

⁶⁸⁹ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 245–246.

⁶⁹⁰ Там само. – С. 246.

⁶⁹¹ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія. – К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2006. – С. 36.

⁶⁹² Там само. – С. 130.

⁶⁹³ Див.: Гуревський В. К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: Монографія. – О.: Астропринт, 2000. – С. 87.

⁶⁹⁴ Новый Земельный кодекс Российской Федерации: проблемы применения // Государство и право. – 2003. – № 5. – С. 102.

яке не впливає із права іншої особи⁶⁹⁶. Саме із такого підходу, відзначаючи його умовність, при викладенні матеріалу даної теми будемо виходити і ми.

Слід звернути увагу, що правила про обмеження прав на землю складають значну частину земельно-правового регулювання. Наявність значної кількості обмежень прав на землю обумовлена специфікою землі як об'єкта права.

Ще римському праву були відомі обмеження права власності на земельні ділянки, у тому числі такі, що впливали із прав інших осіб. Так, право власності на публічні дороги обмежувалося правом всіх і кожного пересуватися по них, переміщувати вантажі та худобу (Дігести Юстиніана). Власники приватних доріг також у певних випадках повинні були надавати їх «для всіх і кожного». Аналогічний режим поширювався на ріки⁶⁹⁷.

Власник будівлі повинен був залишати навколо неї вільний простір у 2,5 фути шириною для запобігання пожежам (фрагмент 5 титулу 13 книги 47 Дігест). Існували правила щодо форми будівель, встановлювався обов'язок підтримання їх у пристойному та справному вигляді (фрагменти 46 та 58 Титулу 2 книги 39 Дігест)⁶⁹⁸.

2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБМЕЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

На відміну від загального правила, встановленого ч. 2 ст. 319 ЦКУ, («*[в]ласник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону*»), **обсяг права користування земельною ділянкою є обмеженим і обумовлюється цільовим призначенням земельної ділянки: земельна ділянка може (і повинна) використовуватися лише за цільовим призначенням** (ст. ст. 91, 96 ЗКУ).

Існують також **спеціальні обмеження права користування, пов'язані із встановленням територій із обмеженим режимом використання**. Нижче розглядаються найбільш типові з таких обмежень.

⁶⁹⁶ Див.: Аккуратов И. Ю., Коршунов Н. М., Хорев А. А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. – 2000. – № 10. – С. 72; Сенчищев В. И. О понятии обременения права // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2003. – № 5. – С. 104–108; Долинская В. В. Ограничения права собственности: понятие и виды // Закон. – 2003. – № 11. – С. 4; Басин Ю. Г. Обременение вещных прав в гражданском обороте // Предприниматель и право. – 2000. – № 8. – С. 7–8, та ін. До цієї думки приєднується і Р. І. Марусенку.

⁶⁹⁷ *Блага І.* Обмеження права власності (з історії проблеми) // Право України. – 2000. – № 1. – С. 121.

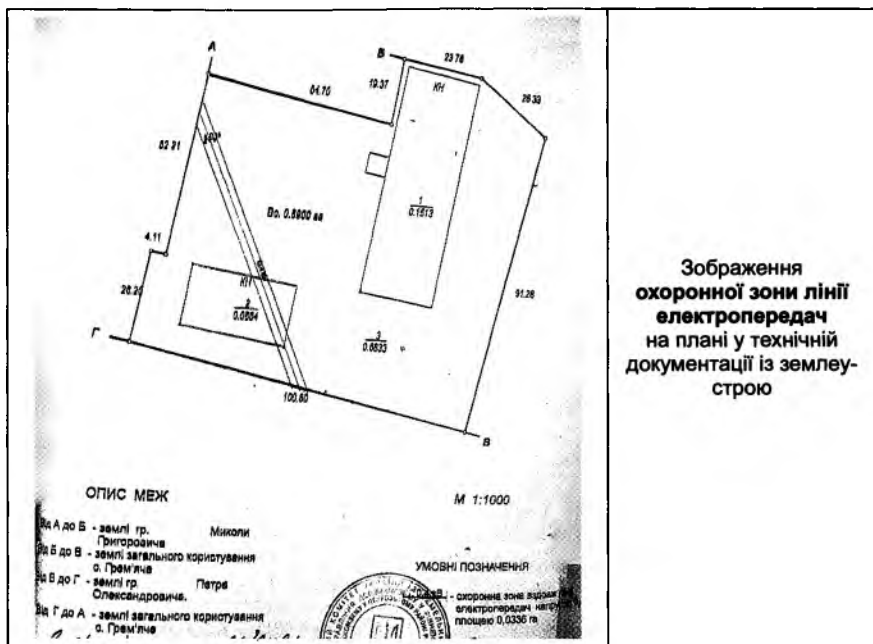
⁶⁹⁸ Там само. – С. 121.

Охоронні зони

Охоронні зони (див. ст. 112 ЗКУ) можна визначити як території із обмеженим режимом використання, що встановлюються навколо особливо цінних та/або вразливих об'єктів з метою їх охорони. Охоронні зони, зокрема, встановлюються навколо:

- об'єктів *природно-заповідного фонду* (ст. ст. 39, 40 та ін. ЗУ «Про природно-заповідний фонд»);
- об'єктів *культурної спадщини* (ч. 2 ст. 54 ЗКУ, ст. 32 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»);
- об'єктів *транспорту* (ст. 73 ЗКУ, ст. ст. 11, 23 ЗУ «Про транспорт», ст. 6 «Про залізничний транспорт», ст. 11 ЗУ «Про трубопровідний транспорт»);
- об'єктів *зв'язку* (ст. 75 ЗКУ, ст. 10 Закону «Про телекомунікації», ПКМ «Про затвердження правил охорони ліній електрозв'язку» від 29.01.1996 № 135);
- об'єктів *енергетики* (ст. 19 ЗУ «Про електроенергетику», ст. ст. 18, 22–24 та ін. ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», ПКМ «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 04.03.1997 № 209);
- об'єктів *гідрометеорологічної діяльності* (ст. 13 ЗУ «Про гідрометеорологічну діяльність», ПКМ «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання» від 11.12.1999 № 2262);
- *геодезичних пунктів* (ст. 22 ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», ПКМ «Про Порядок охорони геодезичних пунктів» від 19.07.1999 № 1284);
- *інженерних комунікацій* (див. п. п. 20, 25, 28, 35, 36–2 Єдиних правил ремонту, утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними і охорони, затверджених ПКМ від 30.03.1994 № 198).

Правовий режим охоронних зон відрізняється залежно від об'єкта, навколо якого встановлена зона, проте завжди передбачає обмеження щодо можливих видів використання земельної ділянки. Конкретний зміст режиму охоронної зони визначається наведеними вище нормативно-правовими актами.

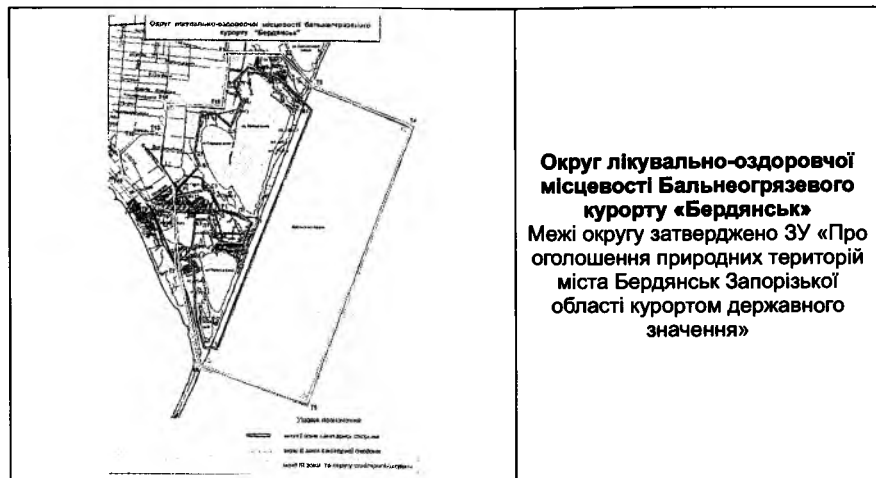


Зони санітарної охорони

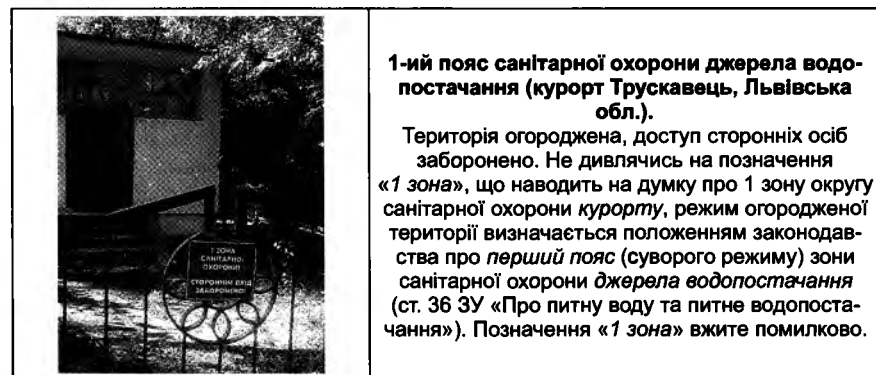
Зона санітарної охорони [джерел водопостачання] – «територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд» (ст. 1 ВКУ). Положення про зони санітарної охорони вміщені у ст. ст. 59, 93 та ін. ВКУ, ст. 113 ЗКУ, ст. 18 ЗУ «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», розділі VII ЗУ «Про питну воду та питне водопостачання», ПКМ від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

Зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси: перший пояс (суворого режиму) включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу; другий і третій пояси (обмеження і спостереження) включають територію, що відводиться для забезпечення охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (ст. 35 ЗУ «Про питну воду та питне

водопостачання»). Режим різних поясів зон санітарної охорони джерел водопостачання визначається відповідно до розділу VII ЗУ «Про питну воду та питне водопостачання», а також ПКМ від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».



Навколо курортів передбачаються *округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони* (ст. ст. 30–33 та ін. ЗУ «Про курорти», ст. 48 ЗКУ), які, в свою чергу, поділяються на зони [санітарної охорони]: першу (суворого режиму), другу (зону обмежень), третю (зону спостережень) – ст. 30 ЗУ «Про курорти». Встановлення меж зон санітарної охорони здійснюється в порядку розроблення проектів землеустрою.





1-а зона [округу] гірничо-санітарної охорони курорту (курорт Трускавець, Львівська обл.) Режим 1 зони (суворого режиму) округу гірничо-санітарної охорони курорту Трускавець визначається положеннями ст. 31 ЗУ «Про курорти». В межах 1 зони міститься 1 пояс (також суворого режиму) санітарної охорони джерела водопостачання із ще більш жорсткими обмеженнями (див. попередній малюнок).

Загальною рисою зон санітарної охорони є встановлення достатньо суворих обмежень, що покликані повністю виключити ймовірність забруднення джерел водопостачання або курортних місцевостей.

Санітарно-захисні зони

Санітарно-захисні зони – території з обмеженим режимом землекористування, де забороняється розміщення об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей (таке визначення впливає зі ст. 114 ЗКУ). Встановлюються навколо шкідливих об'єктів з метою захисту населення та території від їх впливу.

NB. Схоже визначення закріплено у ДСТУ 2156–93 «Безпечність промислових підприємств. Терміни та визначення». За ним, санітарно-захисна зона – це «територія навколо потенційно небезпечного підприємства, в межах якої заборонено проживання населення та ведення господарської діяльності і розміри якої встановлюються проектною документацією за погодженням з органами державного регулювання безпеки відповідно до державних нормативних документів». Між тим, очевидні і відмінності: наприклад, за ДСТУ в межах зони забороняється будь-яка господарська діяльність, що із ст. 114 ЗКУ та інших актів законодавства не впливає. Звичайно, визначення ДСТУ не може коригувати режиму санітарно-захисних зон, що встановлений актами вищої юридичної сили.

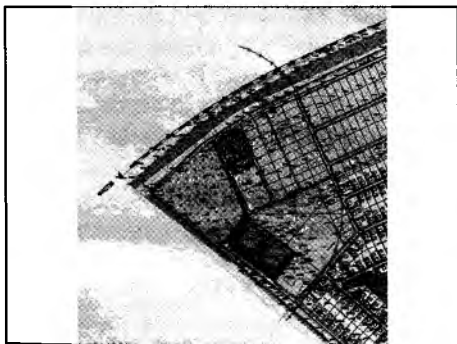
Спеціальні положення про санітарно-захисні зони передбачені у ст. 24 ЗУ «Про охорону атмосферного повітря», ст. 45 ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ст. 15 ЗУ «Про видобування та переробку уранових руд», ст. 20 ЗУ «Про електроенергетику», ст. ст.

21 та 32 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Розмір та особливості правового режиму санітарно-захисних зон визначаються актами законодавства про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення (насамперед, санітарними нормами і правилами): Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, затвердженими наказом МОЗ України № 173 від 19.06.1996, п. 3 Правил охорони електричних мереж, затверджених ПКМ від 04.03.1997 № 209, наказом МОЗ України «Про затвердження державних санітарних правил та норм» № 239 від 01.08.1996, п. п. 3.5, 3.6. Державних санітарних правил та норм «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України», затверджених постановою Головного державного санітарного лікаря України від 01.07.1999 № 28 та ін.

Розміри та режим санітарно-захисних зон визначаються також нормативними документами у галузі будівництва: ДБН. Б.2.4–1–94 «Планування і забудова сільських поселень», п. 10 ДБН 360–92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4–3–95 «Планування і забудова сільських поселень. Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», ДБН Б.2.4–4–97 «Планування і забудова сільських поселень. Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств» тощо.

Основою для встановлення санітарно-захисних зон є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів, що наведена у додатку № 4 до згаданих вище Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів. Підприємства за шкідливістю поділяються на 5 класів, відповідно до яких встановлюються санітарно захисні зони від 50 до 3000 м.



Санітарно-захисна зона навколо кладовища.

Фрагмент генерального плану с. Крюківщина Києво-Святошинського р-ну Київської обл.⁶⁹⁹
(цифрову копію більшого розміру див. на сайті www.atm.org.ua)

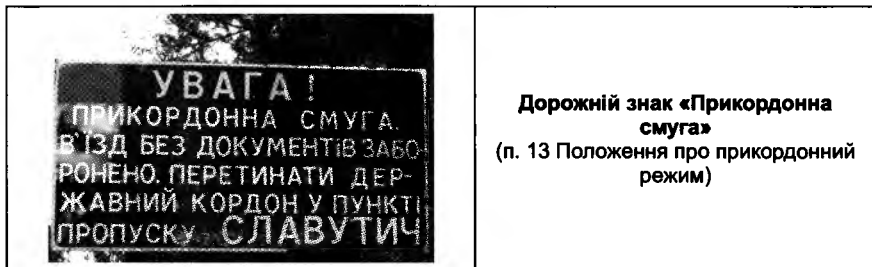
У лівій частині схеми – кладовище; проведена на відстані 300 м від його межі червона лінія позначає межу санітарно-захисної зони. В межах зони відсутні житлові будівлі.

⁶⁹⁹ Поточний архів Українського державного науково-дослідного і проектного інституту цивільного сільського будівництва «УКРНДПРОЦИВІЛЬСІЛЬБУД».

Зони особливого режиму використання земель

Зони особливого режиму використання земель – території з обмеженим режимом використання, які встановлюються навколо військових об'єктів з метою їх фізичної охорони, а також для захисту населення від впливу таких об'єктів (таке визначення впливає із ч. 1 ст. 115 ЗКУ, ст. 3 ЗУ «Про використання земель оборони»).

Ст. 3 ЗУ «Про використання земель оборони» відносить до зон особливого режиму використання земель прикордонну смугу. Правовий режим прикордонної смуги визначається ЗУ «Про державний кордон України» (ст. ст. 18, 22–24), а також ПКМ від 27.07.1998 № 1147 «Про прикордонний режим».



Вже згаданою ст. 3 ЗУ «Про використання земель оборони» передбачено, що навколо військових частин та оборонних об'єктів можуть створюватися зони з особливим режимом використання земель з метою забезпечення функціонування цих військових частин та об'єктів, збереження озброєння, військової техніки, іншого військового майна, охорони державного кордону України, захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Заслуговують також на особливу увагу обмеження прав на землю, що впливають із т. з. правил добросусідства.

Правила добросусідства

Правилам добросусідства спеціально присвячена ст. 103 ЗКУ:

«Стаття 103. Зміст добросусідства

1. Власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних

ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

2. Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив).

3. Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо).»

На думку П. Ф. Кулиничя, «право добросусідства в суб'єктивному аспекті являє собою сукупність прав власників та користувачів земельних ділянок на найбільш повне, безпечно та комфортно користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення. Цим правам кореспондує сукупність обов'язків власників та користувачів сусідніх (суміжних) земельних ділянок, які полягають у зміні характеру чи припиненні здійснюваної ними діяльності, яка хоча не суперечить цільовому призначенню належних їм земельних ділянок, але негативно впливає на сусідів (сусідні земельні ділянки)»⁷⁰⁰. На його думку, право добросусідства в об'єктивному розумінні є інститутом земельного права⁷⁰¹.

Для регулювання сусідських відносин важливе значення мають загальні положення ст. 13 ЦКУ щодо меж здійснення цивільних прав. Зокрема, « [н]е допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах» (т. з. «шикана»). Проявом дії цього правила у сусідських відносинах може бути, наприклад, заборона зведення споруд, що зводяться власником земельної ділянки з єдиною метою дошкулити сусідам (заборона на такі споруди – «Neidbau» – була прямо передбачена, наприклад, будівельними статутами та міськими правами деяких міст Німеччини)⁷⁰².

На наш погляд, із загальних принципів земельного законодавства випливає, що землевласник зобов'язаний використовувати свою власність «розумно»; якщо власність використовується незаконно або «нерозумно» – власник несе відповідальність за шкоду, заподіяну іншим. На противагу, власник зобов'язаний вживати заходів, щоб уникнути шкоди від

⁷⁰⁰ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 32.

⁷⁰¹ Там само. – С. 33.

⁷⁰² Яценко Т. С. Шикана как правовая категория в гражданском праве. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.03. – Ростов-на-Дону, 2001. – С. 10.

«розумних» дій сусідів (наприклад, якщо будівництво житла із відповідною інфраструктурою збільшило стікання води; власник нижче за течією зобов'язаний вжити розумних заходів для уникнення заподіяння йому шкоди).

NB. Вивчення практики свідчить, що спори між сусідами про межу, коли один із сусідів вважає, що інший зайняв частину його земельної ділянки, виявляються одними із найбільш складних для вирішення, оскільки вимагають застосування спеціальних знань, встановлення фактів, що мали місце у далекому минулому (надання земельної ділянки в користування могло мати місце десятків років тому) тощо. Трапляються ситуації, у яких встановити напевне місцезнаходження межі неможливо в принципі – адже протягом тривалого часу правоустановчі документи не містили плану земельних ділянок.

Слід визнати правильною позицію тих судів, які у разі неможливості достовірного встановлення дійсного розташування межі (а така ситуація є досить поширеною) не відмовляють у задоволенні позову, а встановлюють межу на підставі положень ст. 107 ЗКУ, за ч. 2 якої « [у] разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки»⁷⁰³.

Варто також зазначити, що у подібних категоріях справ предмет спору, його матеріальне вираження зазвичай просто неспівставні із зусиллями і витратами сторін та держави на вирішення спору⁷⁰⁴. За таких умов видається необхідним ініціювати зміни в законодавство, які б передбачали вирішення спорів про межу, а можливо, і деяких інших категорій дрібних спорів, за окремою скороченою та спрощеною процедурою. Така процедура мала б передбачати вирішення справи в одній інстанції, рішення якої було б остаточним або з обмеженням підстав перегляду.

NB. Часто спори у відносинах сусідства виникають через розміщення тих чи інших споруд або рослин (дерев та кущів).

Споруди. У разі, якщо споруда збудована на земельній ділянці сусіда, порушення права власності, як і правил добросусідства, очевидне. Проте порушення також може мати місце й у випадку, коли будівля споруджена хоча і не на сусідній ділянці, проте так, що воно справляє на неї незручності понад межі незручностей від звичайного сусідства. Зручним формальним критерієм для визначення таких меж є положення технічного законодавства, насамперед, державних будівельних норм.

⁷⁰³ Справа № 2-333/09, розглянута Скадовським райсудом Херсонської обл. за позовом Т. К. Д. до К. Є. А., К. О. А., Д. В. А. про захист права землекористування.

⁷⁰⁴ Наприклад, справа № 2-04/09, розглянута Демидівським райсудом Рівненської обл., за позовом Х. Н. А. до М. М. П. про усунення порушень права власності на землю (відповідач збудував туалет, склав солому, відгородив частину ділянки, проти чого був і спрямований позов) розглядалася судом з жовтня 2003 року і була вирішена в 2009 році, причому такий строк розгляду пояснюється головним чином призначенням кількох експертів.

Так, судом задоволено позов про прибирання гаражу, що хоча і побудований на ділянці відповідача, але впритул до межі земельної ділянки позивача. Таке розміщення порушує правила ДБН 360–92**⁷⁰⁵. Аналогічно, було задоволено позов про зобов'язання відповідача знести погосподарську споруду, яка знаходилася за 0,9 м від межі (замість 1 м, визначеного п. 3.25 ДБН 360–92**), а також ближче від 5,85 м від будівлі позивачки (протипожежний розрив згідно із додатком 3.1 ДБН 360–92)⁷⁰⁶.

Цілком можливий і такий неприпустимий вплив, що прямо не суперечить якимось нормам. Наприклад, в одній із справ суд зобов'язав відповідача усунути перешкоди в користуванні земельною ділянкою позивача шляхом знесення шиферного паркану⁷⁰⁷, який був встановлений по межі і через свою висоту надмірно затіняв ділянку сусіда. У даному випадку суд керувався загальними, оціночними положеннями ст. 103 ЗКУ (по суті – оціночним критерієм «меж незручностей від звичайного сусідства»).

Рослини. Права сусідів можуть порушувати і дерева та кущі⁷⁰⁸. Так, по одній із справ⁷⁰⁹ суд вирішив зобов'язати відповідача «зрізати всі дерева, що знаходяться на його земельній ділянці вздовж межі ... на відстані не менше трьох метрів, а кущі – не менше одного метра». При цьому суд посилався на ДБН 79–92. Незважаючи на те, що зазначені ДБН на даний час втратили чинність, рішення є по суті правильним, оскільки аналогічні приписи вміщені у п. 4.13 ДБН Б.2.4–1–94 «Планування і забудова сільських поселень», п. 3.25 ДБН 360–92**. Крім того, навіть за відсутності порушення формальних вимог законодавства розміщення рослин близько від межі може порушувати оціночний критерій «меж незручностей від звичайного сусідства».

Правила, які формально визначають «межі незручностей від звичайного сусідства», можуть міститися у правилах благоустрою відповідних населених пунктів, які можуть містити правові рамки для поведінки сусідів. Наприклад, Правила благоустрою території м. Корець Рівненської обл., затверджені рішенням міськради № 124 від 20.06.2003, передбачають висадку дерев не ближче 3 м до межі.

Разом із тим, якщо на земельну ділянку проникають гілки та корені дерев та кущів з сусідньої ділянки, закон (ст. 105 ЗКУ) надає власнику право самостійно обрізати їх, тобто застосовувати самозахист без будь-якого уповноваження з боку держави. Тому у разі пред'явлення вимог про обрізання гілок та коренів слід вважати, що предмет спору відсутній, а позовна заява

⁷⁰⁵ Справа № 2–222/09, розглянута Корольовським райсудом Житомирської обл., за позовом Т. П. В. до Б. О. В. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою (прибирання металевого гаражу).

⁷⁰⁶ Справа № 2–157/09, розглянута Городоцьким райсудом Хмельницької обл., за позовом З. А. К. до Б. П. С. про зобов'язання відповідача знести погосподарську споруду.

⁷⁰⁷ Справа № 2–51/09, розглянута Драбівським райсудом Черкаської обл. за позовом Г. Ф. Ф. до Т. В. В. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою.

⁷⁰⁸ Справа № 2–518/09, розглянута Городоцьким райсудом Хмельницької обл., за позовом Б. П. С. до З. А. К. про усунення порушень державних будівельних норм насадженням дерев.

⁷⁰⁹ Справа № 2–59/09, розглянута Кодимським райсудом Одеської обл. за позовом А. П. Д. до П. В. В. про усунення порушень власника земельної ділянки.

не підлягає розгляду в судах в порядку цивільного судочинства. Практика розгляду подібних вимог по суті⁷¹⁰ видається помилковою.

Інші обмеження

Перелік обмежень, зазначений у главі 18 ЗКУ «Обмеження прав на землю» і розглянутий вище, не є вичерпним. Його можна продовжити, виділивши також такі обмеження прав на землю:

- **зони особливого режиму забудови** – їх режим і порядок встановлення визначаються відповідно до ст. 39 ЗКУ, Законів України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про планування та забудову територій» будівельними нормами та правилами: ДБН 360–92** «Планування та забудова населених пунктів» та ін.;
- **водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, берегові смуги водних шляхів** – режим і порядок встановлення визначаються главою 12 ЗКУ, ст. ст. 87–93 ВКУ;
- **зелені зони** – існування передбачене ПКМ від 16.05.2007 № 733 «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок», ГОСТ 17.5.3.01–78 «Охорона природи. Землі. Склад і розмір зелених зон міст»;
- **зони радіоактивно-забруднених територій** – правовий режим і порядок встановлення визначені ст. ст. 169, 170 ЗКУ, ЗУ «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»;



Фото. Інформаційні знаки, що позначають межі зони відчуження та особливо забруднених ділянок в її межах та містять інформацію про деякі особливості її правового режиму – обмеження права загального землекористування⁷¹¹

⁷¹⁰ Справа № 2–618/09, розглянута Волочиським райсудом Хмельницької обл., за позовом П. М. С. до Я. Л. І. про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою (серед позовних вимог основною була вимога «зобов'язати ... зрізати дерево (горіх), гілки якого проникають на територію моєї земельної ділянки»).

⁷¹¹ Фото Р.І. Марусенка.

- **зони надзвичайних екологічних ситуацій** – поняття, правовий режим та порядок оголошення передбачені ст. 1 ЗУ «Про зону надзвичайної екологічної ситуації», актами про оголошення окремих зон надзвичайних екологічних ситуацій: напр., Указ Президента «Про оголошення територій у межах населених пунктів Болеславчик, Мічуріне, Підгір'я, Чаусове-1, Чаусове-2 Первомайського району Миколаївської області зоною надзвичайної екологічної ситуації» від 31.08.2000 № 2039, затверджений Законом від 05.09.2000 № 1931. Наведений перелік, поза сумнівом, не може вважатися вичерпним.

3. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Різновидом обтяжень земельних ділянок є встановлення **ренти** (див. тему «Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки»), **емфітевзис та суперфіцій** (див. тему «Право землекористування»), **сервітут** (розглядається нижче в окремому питанні).

4. ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ ЯК ОКРЕМИЙ РІЗНОВИД ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

4.1. Поняття

Правовому режиму земельних сервітутів присвячені ст. ст. 98–102 (глава 16 «Право земельного сервітуту») ЗКУ, ст. ст. 401–406 (глава 32) ЦКУ.

Законодавче визначення земельного сервітуту наведено у ст. 98 ЗКУ: «**[п]раво земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).**» ЦКУ містить формулювання «**право користування чужим майном (сервітут)**» (ч. 1 ст. 401 ЦКУ), що не розкриває ознак сервітуту.

Проблема. Існуюче визначення земельного сервітуту (ст. 98 ЗКУ) є недосконалим, воно не узгоджується із положеннями ст. 100 ЗКУ (згадує про можливість встановлення сервітутів на користь визначених осіб – особистих сервітутів), а також в сукупності із ст. 100 ЗКУ утруднює (1) встановлення сервітутів відносно ділянок, що не є суміжними, (2) встановлення сервітутів на користь чи за рахунок іншого нерухомого майна (наприклад, сервітутне право власника трубопроводу на чужу земельну ділянку). Вважаємо, що такі сервітуту можуть бути встановлені на підставі положень ст. 404 ЦКУ.

NB. Слід розрізняти поняття земельного сервітуту як встановленого договором або судом речового права, наслідком якого є обмеження прав власників інших ділянок, та законодавчо встановлені обмеження прав власників земельних ділянок в інтересах сусідів, що не породжують речового права інших осіб⁷¹².

Цікаво, що ще у дореволюційному праві Російської імперії розрізнялися сервітути та законні обмеження права власності. Якщо такі обмеження встановлювалися на користь будь-яких третіх осіб, законодавство називало їх «правом участі загальної» («*право участія общагого*»); якщо обмеження встановлювалося на користь визначених осіб, обмеження вважалося «правом участі приватної» («*право участія частнагого*»), розглядалося як синонім «*права сусідства*»⁷¹³.

4.2. Види земельних сервітутів

Невичерпний *перелік видів* земельних сервітутів передбачений у ст. 99 ЗКУ:

«Стаття 99. Види права земельного сервітуту

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- а) право проходу та проїзду на велосипеді;*
- б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;*
- в) право прокладання та експлуатації лінії електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;*
- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;*
- ґ) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;*
- д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;*
- е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;*
- є) право прогону худоби по наявному шляху;*
- ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;*
- з) інші земельні сервітути.»*

⁷¹² Бусуйок Д. В. До питання про співвідношення обмежень прав на землю в інтересах сусідів із земельними сервітутами // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матеріали Міжнародного науково-теоретичного конференції, присвяченої 80-річчю д. ю. н., проф., акад. АПР України В. З. Янчука, Київ, 26–27 травня 2005 р. / Під ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. – К.: Магістр – XXI сторіччя, 2005. – С. 133–136; Бусуйок Д. Способи встановлення обмежень прав на землю за законодавством України: теоретичний аспект // Юридична Україна. – 2005. – № 2. – С. 60–63; Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве. – М.: Статут, 2000. – 255 с.; Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы // Право и жизнь. – 1924. – Книга 5/6. – С. 3–12.

⁷¹³ Харьков В. Правовое регулирование земельных сервитутов в гражданском и земельном законодательстве // Хозяйство и право. – 2000. – № 9 (284). – С. 30.

Окремі науковці надають вживанню у п.«е» терміну «природної» [водоїми] особливого значення, заперечуючи можливість встановлення сервітутів у випадку із штучною водоймою⁷¹⁴. Зважаючи, що перелік земельних сервітутів є відкритим, з таким підходом погодитися не можна.

Ч. 2 ст. 403 ЦКУ передбачає також поділ сервітутів на певний строк (*строкових*) або без встановлення строків (*безстрокових*).

Ст. 100 ЗКУ, ч. 2 ст. 401 ЦКУ вказує на існування *особистих* сервітутів, що встановлюються на користь «конкретно визначеної особи». Інші сервітути, які встановлюються на користь «власника (володільця) сусідньої земельної ділянки», отримали доктринальну назву *реальних*.

У римському цивільному праві існував також поділ сервітутів на т. з. *сільські* (шляхові, водні та інші) та *міські*. Поділ був пов'язаний не з територіальним розташуванням, а з цільовим призначенням. Існувала також класифікація сервітутів на *позитивні* (полягали у праві вчиняти певні дії щодо ділянки) та *негативні* (полягали у забороні певних дій щодо чужої ділянки).

NB. У Російській Федерації (на відміну від України) існує поділ сервітутів на *приватні* та *публічні*. Ст. 23 ЗК РФ, ЛК РФ, ВК РФ, Містобудівний кодекс РФ, ст. 31 ФЗ «Про приватизацію федерального та муніципального майна» тощо. Публічний сервітут здебільшого розуміється як сервітут, встановлений на користь невизначеного кола осіб. Конструкція публічного сервітуту критикується у правовій доктрині, вказується, що такий «сервітут» не відповідає класичному розумінню цього терміна⁷¹⁵.

4.3. Встановлення земельних сервітутів: підстави та порядок

Законодавчо (ст. 100 ЗКУ, ч. 1 ст. 402 ЦКУ) встановлено три *порядки* встановлення сервітутів – (1) *договірний* та (2) *судовий*, (3) *заповітом*.

При встановленні сервітуту *договором* слід враховувати, що відповідно до ч. 1 ст. 210 ЦКУ правочин, що підлягає державній реєстрації, є вчиненим з моменту такої реєстрації. Згідно із ч. 2 ст. 100 ЗКУ, ч. 2 ст. 402 ЦКУ договір про встановлення сервітуту підлягає державній реєстрації «в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно». Така реєстрація передбачена на сьогодні ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», проте поки що механізму реалізації Закону немає, і реєстрації права відповідного до нього не здійснюється.

⁷¹⁴ Алексеева С. Види земельних сервітутів та їх класифікація // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 5. – С. 31.

⁷¹⁵ Детальніше див.: Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – С. 78–80.

Натомість, здійснюється реєстрація нотаріально посвідчених договорів про встановлення сервітутів у Державному реєстрі правочинів (згідно із ПКМ від 26.05.2004 № 671) та реєстрація договорів у Державному реєстрі земель (на підставі ст. 202 ЗКУ, наказу Держкомзему від 02.07.2003 № 174). Для реєстрації договору про встановлення сервітуту в Державному реєстрі земель підрозділами ДП «Центр ДЗК» вимагається технічна документація, що відповідає вимогам ст. 56 ЗУ «Про землеустрій».

За таких умов досить непросто вирішити питання, чи є договір про встановлення сервітуту вчиненим, якщо він не зареєстрований *«в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно»* (нагадаємо, це зараз просто неможливо), а якщо вчинений, то з якого моменту виникає сам сервітут.

На наш погляд, договір слід вважати «вчиненим», а право – таким, що виникло, з моменту реєстрації в Державному реєстрі земель. Такий висновок слід зробити із положень п. 3 розділу II ЗУ від 05.03.2009 № 1066-VI, за яким *« [д]о створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень ... право користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки »*.

При встановленні сервітуту судом, на наш погляд, суд має вирішувати спір саме про укладення відповідного договору.

Чинне законодавство не визначає підстав, за наявності яких суд повинен задовольняти позов про встановлення сервітуту. На наш погляд, виходячи із принципів примусового відчуження об'єктів права приватної власності (ст. 41 Конституції України, ст. 1 Протоколу 1 до Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод), підставою для рішення суду повинні бути (1) **суспільна необхідність** встановлення сервітуту, за умови (2) **попереднього повного відшкодування** зниження вартості земельної ділянки. Як видається, суспільна необхідність у встановленні сервітуту матиме місце тоді, коли без встановлення сервітуту пануючу земельну ділянку буде неможливо використовувати за призначенням, а негативні наслідки від встановлення сервітуту будуть явно меншими від вигоди для пануючої ділянки.

Конструкція норм ЗКУ (ч. 1 ст. 98 та ч. 3 ст. 101) дозволяє зробити висновок, що плата за встановлення земельного сервітуту та плата за здійснення земельного сервітуту не тотожні⁷¹⁶. Це може породити спірні ситуації на практиці.

Існує хибна практика реєстрації земельних сервітутів безпосередньо на підставі рішень органів місцевого самоврядування або державної влади про надання земельної ділянки, в якому міститься, наприклад, вимога до набувача земельної ділянки *«забезпечити вільний прохід до ...»*. При реєстрації

⁷¹⁶ Погрібний С. О. Право земельного сервітуту за українським земельним законодавством // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 39.

сервітуту як підстава його встановлення вказується безпосередньо норма ЗКУ, причому чомусь ст. 99.

Листок з висвідомленням прав адміністраторів (Листок з кадастровою ділянкою)

№	Катастровий номер	Вид обтяження	Відомості про обтяження	Дата встановлення	Статус
1	01114000000000000000	РК	4.17 Ресурсовий привілей	17.12.2001	Активний
2	01114000000000000000	РК	1.17 Ресурсовий привілей	19.06.2002	Активний
3	01114000000000000000	РК	1.17 Ресурсовий привілей	29.06.2002	Активний
4	01114000000000000000	Обтяження	1.1	4.900	
5	01114000000000000000	Обтяження	2.2	1.900	
6	01114000000000000000	Обтяження	2.3	0.000	
7	01114000000000000000	Обтяження	2.4	0.000	

8. Засвідчений для вписки на Банківську картку
 Дата реєстрації / вписки: _____
 Орган адміністративних служб: _____
 Якщо державний акт вказує на встановлення сервітуту на ділянку, вказати номер ділянки на земельній картці: _____

Датум прийняття акту: 2009 р.
 Протокол: _____

Витяг із реєстраційної картки земельної ділянки, де зазначено про існування сервітутів, які, як вбачається з контексту, виникли безпосередньо на підставі рішення місцевої ради

Така практика видається такою, що не відповідає закону. У подібних випадках необхідним є укладення договору.

Судова практика у спорах про встановлення земельних сервітутів

На жаль, суди в багатьох випадках обмежуються загальними вказівками на встановлення сервітуту, не визначаючи ні його зміст, ні зобов'язання суб'єкту сервітуту щодо внесення плати на користь власника обтяженої земельної ділянки, а іноді – навіть точного просторового розташування. Резолютивні частини рішень описують встановлені сервітуту як «земельний сервітут на право користування ... в разі необхідності земельною ділянкою по вул. ... для обслуговування (ремонті стіни, даху) правої сторони будови (сарая під літерою «В») вдовж зовнішніх меж земельної ділянки, належної ...»⁷¹⁷, «безстроковий земельний сервітут на право користування частиною земельної ділянки за адресою ... в мінімально допустимих розмірах необхідних для встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту та обслуговування мого житлового будинку за адресою ...»⁷¹⁸, «безкоштовний земельний сервітут на земельній ділянці ... в розмірі, необхідному для проїзду не частіше 2 разів на рік спеціалізованого транспортного засобу – автомобілю для відкачування нечистот – на земельній ділянці при будинку ... на весь час до обладнання в зазначеному

⁷¹⁷ Справа № 2-909/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира, за позовом К. В. М. до С. В. Ю. про встановлення земельного сервітуту.

⁷¹⁸ Справа № 2-1346/09, розглянута Цюрупинським райсудом Херсонської обл., за позовом В. Д. І. до Т. Д. І. про встановлення земельного сервітуту.

домоволодіння центральної каналізації»⁷¹⁹ тощо. Загалом, здебільшого обтяжена частина земельної ділянки ідентифікується за допомогою опису⁷²⁰, хоча, на наш погляд, в силу вимог процесуального закону до позовної заяви слід вимагати у позивача подання технічної документації, що дозволить однозначно ідентифікувати обтяжену частину ділянки.

На перший погляд, закон (ст. 100 ЗКУ) надає суду абсолютну свободу у питанні про встановлення сервітуту. Проте слід враховувати, що рішення суду повинно бути насамперед справедливим (ст. 1 ЦПК та ін.). Тому, на наш погляд, при прийнятті рішення жодна із сторін спірних відносин не повинна бути позбавлена якихось благ без справедливого відшкодування.

Викликає певне занепокоєння ситуація, в якій практично у всіх досліджених справах встановлені сервітуту є безоплатними в силу прямої вказівки на це, або ж питання плати просто залишилося поза увагою суду.

Не можна погодитися і з позицією, за якою власник обтяженої земельної ділянки не вправі «*ставити питання про будь-які обмеження права земельного сервітуту в періоді*»⁷²¹.

На наш погляд, виходячи з вимог справедливості, а також із положень ч. 3 ст. 101 ЗКУ («*[в]ласник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом*») встановлення сервітуту за загальним правилом має бути платним. Встановлення по суті безоплатного сервітуту може бути виправдане лише у певних виняткових випадках, тоді, коли «юридична» сторона справи приводиться у відповідність до фактичного стану речей – наприклад, коли обтяжена земельна ділянка вже була передана у власність з існуючими на ній правомірно збудованими лінійними комунікаціями, які в будь-якому випадку (незалежно від існування сервітуту) накладали на право власності на земельну ділянку обмеження у її використанні. З протилежною позицією, за якою «*для стягнення з відповідача плати за встановлення сервітуту*» необхідна наявність якихось особливих підстав, погодитися не можна⁷²².

Також при встановленні сервітутів судом жодна із сторін не повинна отримати не виправданих переваг – це також із необхідністю впливає із принципу справедливості. Слід, наприклад, погодитися із апеляційним судом, який відмовив у позові про встановлення сервітуту для проїзду до ще не побудованого гаражу – на наш погляд, недолік потенційно пануючої присадибної ділянки був

⁷¹⁹ Справа № 2–66/09, розглянута Марганецьким міським судом Дніпропетровської обл., за позовом В. О. А. до Г. Н. Д. про встановлення земельного сервітуту.

⁷²⁰ Справи: № 2–59/09, розглянута Косівським райсудом Івано-Франківської обл. за позовом Д. Т. Й. до Б. М. П. про усунення перешкод у користуванні нерухомим майном та земельною ділянкою; № 2–712/09, розглянута Білозерським райсудом Херсонської обл. за позовом С. В. І. до Д. С. М. про усунення перешкод у користуванні власністю та встановлення земельного сервітуту; № 2–3190/09, розглянута Комсомольським райсудом м. Херсон, за позовом А. О. П. до Н. Т. В. про встановлення земельного сервітуту.

⁷²¹ Справа № 2–73/09, розглянута Березнівським райсудом Рівненської обл., за позовом Л. Б. Б. до О. Г. О. про зміну порядку реалізації земельного сервітуту.

⁷²² Справа № 2–73/09, розглянута Березнівським райсудом Рівненської обл., за позовом Л. Б. Б. до О. Г. О. про зміну порядку реалізації земельного сервітуту.

неспівставний із негативними наслідками для обтяженої присадибної ділянки у разі встановлення сервітуту⁷²³. Аналогічно, не було потреби встановлювати сервітут у випадку, коли для створення проїзду власним двором позивачу достатньо було переставити огорожу та зрубати кілька фруктових дерев⁷²⁴.

При розгляді однієї із справ⁷²⁵ судом відмовлено у встановленні сервітуту для обслуговування будівлі, побудованої ближче встановленої державними будівельними нормами відстані до межі, з тих мотивів, що про можливість обслуговування своєї будівлі позивачу слід було подбати при її будівництві. Хоча підхід суду заслуговує на увагу, на наш погляд, позов міг бути задоволений, але за умови повного відшкодування власнику обтяженої земельної ділянки всіх завданих йому незручностей.

Підсумовуючи все викладене, на наш погляд, рішення суду про встановлення сервітуту повинно в усіх випадках визначати умови договору про встановлення сервітуту, оскільки за своєю природою є вирішенням переддоговірного спору. Слід погодитися із тими судами, які вважають, що позивач повинен, крім підстав встановлення сервітуту, навести *«його вид, права і обов'язки сторін, питання платності, умови дії сервітуту»*⁷²⁶.

З іншого боку, кваліфікацію відносин сторін як переддоговірного спору не можна доводити до абсурду. Є приклад⁷²⁷, коли суд залишив позовну заяву без руху, мотивуючи ненаданням доказів про недосягнення згоди на встановлення сервітуту. Позивач «усунув недолік» шляхом подання довідки про «недосягнення згоди» з виконкомом районної ради (що суд влаштувало). Як видається, вимога суду була незаконною, тягар доведення було розподілено явно непропорційно, у даному випадку цілком достатньо було твердження позивача про відсутність згоди. Хоча кожна із сторін, звичайно, повинна довести обставини, на які вона посилається в обґрунтування своїх вимог та заперечень (ст. 30 ЦПК України), вимога до сторони довести *відсутність* такої обставини, як згода, іншими засобами, ніж пояснення (за відсутності будь-яких доказів протилежного), є явно несправедливою і нагадує ситуацію із відомого анекдоту про доведення того, «що не верблюд».

Проблемним є питання складу сторін при встановленні обтяженні сервітутом земельної ділянки, що перебуває в користуванні. Суди часто⁷²⁸ об-

⁷²³ Справа № 2-87/09, розглянута Шепетівським міськрайсудом Хмельницької обл., за позовом С. О. В., С. В. Б., С. О. В., С. А. В. до М. Н. М. про встановлення земельного сервітуту.

⁷²⁴ Справа № 2-58/09, розглянута Новоодеським райсудом Миколаївської обл. за позовом Ш. О. С. до З. Т. О. про встановлення земельного сервітуту, заборону вчиняти певні дії та знесення огорожі.

⁷²⁵ Справа № 2-59/09, розглянута Косівським райсудом Івано-Франківської обл. за позовом Д. Т. Й. до Б. М. П. про усунення перешкод у користуванні нерухомим майном та земельною ділянкою, зустрічний позов Б. М. П., Б. А. М. до Д. Т. Й. про встановлення земельного сервітуту.

⁷²⁶ Справа № 3-44/09, розглянута Шепетівським міськрайсудом Хмельницької обл., за позовом С. Ю. В. до С. З. С. про визначення порядку користування земельною ділянкою.

⁷²⁷ Справа № 2-3190/09, розглянута Комсомольським райсудом м. Херсон, за позовом А. О. П. до Н. Т. В. про встановлення земельного сервітуту.

⁷²⁸ Див., наприклад, справи: № 2-712/09, розглянута Білозерським райсудом Херсонської обл. за позовом С. В. І. до Д. С. М. про усунення перешкод у користуванні власністю та встановлення земельного сервітуту; № 2-3190/09, розглянута Комсомольським райсудом м. Херсон, за позовом А. О. П. до Н. Т. В. про встановлення земельного сервітуту.

межуються залученням користувача, хоча встановлення земельного сервітуту зачіпає права власника земельної ділянки. Власник земельної ділянки залучається хіба що як третя особа⁷²⁹, і то далеко не завжди. Це видається помилкою.

Іншою помилкою є встановлення сервітуту на користь одного із співкористувачів державної земельної ділянки, за рахунок ділянки, що перебуває у спільному користуванні⁷³⁰. Можливість використання ділянки такою особою впливає безпосередньо з її права користування і встановлення нового титулу не потребує.

4.4. Підстави та порядок припинення земельних сервітутів

Підстави і порядок припинення земельних сервітутів врегульовані ст. 102 ЗКУ, ст. 406 ЦКУ:

«Стаття 406. Припинення сервітуту

1. Сервітут припиняється у разі:

1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітutom;

2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут;

3) спливу строку, на який було встановлено сервітут;

4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту;

5) невикористання сервітуту протягом трьох років підряд;

6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

2. Сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення.

3. Власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням.

4. Сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.»

Проблема. Із положень ст. 406 ЦКУ не зрозуміло, як співвідноситься виникнення підстав для припинення сервітуту із моментом припинення сервітуту, не показана роль державної реєстрації у відповідній процедурі. На нашу думку, у деяких випадках при наявності підстав сервітут має припинятися автоматично (поєднання власників пануючої та обтяженої земельної ділянки, сплив строку), настання ж інших обставин має бути лише підставою для рішення суду або державної реєстрації припинення сервітуту.

⁷²⁹ Справа № 2–66/09, розглянута Марганецьким міськсудом Дніпропетровської обл. за позовом В. О. А. до Г. Н. Д. про встановлення земельного сервітуту (як 3-я особа залучена «Марганецька територіальна громада»).

⁷³⁰ Справа № 2–11/09, розглянута Личаківським райсудом м. Львова за позовом С. В. Б. до Г. Л. Б. про встановлення порядку користування земельною ділянкою.

VII. ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ)

1. Правова природа права на земельну частку (пай)

- 1.1. *Право на земельну частку (пай) у землях, що були передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств*
- 1.2. *Право на земельну частку (пай) у землях державних та комунальних сільськогосподарських підприємств*
- 1.3. *Право на земельну частку (пай) осіб, що потерпіли внаслідок Чорнобильської катастрофи*
- 1.4. *Право на земельну частку (пай) осіб, вказаних у п. 8 розділу X ЗКУ*

2. Реалізація права на земельну частку (пай) у землях, переданих у колективну власність

- 2.1. *Виділення земельних часток (паїв) в натурі із земель, переданих у колективну власність*
- 2.2. *«Оренда» земельних часток (паїв) без виділення в натурі*
- 2.3. *Відчуження права на земельну частку (пай)*

3. Паювання земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій

«Польская шляхта самым жестоким образом угнетала трудящиеся массы Белоруссии. Польские феодалы сокращали земельные наделы крестьян-белоруссов ... Средний надел белорусского крестьянина в половине XVIII в. равнялся всего лишь 5–10 га».

История земельных отношений и землеустройства / Бочков Н. В., Першин П. Н., Снегирев М. А., Шарапов В. Ф. – Под ред. Н. В. Бочкова. – М.: Государственное издательство сельскохозяйственной литературы, 1956. – С. 33.

Середній розмір земельної частки (паю) складає 4 га.

Поточний архів Державного комітету України по земельних ресурсах // <http://myland.org.ua>

Мінімальний розмір земельної частки (паю) складає 1,1 га (Івано-Франківська обл.), максимальний – 9,3 га (Луганська обл.).

Новаковський Л. Я. Проблеми здійснення земельної реформи в Україні // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 5.

1. ПРАВОВА ПРИРОДА ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ)

Статистика. За даними Держземагентства України, станом на 01.10.2010 відсоток осіб, що отримали сертифікати, складає 98,5 %. Державні акти взамін сертифікатів отримали 6,26 млн. осіб (95,9 %) ⁷³¹.

Правова природа права на земельну частку пай істотно відрізняється в залежності від того, щодо яких земель встановлене це право: (1) земель, переданих свого часу у колективну власність *недержавним сільськогосподарським підприємствам*, або (2) земель *державних або комунальних сільськогосподарських підприємств*. Також законодавство згадує про (3) «*земельну частку (пай)*», ведучи мову про *осіб, які потерпіли внаслідок Чорнобильської катастрофи*, та (4) *осіб, вказаних у п. 8 розділу Х ЗКУ*. Розглянемо всі ці випадки.

1.1. *Право на земельну частку (пай) у землях, що були передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств*

Розвиток законодавства про право на земельну частку (пай)

Правове регулювання відносин щодо права на земельну частку (пай) у землях, переданих у колективну власність, пройшло досить довгий та складний шлях, на якому можна умовно виділити два основних етапи. Розглянемо їх нижче.

1. **Закріплення правил про т. з. «середню земельну частку».** Із прийняттям ЗКУ у редакції від 13.03.1992 була передбачена передача земельних ділянок державної власності, що перебували у користуванні колективних сільськогосподарських підприємств (далі – КСП), сільськогосподарських кооперативів, садівницьких товариств, сільськогосподарських акціонерних товариств, у колективну власність цих суб'єктів. Наводимо повний текст ст. 5 кодексу (аналогічні за змістом положення містяться у ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство»):

«Стаття 5. Право колективної власності на землю

Земля може належати громадянам на праві колективної власності.

Суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства

⁷³¹ Інформація про стан видачі державних актів на право власності на земельні ділянки взамін сертифікатів на право на земельну частку (пай) за поданими заявами громадян на 01.10.2010// Офіційний сайт Державного комітету України із земельних ресурсів/[Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=114302&cat_id=97889.

[виділення наше – А. М.], у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів **колективу співвласників** [виділення наше – А. М.].

У колективну власність можуть бути передані землі колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств в тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, землі садівничих товариств – за рішенням загальних зборів цих підприємств, кооперативів, товариств.

До прийняття такого рішення провадиться передача земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, до відання сільської, селищної, міської Ради народних депутатів.

Площа земель, що передаються у колективну власність, становить різницю між загальною площею земель, що знаходяться у віданні відповідної Ради і площею земель, які залишаються у державній власності (землі запасу, лісовий фонд, водний фонд, резервний фонд тощо) і у власності громадян.

Землі у колективну власність передаються безплатно.

Земельні ділянки загального користування садівничьких товариств поділу не підлягають.

Кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства у разі виходу з нього має право **одержати свою частку землі в натурі (на місцевості), яка визначається в порядку, передбаченому частинами шостою і сьомою статті 6 цього Кодексу** [виділення наше – А. М.].

Право на земельну частку може бути передано у спадщину в порядку і на умовах, передбачених цивільним законодавством щодо успадкування майна, та статутом відповідного колективного підприємства. За відсутності спадкоємців переважне право на земельну частку мають члени цих підприємств, кооперативів і товариств.

У разі продажу власником своєї земельної частки переважне право на її купівлю мають співвласники.

Землі загального користування (внутрігосподарські шляхи, полезахисні лісосмуги та інші ґрунтозахисні насадження, гідротехнічні споруди тощо) колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів та акціонерних товариств, що ліквідуються або збанкрутіли, передаються у відання відповідних місцевих Рад народних депутатів.

Сільські і селищні Ради народних депутатів створюють на своїй території резервний фонд земель за погодженням місцезорозташування з землекористувачем у розмірі до 15 процентів площі усіх сільськогосподарських угідь, включаючи угіддя в межах відповідних населених пунктів.

Частина земель резервного фонду, яка на час введення в дію цього Кодексу належала господарствам, залишається за ними на умовах постійного користування.

Резервний фонд земель перебуває у державній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.»

При цьому декларувалося право членів підприємств при виході з них одержати свою частку землі в натурі (на місцевості) в розмірі, визначеному ч. ч. 6, 7 ст. 6 кодексу (крім ст. 5 ЗКУ в ред. 1992 р., аналогічні норми містилися у ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство», ст. 7 ЗУ «Про селянське (фермерське) господарство»):

«При обчисленні розміру середньої земельної частки, що обчислюється сільською, селищною, міською Радою народних депутатів враховуються сільськогосподарські угіддя (у тому числі рілля), якими користуються підприємства, установи, організації та громадяни у межах території даної Ради, крім тих підприємств, установ і організацій, землі яких не підлягають приватизації.

Загальний розмір обчисленої площі поділяється на кількість осіб, які працюють у сільському господарстві, пенсіонерів, які раніше працювали у сільському господарстві і проживають у сільській місцевості, а також осіб, зайнятих у соціальній сфері на селі.»

Такий механізм визначення середніх земельних часток не враховував постійних змін у складі осіб, що мали право на частку, а також того, що частки однакової площі мали різну вартість через різну якість земель. Проте найголовнішим є те, що право на отримання середньої земельної частки не мало механізму своєї реалізації. Ці обставини призвели до того, що **право на середню земельну частку фактично не реалізовувалося.**

NB. У Львівській обл. застосовувалося Положення про паювання і приватизацію землі в агропромисловому комплексі Львівської області, затверджене ухвалою XIV сесії Львівської обласної Ради народних депутатів від 8 грудня 1993 року № 351. Реалізація цього положення фактично відбулася раніше, ніж було ухвалене загальнодержавне законодавство про право на земельну частку (пай) (див. нижче), тому відповідне спеціальне регулювання слід застосовувати до прав та обов'язків, які виникли у 90-х роках, і сьогодні.

2. Встановлення правил про «право на земельну частку (пай)» (паювання земель). В умовах, коли положення ЗКУ щодо права на вихід із господарств і отримання «своєї частки землі в натурі» не реалізовувалися, а у сільському господарстві наростала криза, указами Президента України був запроваджений механізм визначення права на земельну частку (пай), відмінний від передбаченого ЗКУ механізму визначення середньої земельної частки. Зокрема, ст. 2 Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 №№ 666/94 було передбачено, що «

[к]ожному члену підприємства, кооперативу, товариства видається сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі». Механізм реалізації даного положення був передбачений Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 № 720/95:

«1. Установити, що паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність [виділення додане – А. М.] колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснюється після перетворення їх на колективні сільськогосподарські підприємства.

Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості).

2. Право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю [виділення додане – А. М.].

При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними.

3. Вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства, кооперативу, товариства визначається виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюється за методикою грошової оцінки земель, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай).

Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначаються виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для даного підприємства, кооперативу, товариства.»

Таким чином, право на земельну частку (пай), передбачене указами Президента, істотно відрізнялося від права на середню земельну частку, передбаченого чинним на той час ЗКУ, як за об'єктом (землями, що під-

лягали паюванню), так і за колом осіб, що мали право на частку (див. виділені фрагменти). Законність та конституційність Указів викликала і викликає великий сумнів, проте процес паювання набув незворотного характеру, й існування прав на земельні частки (паї) було згодом визнано законодавчо (п. п. 15–17 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та ін.).

Ст. 5 Указу від 08.08.1995 № 720/95 було передбачено видачу «*громадянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка*» та їх реєстрацію районною державною адміністрацією. Форма сертифікату на право на земельну частку (пай) була визначена ПКМ від 12.10.1995 № 801 «Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)».

У правовій доктрині не має однозначного вирішення питання про момент виникнення права на земельну частку (пай). Наприклад, на думку П. Ф. Кулиничча, для отримання права на земельну частку (пай) особа повинна бути членом господарства на момент складання списків на видачу сертифікатів⁷³². Не можемо погодитися з таким підходом. З процитованих вище формулювань Указу Президента України від 08.08.1995 № 720/95 випливає, що сертифікат на право на земельну частку пай має не правоустановлююче, а правопосвідчуюче значення, тобто право на земельну частку (пай) виникає у члена господарства з моменту виникнення відповідного права колективної власності на земельну ділянку та існує незалежно від його посвідчення сертифікатом. Такий висновок підтверджується також і положеннями ст. 2 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», яка передбачає, що сертифікат не є єдиним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай).

Проблема. До складу земель, що була розпайовані, включені значні площі деградованих і малопродуктивних земель – за деякими підрахунками, в масштабах України понад 5 млн. га⁷³³. Це спричиняє виникнення спорів між пайовиками, оскільки придатних для сільськогосподарського використання земель на всіх не вистачає.

Порядок паювання (тобто визначення розмірів земельних часток (паїв)) визначався ст. 4 Указу від 08.08.1995 № 720/95:

«4. Розміри земельної частки (паю) обчислюються комісіями, утвореними у підприємствах, кооперативах, товариствах з числа їх працівників. Рішення щодо затвердження обчислених цими комісіями розмірів земельної

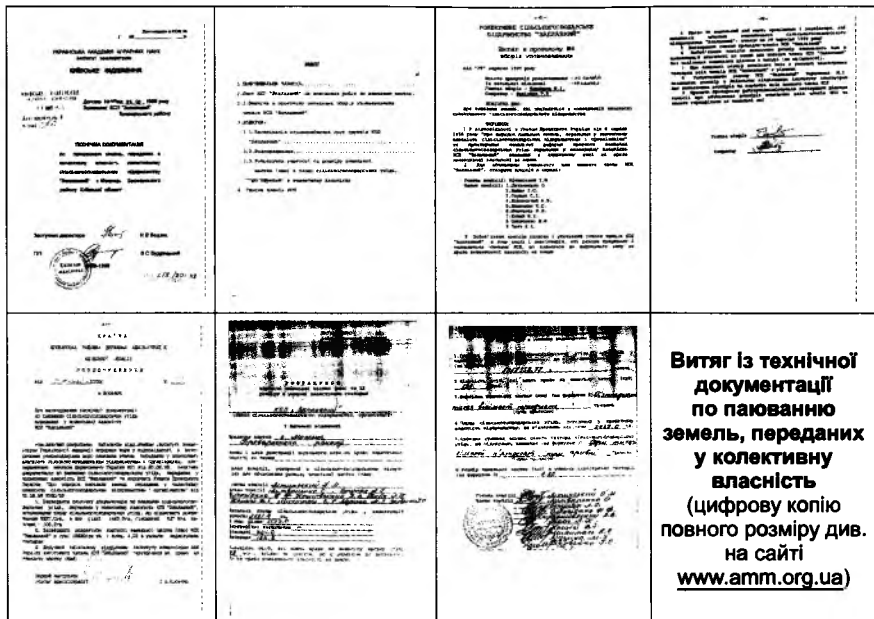
⁷³² Кулинич П. Ф. Хто має право на земельну частку (пай) // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 16.

⁷³³ Добряк Д. С. Завдання землевпорядної науки на сучасному етапі земельної реформи // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 16.

1. Права природа права на земельну частку (пай)

частки (паю) по кожному підприємству, кооперативу, товариству окремо приймається районною державною адміністрацією.

Лаконічність даного положення не стала перешкодою для його застосування.



Питання про речову чи зобов'язальну природу права на земельну частку (пай)

Дискусійність питання про правову природу права на земельну частку (пай) у землях, що були передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств, обумовлена насамперед суперечливістю законодавства, яке визначає суб'єкта права колективної власності на землю (ст. 5 ЗКУ в ред. 1992 р., ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство»): з одного боку, закон проголошував, що земельна ділянка належить «співвласникам»-громадянам, але в той же час суб'єктом права називалася відповідна юридична особа – колективне сільськогосподарське підприємство (КСП)⁷³⁴.

⁷³⁴ Поряд з КСП, суб'єктами права колективної власності на землю за ст. 5 ЗКУ в редакції 1992 р. могли бути сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства. Проте КСП були найбільш поширеним суб'єктом права колективної власності на землю.

Природно, що за таких умов думки науковців розділилися. Одні визнавали право громадян речовим, обґрунтовували свої погляди на тій частині законодавчих положень, що називали громадян співвласниками, і з тих чи інших підстав не брали до уваги положення про юридичну особу як суб'єкта права колективної власності⁷³⁵. Інші вчені (більшість) обирали прямо протилежний підхід і визнавали за громадянами лише зобов'язальне право вимоги до власника – юридичної особи⁷³⁶.

На наш погляд, *право на земельну частку (пай) є речовим правом вимагати виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки, що за вартістю відповідає частці особи у сільськогосподарських угіддях, переданих у колективну власність відповідної юридичної особи.*

Право на земельну частку (пай) як речове право вимоги є своєрідним різновидом т. з. «*прав на чужі речі*». На речову природу права на земельну частку (пай) вказує:

(1) його існування незалежно від можливої ліквідації суб'єкта права колективної власності (право слідує за земельною ділянкою). Про це свідчать положення абз.2 п. 17 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, прийнятого вже після того, як більшість суб'єктів права колективної власності було ліквідовано:

«Сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю.»

(2) його пріоритет над правом власності (колективної або державної) та правом користування відповідною земельною ділянкою. Такий

⁷³⁵ Огляд таких позицій див., зокрема: Правові проблеми колективної власності в Україні // Право України. – 1996. – № 1. – С. 22–23, 25–26; Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. – Харьков: Фирма «Консум», 1998. – С. 106, 109–110; Аграрное право: Учебник для вузов / Под ред. Г. Е. Быстрова и М. И. Козыря. – 2-е изд. – М.: Юристъ, 1998. – С. 256 та ін.

⁷³⁶ Наприклад, Коваленко Т. О. Право на земельну частку (пай): підстави набуття // Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць/Під ред. Б. А. Семененка. – Суми: ВВП «Мрія-1 ЛТД», 1999. – С. 48; Аграрне законодавство України: проблеми ефективності. В. І. Семчик, В. М. Стретович та ін. – К.: Наукова думка, 1998. – С. 98; Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів/За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиннича. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. – С. 143, 155; Правові проблеми колективної власності в Україні // Право України. – 1996. – № 1. – С. 7, 9–11; Земельное право Украины: Учебное пособие. Под ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. – К.: Истина, 2002. – С. 86; Трансформування відносин власності // Право України. – 1997. – № 3. – С. 9, 14; Луць В. В. До врегулювання відносин власності у новому Цивільному кодексі України (Тези доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції «Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України»). – К., 1993. – С. 53–58; Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). – Івано-Франківськ: ЗАТ «Надвірнянська друкарня», 1998. – С. 124; Семчик В. І. Земельний пай не може бути предметом оренди // Правова держава. Щорічник наукових праць. – Вип. 8. – К.: Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України, 1997. – С. 181–182; Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Монографія. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. – С. 9, та ін.

пріоритет впливає із процитованих вище положень відповідних Указів Президента щодо паювання, п. 17 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, а також із ст. 13 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»:

«Стаття 13. Використання нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок

Нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.»

Співвідношення права на земельну частку (пай) із правом на частку у спільній частковій власності

Існує думка, за якою колективна власність підприємства (КСП) перетворилася у спільну часткову власність його членів після припинення КСП або після набрання чинності новим ЗКУ, який не передбачає колективної власності на землю⁷³⁷. На наше переконання, незважаючи на речову природу права на земельну частку (пай), ототожнювати його із правом на частку у спільній частковій власності немає підстав. Суб'єкти права не мають можливості володіти, користуватися та розпоряджатися ні тією земельною ділянкою, що припадає на їхню частку, ні (разом) всім масивом земель, переданих свого часу у колективну власність. ЗКУ в редакції 1992 р. взагалі спільної часткової власності на землю не передбачав, а механізм оформлення такого права був відсутній. На наш погляд, у разі ліквідації КСП (або іншого суб'єкта права колективної власності) в силу формальних положень закону право власності на земельну ділянку колишньої колективної власності припиняється, і земельна ділянка переходить у власність держави (ч. 1 ст. 84 ЗКУ). Цей висновок підтверджується положеннями ст. 13 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», яка передбачає можливість розпорядження місцевими радами або районними державними адміністраціями невитребуваними земельними ділянками колишньої колективної власності шляхом здавання в оренду (це положення цитувалося вище).

⁷³⁷ Див., напр., Аграрне законодавство України: проблеми ефективності. В. І. Семчик, В. М. Стретович та ін. – К.: Наукова думка, 1998. – С. 95–96; Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 32.

Крім того, слід вказати, що поширення режиму права спільної часткової власності на земельні ділянки колишньої колективної власності було б надзвичайно шкідливим. Відповідно до ч. 1 ст. 88 ЗКУ, здійснення прав на спільну ділянку можливе лише за спільною згодою співвласників. У ситуації, коли таких співвласників десятки і навіть сотні, здійснення права спільної власності є неможливим. Шляхом законодавчого «перейменування» колективної власності на землю на спільну часткову приватну пішла свого часу РФ⁷³⁸; проте цей шлях «панацеєю» не виявився і був підданий гострій критиці російськими вченими-юристами⁷³⁹.

Існує ще одна точка зору: П. Ф. Кулинич у своїх публікаціях неодноразово зазначав, що після ліквідації суб'єктів права колективної власності на землю земельна ділянка не переходить до державної власності, а залишається немов би «нічийною»⁷⁴⁰, хоча одночасно вказував на перехід до державної власності земель під господарськими спорудами⁷⁴¹.

Погодитися з такими міркуваннями важко: на наш погляд, в силу положень ч. 1 ст. 4 ЗКУ в ред. 1992 р., ч. 1 ст. 84 чинного ЗКУ⁷⁴² землі колишніх КСП, що ліквідувалися, слід вважати державними. Додатково підтверджує такий висновок положення ст. 13 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Співвідношення права на земельну частку (пай) із правом на землю юридичної особи – правонаступника КСП

Разом із тим, на наш погляд, ч. 1 ст. 84 ЗКУ все-таки не можна тлумачити буквально, і, на відміну від ліквідації, у випадку реорганізації КСП землі колишньої колективної власності вважатися державними все-таки не можуть. При реорганізації (як і у випадку спадкування), до правонас-

⁷³⁸ Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (Материалы «круглого стола») // Государство и право. – 1998. – № 5. – С. 30.

⁷³⁹ Там само. – С. 28, 30, 44.

⁷⁴⁰ Див. Кулинич П. Ф. Про видачу державних актів на право приватної власності на землю громадянам, які виділяють у натурі належні їм земельні частки (паї) // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua; Кулинич П. Ф. Порядок видачі державних актів на землю потребує вдосконалення // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua; Кулинич П. Ф. Видача Державних актів на землю – важливий крок у формуванні класу сільських землевласників в Україні // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua; Кулинич П. Актуальні правові питання видачі власниками земельних часток (паїв) державних актів на право власності на земельні ділянки // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 1. – С. 14; Кулинич П. Трансформація власнісного статусу земель, переданих колективним сільгосп підприємствам у колективну власність // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2005. – № 5. – С. 15–20.

⁷⁴¹ Кулинич П. Трансформація власнісного статусу земель, переданих колективним сільгосп підприємствам у колективну власність // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2005. – № 5. – С. 20.

⁷⁴² «У державній власності перебувають всі землі України, за винятком земель, переданих у колективну і приватну власність.»

тупників переходять усі права і обов'язки «померлого» (припиненого) КСП (ч. 1 ст. 104 ЦКУ, ч. 2 ст. 59 ГКУ; ч. 2 ст. 37 нечинного нині ЦК УРСР, ч. ч. 5–7 ст. 34 чинного раніше ЗУ «Про підприємства в Україні»), тому землі КСП у період до переоформлення *не можуть вважатися державною власністю*. До моменту переоформлення існує невизначеність, яка ділянка переходить якому правонаступнику і чи такий перехід відбудеться. Цю невизначеність можуть усунути правонаступники, оформивши своє право (і така практика існує), або ж, якщо право правонаступників не буде оформлено у встановленому порядку, територіальна громада може обернути земельну ділянку у свою власність як безхазяйне майно (ст. 335 ЦКУ). Між тим, можливість оформлення земельної ділянки у власність правонаступника ніяк не впливає на чинність права вимоги, яке складає зміст права на земельну частку (пай) – такий висновок впливає із п. 17 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ та положень ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Правовий режим несільськогосподарських угідь

До процесу паювання не були залучені *несільськогосподарські* угіддя⁷⁴³, передані у колективну власність. Ці землі складають величезну площу – більше 200 тис. га⁷⁴⁴. Більш того, ці землі – «хребет» земель сільськогосподарського призначення, оскільки вони призначені для розміщення інфраструктури сільськогосподарського виробництва.

Законодавство про паювання (Укази Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 № 666/94, «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 № 720/95) не містило положень про долю несільськогосподарських угідь КСП. Враховуючи, що після прийняття Указу Президента України від 03.12.1999 № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» в своїй переважній більшості КСП були ліквідовані або реорганізовані, у правовому регулюванні режиму таких несільськогосподарських угідь утворилася прогалина.

⁷⁴³ Відповідно до ст. 22 ЗКУ, землями сільськогосподарського призначення визнаються «землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей», зокрема, і «несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо)». У ЗКУ 1990 року в ред. 1992 року надання с/г підприємствам несільгоспугідь передбачалось ст. ст. 5, 60.

⁷⁴⁴ Оперативні дані Державного агентства земельних ресурсів України згідно із формою 6-зем станом на 1 вересня 2007 року.

Основними варіантами визначення долі несільськогосподарських угідь стали наступні.

1. У деяких випадках несільськогосподарські угіддя вважалися такими, що наслідували долю будівель і споруд, розташованих на них (обґрунтуванням такої практики було посилання на ст. 30 ЗКУ в ред. 1992 року та ст. 377 ЦКУ).

2. В інших випадках долю угідь вирішували збори власників земельних часток (паїв), обґрунтуванням чому була ст. 30 чинного ЗКУ.

3. Чи не найпоширенішим варіантом стало визнання несільськогосподарських угідь державною власністю з моменту припинення діяльності КСП або з моменту прийняття Конституції України чи ЗКУ (які не згадують про колективну власність). Керуючись таким підходом, несільськогосподарськими угіддями почали розпоряджатися органи державної влади та місцевого самоврядування.

4. У правовій доктрині висловлювалася і думка, за якою до відносин щодо земель, переданих свого часу до колективної власності, слід застосовувати положення про спільну власність на земельні ділянки (ст. ст. 86–89 ЗКУ)⁷⁴⁵. На практиці існують випадки (зокрема, у Рівненській області) передачі несільськогосподарських угідь у спільну сумісну власність громадянам – суб'єктам права на земельну частку (пай) за проектами відведення. При цьому вважається, що земельні ділянки надаються із земель запасу державної власності.

5. В окремих випадках відбувався перехід права власності на несільськогосподарські угіддя до юридичних осіб – правонаступників реформованих сільськогосподарських підприємств.

6. Державний комітет України по земельних ресурсах висловив рекомендацію щодо передачі права розпорядження земельними ділянками, зайнятими об'єктами нерухомості, загальним зборам співвласників⁷⁴⁶, або громадським організаціям – об'єднанням співвласників майнових паїв⁷⁴⁷.

Жоден із підходів не став безспірним та загальновизнаним, відсутня і будь-яка система у їх застосуванні. На думку автора, визначення правового режиму несільськогосподарських угідь залежить від того, чи КСП (1) було ліквідовано (і коли – (1.1) до набрання чинності чинним ЗКУ, чи (1.2) після цього), чи (2) воно було реорганізовано, чи (3) воно продовжує існувати. Окремо на правовий режим угідь впливає наявність на земельних угіддях об'єктів нерухомого майна, і факт їх відчуження (а) до 01.01.2002 року (під час дії ст. 30 ЗКУ в ред. 1992 року) або (б) після 01.01.2004 року (під

⁷⁴⁵ *Андрейцев В. І.* Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. – К.: Знання, 2005. – С. 210.

⁷⁴⁶ Маються на увазі громадяни – співвласники майнових паїв (об'єктів нерухомості).

⁷⁴⁷ Лист Державного комітету земельних ресурсів України від 29.08.2003 № 14–17–7/5448.

час дії ст. 377 ЦКУ). Необхідно також враховувати можливість того, що об'єкти нерухомості, що колись існували, зруйнувалися (досить поширена ситуація).

Враховуючи специфічність, складність і неоднозначність питання про правову долю несільськогосподарських угідь, переданих свого часу у колективну власність сільськогосподарських підприємств, вони детально нами у цьому виданні не розглядатимуться⁷⁴⁸.

1.2. Право на земельну частку (пай) у землях державних та комунальних сільськогосподарських підприємств

ЗКУ від 25.10.2001 передбачене раніше невідоме законодавству України право на земельну частку (пай) у землях державних та комунальних сільськогосподарських підприємств.

Коло *суб'єктів* права визначається ч. 1 ст. 25 ЗКУ: право на земельну частку (пай) у землях державних та комунальних сільськогосподарських підприємств надається *«працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа»*.

Проблема. Конструкція даної норми не узгоджена із положеннями ч. 7 ст. 25 ЗКУ, ч. 4 ст. 57 ЗУ «Про освіту», ч. ч. 2 та 3 ст. 29 Основ законодавства України про культуру, п. «м» ч. 1 ст. 77 Основ законодавства України про охорону здоров'я. Основна частина розбіжностей зводиться до того, що названі норми (окрім ч. 1 ст. 25 ЗКУ) пов'язують право на приватизацію працівників соціальної сфери із їх проживанням у сільській місцевості. Як видається, такий підхід є звуженням права на приватизацію, проголошеного ст. ст. 116, 121 та ін. ЗКУ і суперечить ст. ст. 24, 33 Конституції України.

Через велику кількість осіб, що мають право на приватизацію, та невизначеність процедури приватизації провести її, не порушивши чийось прав, є практично неможливим. Закон не враховує ситуації, коли після затвердження проекту приватизації, але до видачі та реєстрації державного акту особа, що має право на приватизацію земельної ділянки, померла; ситуації, коли окремі особи відмовляються отримати у власність земельні ділянки тощо. Все це робить приватизацію вкрай вразливою для оспорювання.

Об'єктом паювання є різниця *«між загальною площею земель, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств,*

⁷⁴⁸ Позицію автора з даного питання див.: Меркулова О., Мірошніченко А. Правовий режим несільськогосподарських угідь, що були передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств // Земельне право України. – 2007. – № 8–9. – С. 40–50.

установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісогосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд)» (ч. 4 ст. 25).

Розмір резервного фонду (до 15 % площі сільськогосподарських угідь), що утворюється при приватизації, та його призначення визначені ч. ч. 9, 10 ст. 25 ЗКУ.

Положення ч. 4 ст. 25 ЗКУ щодо повної неможливості передачі у приватну власність земель лісогосподарського призначення та водного фонду мають пріоритет перед нормами ч. 2 ст. 56 та ч. 2 ст. 59 ЗКУ, які допускають приватизацію земельних ділянок цих категорій у розмірах відповідно до 5 га та до 3 га.

Ч. ч. 6, 7 ст. 25 конкретизують об'єкт паювання:

«6. При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які перебували у постійному користуванні державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, за винятком земель, що залишаються у державній та комунальній власності. Загальний розмір обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь поділяється на загальну кількість осіб, зазначених у частині першій цієї статті.

7. Вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників відповідних підприємств, установ і організацій та пенсіонерів з їх числа є рівними.

Розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.»

Проблема. Процитовані положення ч. 6 ст. 25 ЗКУ не узгоджуються із нормами ч. 4 ст. 57 ЗУ «Про освіту», ч. 2 ст. 29 Основ законодавства України про культуру, п. «м» ч. 1 ст. 77 Основ законодавства України про охорону здоров'я, які відносять до об'єкту паювання також землі запасу та резервного фонду, які можуть надаватися, відповідно, працівникам освіти, культури, охорони здоров'я та пенсіонерам з їх числа. Хоча названі норми надають додаткові можливості для наділення землею вказаних осіб, вони водночас позбавляють ясності питання про обсяг земель, що підлягають розподілу.

Таким чином, право на земельну частку (пай) у землях державних та комунальних сільськогосподарських підприємств за своєю природою є **специфічним правом на приватизацію земельної ділянки державної або комунальної власності**. На відміну від права на земельну частку (пай) у землях, переданих у колективну власність, таке право на приватизацію

має публічно-правове походження і має особистий характер; воно не може бути відчужене, у т. ч. в порядку спадкування.

Проблема. Законодавство не визначає співвідношення приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств із приватизацією самих підприємств, що може відбуватися шляхом перетворення їх у колективні сільськогосподарські підприємства або у відкриті акціонерні товариства за рішенням загальних зборів (зборів уповноважених) (ст. 6 ЗУ «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі» від 10.07.1996). На наш погляд, ці процедури погано узгоджуються. Більш того, приватизація земель державних або комунальних сільськогосподарських підприємств фактично означає припинення господарської діяльності підприємства.

1.3. Право на земельну частку (пай) осіб, що потерпіли внаслідок Чорнобильської катастрофи

Згідно із ч. 3 ст. 35 ЗУ «Про статус і соціальний захист громадян, що постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 28.02.1991, « [з] громадяни, евакуйовані із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, що до набрання чинності цим Законом проживали у сільській місцевості, **мають право на отримання земельної частки (паю)** [виділення наше – А. М.] за новим місцем роботи (проживання) із земель запасу та резервного фонду в розмірі та в порядку, визначених законодавством» (дане правило встановлено ЗУ від 26.04.2001). Таке ж за змістом положення відображене у ст. 1 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

На наш погляд, формулювання «право на отримання земельної частки (паю)» є не зовсім вдалим. Фактично йдеться про отримання не «паю», а власне земельної ділянки, причому за рахунок земель державної або комунальної власності, тобто про **приватизацію земельних ділянок у розмірі земельних часток (паїв)**.

Таким чином, у суворому розумінні йдеться не про право на земельну частку (пай) осіб, що потерпіли внаслідок чорнобильської катастрофи, а про надане цим особам специфічне право на приватизацію земельних ділянок у розмірі земельних часток (паїв).

Процедура приватизації земельних ділянок «в розмірі земельних часток (паїв)» спеціально ЗКУ не визначена, на наш погляд, вона має регламентуватися положеннями ст. 118 ЗКУ щодо т. зв. «повної» процедури приватизації (див. п. 1.2. теми *«Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки»*). Також деякі процедурні аспекти даного різновиду приватизації (форма заяви та вимоги до документів, що мають до неї додаватися) визначаються ПКМ від 13.12.2001 № 1651 «Деякі питання реалізації громадянами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, права на отримання земельної частки (паю)».

1.4. Право на земельну частку (пай) осіб, вказаних у п. 8 Розділу X ЗКУ

Законом № 675-IV від 03.04.2003 п. 8 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ доповнено положеннями, якими робиться спроба поширити право на отримання земельної частки (паю) в землях державних або комунальних підприємств або в землях колективних сільськогосподарських підприємств на певні категорії осіб, що такого права не мають:

«8. ...

Члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств та працівники державних і комунальних закладів освіти, культури та охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа, які на час набрання чинності цим Кодексом не приватизували земельні ділянки шляхом оформлення права на земельну частку (пай), мають право на їх приватизацію в порядку, встановленому статтями 25 та 118 цього Кодексу. В сільськогосподарських акціонерних товариствах право на земельну частку (пай) мають лише їх члени, які працюють у товаристві, а також пенсіонери з їх числа.

При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які були передані в оренду із земель державної чи комунальної власності або які на час набрання чинності Земельним кодексом України належали цим підприємствам на праві колективної власності чи перебували у постійному користуванні, за винятком земель, що не підлягають приватизації або залишаються у державній чи комунальній власності відповідно до цього Кодексу.»

Залишаючи на совісті законодавця очевидні недоречності при формулюванні процитованих норм (чого лише вартє *«приватизували земельні ділянки шляхом оформлення права на земельну частку (пай)»* та *«члени акціонерних товариств»*), зазначимо, що вони сформульовані настільки непродумано та суперечливо, що фактично не можуть бути реалізовані.

Із перерахованих у абз.2 п. 8 осіб можливість отримати земельну частку (пай) на сьогодні мають лише ті особи, хто й так підпадає під положення ст. 25 ЗКУ, або ті, хто набув право на земельну частку (пай) у землях колективної власності згідно із законодавством про паювання (див. пункт 1.1. вище).

Таким чином, положення абз.2 та 3 п. 8 лишаються нічим не підкріпленою декларацією.

2. РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ) У ЗЕМЛЯХ, ПЕРЕДАНИХ У КОЛЕКТИВНУ ВЛАСНІСТЬ


2.1. Виділення земельних часток (паїв) в натурі із земель, переданих у колективну власність

Тривалий час у питанні регулювання процедури виділення земельних ділянок в рахунок земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) існувала прогалина. За умов неврегульованості застосовувалися Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, затверджені наказом Держкомзему, Міністерства сільськогосподарства і продовольства України, Української академії аграрних наук від 04.06.1996 № 47/172/48, що не мали характеру обов'язкового нормативно-правового акту, проте застосовувалися різними правозастосовчими органами, у т. ч. судами. Відповідно до цих Рекомендацій була розпайована значна частина земель колишньої колективної власності.

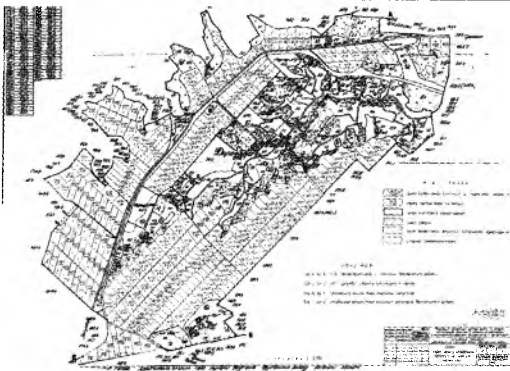
05.06.2003 було прийнято ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», яким прогалина була ліквідована. Згідно із Законом, процедура виділення земельних ділянок включає такі стадії:

- **звернення** суб'єкта права на земельну частку (пай) *із заявою* до місцевої ради або районної державної адміністрації про виділення земельної частки (паю) в натурі (ч. 2 ст. 3 Закону);
- у разі подання заяв більшістю власників земельних часток (паїв) у межах одного сільськогосподарського підприємства відповідний орган приймає **рішення про розробку проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)** (ч. 4 ст. 3 Закону). Розробка і затвердження проекту регламентується ст. 7 Закону

(до прийняття Закону роль таких проектів виконували т. з. «схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї)»);

<p>НАУКОВО-ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ</p> <p>ПРОЕКТИВНЕ РОЗВ'ЯЗАННЯ</p> <p>ПРОЕКТИВНЕ РОЗВ'ЯЗАННЯ</p> 	<p>ВСТУП</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Назва проекту 2. Мета проекту 3. Об'єкт проекту 4. Територія проекту 5. Термін виконання проекту 6. Інше 	<p>1. Назва проекту</p> <p>2. Мета проекту</p> <p>3. Об'єкт проекту</p> <p>4. Територія проекту</p> <p>5. Термін виконання проекту</p> <p>6. Інше</p> <table border="1"> <tr> <td>№</td> <td>Назва</td> <td>Площа</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>34</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>37</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>38</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>39</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>43</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>44</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>47</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>	№	Назва	Площа	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	<p>1. Назва проекту</p> <p>2. Мета проекту</p> <p>3. Об'єкт проекту</p> <p>4. Територія проекту</p> <p>5. Термін виконання проекту</p> <p>6. Інше</p>
№	Назва	Площа																																																																																																																																																										
1																																																																																																																																																										
2																																																																																																																																																										
3																																																																																																																																																										
4																																																																																																																																																										
5																																																																																																																																																										
6																																																																																																																																																										
7																																																																																																																																																										
8																																																																																																																																																										
9																																																																																																																																																										
10																																																																																																																																																										
11																																																																																																																																																										
12																																																																																																																																																										
13																																																																																																																																																										
14																																																																																																																																																										
15																																																																																																																																																										
16																																																																																																																																																										
17																																																																																																																																																										
18																																																																																																																																																										
19																																																																																																																																																										
20																																																																																																																																																										
21																																																																																																																																																										
22																																																																																																																																																										
23																																																																																																																																																										
24																																																																																																																																																										
25																																																																																																																																																										
26																																																																																																																																																										
27																																																																																																																																																										
28																																																																																																																																																										
29																																																																																																																																																										
30																																																																																																																																																										
31																																																																																																																																																										
32																																																																																																																																																										
33																																																																																																																																																										
34																																																																																																																																																										
35																																																																																																																																																										
36																																																																																																																																																										
37																																																																																																																																																										
38																																																																																																																																																										
39																																																																																																																																																										
40																																																																																																																																																										
41																																																																																																																																																										
42																																																																																																																																																										
43																																																																																																																																																										
44																																																																																																																																																										
45																																																																																																																																																										
46																																																																																																																																																										
47																																																																																																																																																										
48																																																																																																																																																										
49																																																																																																																																																										
50																																																																																																																																																										

<p>1. Назва проекту</p> <p>2. Мета проекту</p> <p>3. Об'єкт проекту</p> <p>4. Територія проекту</p> <p>5. Термін виконання проекту</p> <p>6. Інше</p> <table border="1"> <tr> <td>№</td> <td>Назва</td> <td>Площа</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>34</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>37</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>38</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>39</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>43</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>44</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>47</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>	№	Назва	Площа	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	<p>1. Назва проекту</p> <p>2. Мета проекту</p> <p>3. Об'єкт проекту</p> <p>4. Територія проекту</p> <p>5. Термін виконання проекту</p> <p>6. Інше</p>	<p>1. Назва проекту</p> <p>2. Мета проекту</p> <p>3. Об'єкт проекту</p> <p>4. Територія проекту</p> <p>5. Термін виконання проекту</p> <p>6. Інше</p>	<p>1. Назва проекту</p> <p>2. Мета проекту</p> <p>3. Об'єкт проекту</p> <p>4. Територія проекту</p> <p>5. Термін виконання проекту</p> <p>6. Інше</p>
№	Назва	Площа																																																																																																																																																										
1																																																																																																																																																										
2																																																																																																																																																										
3																																																																																																																																																										
4																																																																																																																																																										
5																																																																																																																																																										
6																																																																																																																																																										
7																																																																																																																																																										
8																																																																																																																																																										
9																																																																																																																																																										
10																																																																																																																																																										
11																																																																																																																																																										
12																																																																																																																																																										
13																																																																																																																																																										
14																																																																																																																																																										
15																																																																																																																																																										
16																																																																																																																																																										
17																																																																																																																																																										
18																																																																																																																																																										
19																																																																																																																																																										
20																																																																																																																																																										
21																																																																																																																																																										
22																																																																																																																																																										
23																																																																																																																																																										
24																																																																																																																																																										
25																																																																																																																																																										
26																																																																																																																																																										
27																																																																																																																																																										
28																																																																																																																																																										
29																																																																																																																																																										
30																																																																																																																																																										
31																																																																																																																																																										
32																																																																																																																																																										
33																																																																																																																																																										
34																																																																																																																																																										
35																																																																																																																																																										
36																																																																																																																																																										
37																																																																																																																																																										
38																																																																																																																																																										
39																																																																																																																																																										
40																																																																																																																																																										
41																																																																																																																																																										
42																																																																																																																																																										
43																																																																																																																																																										
44																																																																																																																																																										
45																																																																																																																																																										
46																																																																																																																																																										
47																																																																																																																																																										
48																																																																																																																																																										
49																																																																																																																																																										
50																																																																																																																																																										



Витяг із науково-технічної документації по поділу земель колективної власності на земельні частки паї
(цифрову копію збільшеного розміру див. на сайті www.amm.org.ua)

- **розроблення документації із землеустрою** щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) (включає (1) проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та (2) технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку;
- **погодження та державна землепорядна експертиза документації із землеустрою** (загальні засади проведення експертизи визначаються ЗУ «Про державну експертизу землепорядної документації», особливості експертизи передбачені ст. 8 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»);
- **розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)** (ч. ч. 1–3 ст. 9 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»);
- **затвердження протоколу про розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) відповідною радою чи районною державною адміністрацією** (ч. 4 ст. 9 Закону);



№ п/п	№ ділянки	Власник	Площа	Вартість	Статус
1	1	...	...	...	...
2	2	...	...	...	...
3	3	...	...	...	...
4	4	...	...	...	...
5	5	...	...	...	...
6	6	...	...	...	...
7	7	...	...	...	...
8	8	...	...	...	...
9	9	...	...	...	...
10	10	...	...	...	...
11	11	...	...	...	...
12	12	...	...	...	...
13	13	...	...	...	...
14	14	...	...	...	...
15	15	...	...	...	...
16	16	...	...	...	...
17	17	...	...	...	...
18	18	...	...	...	...
19	19	...	...	...	...
20	20	...	...	...	...
21	21	...	...	...	...
22	22	...	...	...	...
23	23	...	...	...	...
24	24	...	...	...	...
25	25	...	...	...	...
26	26	...	...	...	...
27	27	...	...	...	...
28	28	...	...	...	...
29	29	...	...	...	...
30	30	...	...	...	...
31	31	...	...	...	...
32	32	...	...	...	...
33	33	...	...	...	...
34	34	...	...	...	...
35	35	...	...	...	...
36	36	...	...	...	...
37	37	...	...	...	...
38	38	...	...	...	...
39	39	...	...	...	...
40	40	...	...	...	...
41	41	...	...	...	...
42	42	...	...	...	...
43	43	...	...	...	...
44	44	...	...	...	...
45	45	...	...	...	...
46	46	...	...	...	...
47	47	...	...	...	...
48	48	...	...	...	...
49	49	...	...	...	...
50	50	...	...	...	...

Розпорядження голови РДА, яким, зокрема, затверджено протокол розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) згідно з проектом землеустрою

Фрагмент протоколу розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) згідно з проектом землеустрою

(цифрові копії див. на сайті www.amm.org.ua)

- **прийняття рішення щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості)** (ч. 4 ст. 9 Закону);

- *видача та реєстрація державних актів на право власності на земельну ділянку власникам земельних часток (паїв), реєстрація права власності на земельну ділянку* (ці стадії є спільними для різних процедур набуття права власності на землю і детально розглядалися у попередніх темах). За відсутності прямої законодавчої вказівки у державних актах, що видаються при виділенні земельних часток (паїв) у натурі, зазначаються різні види цільового використання: «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» або «для ведення особистого селянського господарства», іноді навіть поза волею суб'єктів права на земельну частку (пай).

Проблема. На сьогодні відсутні законодавчі механізми *запобігання парцеляції земельних ділянок*, подрібнення яких призведе до значного зниження ефективності їх використання (утіда з меліоративними спорудами, певні різновиди еродованих земель, тощо). Слід повністю погодитися із А. Д. Юрченко, який вказує, що проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) повинні передбачати виділення земельних ділянок виключно єдиним неподільним масивом. У випадку, коли таке виділення є неможливим, необхідно законодавчо передбачити компенсаційні механізми: суб'єкти прав на земельні частки (паї) замість земельної ділянки мають отримувати грошову компенсацію⁷⁴⁹. Видається також цілком слушною пропозиція П. Ф. Кулиничча, за якою слід заохотити концентрацію земельних часток (паїв) певними пільгами⁷⁵⁰.

Проблема. Участь у паюванні значних груп осіб, проблемні і спірні питання підтвердження членства у КСП призводять до висунування численних вимог про визнання права на земельну частку (пай) вже після того, як видача сертифікатів відбулася.

Основним способом захисту прав на земельні частки (паї) у випадку, якщо особу не було залучено до паювання під час його проведення, у судовій практиці сьогодні є визнання права⁷⁵¹. На жаль, слід констатувати, що суди, задовольняючи подібні позови, замість правосуддя створювали лише його видимість, оскільки задоволення позову або не призводить до поновлення порушеного права⁷⁵², або забезпечує таке поновлення шляхом порушення прав інших осіб, що не були залучені до судового розгляду.

⁷⁴⁹ Див. Юрченко А. Д. Економіко-правове забезпечення розвитку земельних відносин у ринковому економічному середовищі // Економіка АПК. – 2003. – № 4. – С. 30.

⁷⁵⁰ Кулинич П. Ф. Правове регулювання приватизації сільськогосподарських земель і шляхи його вдосконалення // Землепорядний вісник. – 1999. – № 4. – С. 13; Кулинич П. Ф. Правове регулювання та шляхи вдосконалення приватизації сільськогосподарських земель // Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць / Під ред. Б. А. Семененка. – Суми: ВВП «Мрія-1 ЛТД», 1999. – С. 18–19.

⁷⁵¹ Справи: № 2-88/2009, розглянута Рівненським райсудом Рівненської обл., за позовом З. Г. П. до Радохівської сільради про визнання права на земельну частку (пай); № 2-58/09, розглянута Красноокнянським райсудом Одеської обл., за позовом К. Т. В. до Красноокнянської РДА, Гуляньської сільради Красноокнянського р-ну про визнання права на земельну частку.

⁷⁵² Наприклад, у Покровському районі Дніпропетровської області близьке 300 громадян, право яких ще у 2002 році визнане рішенням суду, не можуть отримати земельні ділянки в натурі через відсутність вільних земель у їхніх сільських радах. Див.: Ярош С. Проблема відсутності вільних земель у межах району та шляхи її вирішення // Земельне питання. – 2006. – Червень. – № 4. – С. 2.

Насамперед, слід усвідомлювати, що визнання права власності на земельну частку (пай), якщо таке право передбачається реалізувати за рахунок земель, які були розпайовані, зачіпає права інших учасників паювання. У свою чергу, розгляд справи із залученням усіх пайовиків є фактично неможливим з сучасних організаційних причин, оскільки надмірно обтяжить процес і фактично заблокує судовий розгляд.

Більш того, визнання права повинно поєднуватися із зменшенням земельних часток (паїв) інших пайовиків, значна частина з яких була виділена в натурі. Відповідні земельні ділянки згодом часто відчужувалися. Припинення права власності на такі ділянки суперечить гарантіям, передбаченим чинним законодавством для права власності, та міжнародними зобов'язаннями України щодо захисту права власності, і тому здійснене бути не може.

Із наведеного випливає єдино можливий висновок: захистити право на земельну частку (пай) особи, яку не було залучено до паювання, шляхом визнання її права на частину земель, що були розпайовані, на даний час неможливо за безоб'єктністю відповідного права. **Порушене право може бути захищене лише у разі, якщо земельна ділянка в рахунок земельної частки (паю) буде надана не за рахунок розпайованих земель, а за рахунок земель запасу та резервного фонду, або ж якщо особі буде відшкодовано заподіяну шкоду.** Лише у цьому разі судовий розгляд можливий без залучення осіб, які є суб'єктами права на земельну частку (пай), і завершиться реальним захистом порушеного права.

ВСУ (абз.3 п. 24 Постанови Пленуму ВСУ «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16.04.2004 № 7⁷⁵³) була висловлена думка, що вимоги щодо земельних часток (паїв) можуть задовольнятися за рахунок земель резервного фонду на підставі положень п. 7 Указу Президента України від 08.08.1995 № 720 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», яким встановлено, що резервний фонд використовується для передачі у приватну власність земельних ділянок переважно громадянам, зайнятим у соціальній сфері на селі, а також іншим особам, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств, або які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання.

Практика, коли суди задовольняли вимоги щодо зобов'язання органів місцевого самоврядування⁷⁵⁴ або місцевих державних адміністрацій⁷⁵⁵ надати у власність із земель резервного фонду сільради в розмірі земельної частки (паю), існує. Аналогічно, існує практика визнання права на земельні частки (паї) в землях запасу та резервного фонду⁷⁵⁶.

⁷⁵³ Вісник Верховного суду України. – 2004. – № 6.

⁷⁵⁴ Справа № 2–88/2009, розглянута Рівненським райсудом Рівненської обл., за позовом З. Г. П. до Радухівської сільради про визнання права на земельну частку (пай).

⁷⁵⁵ Справа № 2–562/09, розглянута Жашківським райсудом Черкаської обл. за позовом Л. В. П. до Жашківської РДА про успадкування права на земельну частку (пай) (фактично ставиться, серед іншого, і питання про виділення паю із земель резервного фонду).

⁷⁵⁶ Справа № 2–06–590/09, розглянута Миколаївським райсудом Миколаївської обл. за позовом Б. Н. Г. до Ковалівської сільради про захист права на земельну частку (пай).

Видається, що і моральна, і правова основа для задоволення таких позовів є, адже паювання було здійснене державою, яка і повинна нести відповідальність за допущені при цьому порушення. У даному випадку заподіяна шкода може бути відшкодована в натурі – а саме, особі, права якої порушені, має бути надана земельна ділянка із земель запасу чи резервного фонду, який спеціально призначений для «*подальшого перерозподілу і використання за цільовим призначенням*» (див. ст. 5 ЗКУ в ред. 1992 року, відповідно до яких було утворені масиви земель резервного фонду).

Проблема. Окремим проблемним питанням у судовій практиці, пов'язаній із захистом права на земельну частку (пай), є питання про строки позовної давності.

Хоча невидача позивачу сертифікату та інші форми заперечення його права за своєю природою є триваючим порушенням, проти якого позовна давність загалом не застосовується, як вже було зазначено вище, при «пропуску» особи у процедурі паювання право на земельну частку (пай) фактично стає безоб'єктивним. Позбавлення права об'єкта вже не можна вважати триваючим порушенням, і тому з моменту такого позбавлення починає свій перебіг строк позовної давності.

Із часом суди все частіше відмовляють у задоволенні позову про захист права на земельну частку (пай) саме з підстав пропуску цього строку⁷⁵⁷.

Проблема. Формулювання «*виділення єдиним масивом*» (п. 9 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ, Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 № 1529) на практиці розуміється по-різному: як виділення в одному місці кількох суміжних земельних ділянок⁷⁵⁸ або як виділення однієї земельної ділянки у спільну часткову власність⁷⁵⁹. На наш погляд, можуть існувати обидва види єдиних масивів.

Щодо проблем, пов'язаних із виділенням земельних ділянок в рахунок земельних часток (паїв) значній кількості співвласників, див. п. 4.2. теми «*Право власності на землю*».

2.2. «Оренда» земельних часток (паїв) без виділення в натурі

Статистика. Станом на 01.10.2010 укладено 4,59 млн. договорів оренди земельних часток (паїв), з них 4,11 млн. – «згідно з державними актами».

⁷⁵⁷ Справи: № 2–1089/09, розглянута Каховським міськрайсудом, за позовом Ш. С. М. до Чорнянської сільради про визнання права на земельний пай; № 22п–1757/09, розглянута Нижньосірогозьким райсудом Херсонської обл. за позовом С. А. І. до Першопокровської сільради Нижньосірогозького р-ну, ТОВ «Покровське» про визнання права на земельний пай.

⁷⁵⁸ Див.: Земельні ділянки: об'єднання, виділення, використання. – Листівка 5 серії «Поради селянину – власнику землі». – К.: Проект підтримки приватизації землі в Україні, 2003. – С. 2.

⁷⁵⁹ Детальніше див. Кулинич П. Правовий режим єдиних земельних масивів // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 3. – С. 24–30.

Оскільки після видачі державного акту право на земельну частку (пай) припиняється і виникає право власності на земельну ділянку, насправді загальна кількість договорів оренди земельних часток (паїв) (у суворому розумінні) становить різницю двох наведених цифр, тобто біля 0,48 млн. Середній розмір орендної плати на рік за 1 гектар складає 296,4 грн. – сума, на наш погляд, мізерна⁷⁶⁰.

Загальна характеристика. Таке явище, як «оренда земельних часток (паїв)», було вперше запроваджене Указом Президента України «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» від 15.12.1998 № 1353, причому передбачалося, що для укладення договору «оренди» достатньо бажання однієї сторони – «селянина-пенсіонера», за змістом Указу, інша сторона (*«підприємства, установи, організації, які використовують землю для сільськогосподарського виробництва»*) у цьому випадку була зобов'язана укласти договір. Встановлювався мінімальний розмір орендної плати – **0,5 відсотка** вартості земельної частки (паю). На виконання Указу було прийнято ПКМ від 23.04.1999 № 672 «Про проведення перерахунку обсягів натуральної та відробіткової форм плати за оренду земельної частки (паю) у грошову».

В подальшому сфера застосування «оренди» земельних часток (паїв) була розширена. Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 № 1529 передбачалося (пп. «а» п. 1) *«запровадження обов'язкового укладання договорів оренди земельної частки (паю) з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах на рівні не менше одного відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості частки (паю)»*. Згодом Указом від 02.02.2002 № 92 (п. 1) граничний розмір орендної плати було «встановлено» на рівні не менше **1,5 відсотка**, а ще пізніше, Указом від 19.08.2008 № 725/2008 – на рівні **3 відсотків** вартості земельної частки (паю).

На наш погляд, в силу конституційно встановленої компетенції Президента, а також формулювань самих Указів (де містяться не норми загального застосування, а вказівки органам виконавчої влади *«вжити організаційних заходів»*) положення зазначених Указів не мають і не можуть мати обов'язкового характеру. Між тим, на практиці вони частіш за все сприймаються як обов'язкові, і відносини з оренди земельних часток (паїв) **набули великого поширення.**

⁷⁶⁰ Оперативна інформація щодо укладення договорів оренди та плати за оренду земельних ділянок, земельних часток (паїв) (станом на 01.10.2010) // Офіційний сайт Держземагентства/ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=114323&cat_id=97889

Між тим, в більшості випадків договори «оренди» земельних часток паїв є саме засобом створення видимості законності землекористування сільськогосподарських підприємств, що утворилися на місці ліквідованих КСП. Фактично, йдеться ні про що інше, як про «звичайну» оренду земельних ділянок, адже, враховуючи наявність схем поділу земель колективної власності (див. вище), практично кожен суб'єкт права на земельну частку (пай) знає, яка ділянка належатиме йому. А орендар відповідно до договору оренди земельної частки (паю), відповідно, приступає до її використання.

Попри очевидну незаконність подібної практики (договір «оренди земельної частки паю» не відповідає і не може відповідати вимогам до договору оренди земельної ділянки, яка ще не перебуває у власності «орендодавця») вона набула величезних масштабів. За таких умов держава вже не могла формально «відмахнутися» від неї. Навпаки, законодавець став розглядати договори «оренди» земельних часток (паїв) як законні та навіть спробував надати їм певної стабільності. Так, абз.1 п. 8 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ було передбачено «переважне право» сільськогосподарського підприємства-орендаря *«на оренду земельних ділянок у таких громадян на строк, що був обумовлений у договорі оренди земельної частки (паю), або, за погодженням сторін, на інший строк».*

Таке право фактично не має механізму реалізації. Напевно, саме у зв'язку із цим у абз.2 розділу IX «Перехідні положення» ЗУ «Про оренду землі» в ред. від 02.10.2003 було передбачено, що *«[п]ісля виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін».* Таким чином, незважаючи на всю сумнівність конструкції «оренди» земельних часток (паїв), на наш погляд, законодавець легітимізував відповідні відносини і, більш того, передбачив їх обов'язкову трансформацію у «класичну» оренду після виділення земельної частки (паю) на місцевості.

Між тим, мусимо відзначити, що нещодавно ВСУ чомусь витлумачив процитоване положення ЗУ «Про оренду землі» у зовсім незрозумілий для нас спосіб – він, пославшись на нього, фактично проігнорував його зміст, вважаючи, що «переукладення» договорів оренди після виділення земельної частки (паю) в натурі є нічим не обмеженим правом власника ділянки, а не його обов'язком⁷⁶³.

⁷⁶³ ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua/ukr/13/213/268/2681/4969>

Типова форма. Наказом Держкомзему від 17.01.2000 № 5 затверджено Типовий договір оренди земельної частки (паю). У правовій доктрині існує думка (її дотримується, наприклад, М. В. Шульга), за якою Типовий договір оренди земельної частки (паю) обов'язковим. Існує і судова практика визнання недійсними або ставлення як до нікчемних до договорів оренди земельних часток (паїв), що суперечить Типовому договору⁷⁶⁴.

При цьому не береться до уваги те, що жоден законодавчий акт не уповноважує Держкомзем затверджувати типовий договір оренди земельної частки (паю) чи його форму. Водночас, виходячи із положень ст. 19 Конституції України, Держкомзем як орган державної влади не міг встановлювати правового регулювання, якщо він не уповноважений на це законом. Отже, затверджений Держкомземом типовий договір не може мати правового значення, і визнання договорів недійсними (ставлення до них як до нікчемних) з підстав недотримання т. зв. типового договору оренди земельної частки (паю) не ґрунтується на законі.

Реєстрація. Реєстрація договорів оренди земельних часток (паїв) передбачена Указом Президента України від 03.12.1999 № 1529 (шляхом вказівки КМУ «*вжити організаційні заходи*» щодо «*запровадження спрощеного порядку реєстрації договорів*»), порядок реєстрації встановлений ПКМ «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» від 24.01.2000 № 119. Відповідно до ч. 1 ст. 210 ЦКУ, «*правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом*». Згадана постанова Кабінету Міністрів, а також Указ Президента законом не є, тому, на наш погляд, договори оренди земельних часток (паїв) є укладеними з моменту, коли сторони досягли згоди з усіх істотних умов (ст. 638 ЦКУ), нереєстрація договорів правових наслідків не тягне.

2.3. Відчуження права на земельну частку (пай)

Відповідно до п. 15 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року відчуження земельних часток (паїв) «*не допускається*». Мораторій на відчуження замінив чинну раніше заборону, запроваджену ЗУ «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18.01.2001.

⁷⁶⁴ Див., наприклад, справи: № 2-127/09, розглянуту Гошанським райсудом Рівненської обл. за позовом М. А. С. до ДСП «ОВАС-агро» про визнання договору оренди земельної частки (паю) недійсним; № 2-88/09, розглянуту Гошанським райсудом Рівненської обл. за позовом Д. Г. О. до ДСП «ОВАС-агро» про визнання договору оренди земельної частки (паю) недійсним. Див. також ухвалу ВСУ від 11.03.2004 у справі за позовом Є. до товариства з обмеженою відповідальністю ім. Ведуги Березівського району Одеської області про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою.

Як видається, така заборона є надзвичайно шкідливою: вона блокує створення раціональних за обсягом землеволодінь, сприяє розвитку малоземелля (див. цифри, наведені в епіграфі до теми). Крім того, статистика свідчить, що за п'ять років обігу земельних часток (паїв) до запровадження мораторію на їх відчуження було подаровано лише 95,0 тис., продано – 13,1 тис. земельних часток (паїв)⁷⁶⁵ – і це враховуючи, що вже на 01.01.1999 сертифікати видано 6 млн. чоловік⁷⁶⁶.

Між тим, мораторій має все-таки тимчасовий характер, і варто сподіватися, що колись він все-таки буде скасований. Крім того, на наш погляд, мораторій суперечить Конституції та міжнародним зобов'язанням України (див. питання 2.1 теми *«Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки»*), тому є шанс, що ще раніше положення про мораторій або будуть визнані неконституційними, або ж суди просто перестануть застосовувати їх як неконституційні. З огляду на це, розглянемо правове регулювання відчуження прав на земельні частки (паї) по суті.

Указ Президента України «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» від 21.04.1998 № 332 (п. 2) передбачив, що договори відчуження земельних часток (паїв) *«після нотаріального посвідчення підлягають реєстрації районною державною адміністрацією»* за місцезнаходженням підприємства *«з внесенням відповідних змін до записів у Книзі реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)»*. Порядок реєстрації визначається ПКМ від 12.10.1995 № 801 «Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)». Указ Президента на сьогодні втратив чинність, проте прийнята на його виконання ПКМ продовжує формально діяти. Між тим, враховуючи, що ні Указ, ні ПКМ не є «законом» в розумінні ст. 210 ЦКУ, що встановлює правові засади реєстрації правочинів, вважаємо, що реєстрація чи її відсутність жодних правових наслідків не породжує.

3. ПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНИХ ТА КОМУНАЛЬНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ І ОРГАНІЗАЦІЙ

Паюванню земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств присвячена насамперед ст. 25 ЗКУ, проте в цій статті в осно-

⁷⁶⁵ Управління використання земель інформус. 26.04.2006 / Офіційний сайт Держземагентства України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article;jsessionid=D671CC1AE41688C0837CAA664B7B6944?art_id=39058&cat_id=20657

⁷⁶⁶ Новаковський Л. Я. Проблеми здійснення земельної реформи в Україні // Землепорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 5.

вному вирішуються питання про розмір земельних часток та визначення площі земель, що підлягають паюванню. Лише ч. 2 статті містить процедурну норму:

«2. Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.»

Також процедурні норми щодо паювання земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств вміщені у ч. 3–5 ст. 118 ЗКУ:

«3. Громадяни – працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації.

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

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

Таким чином, **процедура** паювання земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств передбачає:

- **звернення з клопотанням** громадян, що мають право на отримання земельних ділянок у власність, до місцевої ради або районної адміністрації (ч. 2 ст. 25, ч. 3 ст. 118 ЗКУ);

Проблема. Закон не визначає, яка мінімальна кількість громадян, що мають право на приватизацію земельних ділянок, має підтримати клопотання. Із тексту названих законодавчих актів слід зробити формальний висновок, що будь-які вимоги з цього приводу відсутні, з клопотанням може звернутися навіть одна особа. З іншого боку, із положень ст. 25 ЗКУ випливає, що складається один проект приватизації на всі землі підприємства. Виходячи із цього, все ж таки вважаємо, що клопотання про приватизацію повинні підтримати більшість осіб, що мають право на приватизацію.

- **розгляд клопотання** радою або адміністрацією (у місячний термін) та надання дозволу на розробку проекту приватизації (ч. 4 ст. 118 ЗКУ);
- **розробка проекту приватизації** земель землевпорядною організацією (спеціальні вимоги до проекту викладені у ст. 25 ЗКУ);

- *погодження проекту приватизації* (ст. 30 ЗУ «Про землеустрій»);
- *державна землепорядна експертиза проекту приватизації* (якщо вона проводиться як вибіркова – ст. 186 ЗКУ, ЗУ «Про державну експертизу землепорядної документації»);
- *затвердження проекту приватизації* (ст. 30 ЗУ «Про землеустрій», ч. 2 ст. 25, ч. 5 ст. 118 ЗКУ);
- *перенесення меж земельних ділянок в натуру, оформлення, видача та реєстрація державних актів на право власності на землю, реєстрація права власності на земельні ділянки* (ці стадії процедури детально розглядалися у попередніх темах).

Проблема. Ч. 3 ст. 25 ЗКУ передбачено, що приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій здійснюється безоплатно. Між тим, це не усуває необхідності понесення зацікавленими особами витрат на складання проекту приватизації земель, виготовлення державних актів тощо.

На вартість робіт із землеустрою щодо виготовлення державних актів обмеження, передбачені ст. 1 ЗУ «Про захист конституційних прав громадян на землю», не поширюються. Вказана норма обмежує лише вартість робіт із землеустрою «щодо виготовлення документів, які посвідчують право власності на земельні ділянки, при виділенні в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Особи ж, що отримують земельні ділянки в порядку ст. 25 ЗКУ, не є «власниками земельних часток (паїв)».

Закон не визначає джерела покриття зазначених витрат. Зазвичай вони фінансуються за рахунок підприємства, що приватизується, або його правонаступників, та за рахунок громадян, що набувають земельні ділянки у власність.

VIII. УПРАВЛІННЯ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1. **Поняття управління у галузі земельних відносин**
2. **Система органів управління в галузі земельних відносин**
3. **Функції управління в галузі земельних відносин**
 - 3.1. *Поняття функцій управління*
 - 3.2. *Планування використання земель*
 - 3.3. *Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень*
 - 3.4. *Розподіл та перерозподіл земель*
 - 3.5. *Моніторинг земель*
 - 3.6. *Контроль за використанням, відтворенням та охороною земель*
 - 3.7. *Землеустрій*
 - 3.8. *Ведення державного земельного кадастру*
 - 3.9. *Вирішення земельних спорів*

1. ПОНЯТТЯ УПРАВЛІННЯ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

У доктрині земельного права вживаються терміни (1) «*управління у галузі земельних відносин*», (2) «*державне управління земельним фондом*»⁷⁶⁷, (3) «*державне регулювання земельних відносин*»⁷⁶⁸. Часто вони застосовуються як синоніми.

Нижче ми використовуватимемо термін «*управління у галузі земельних відносин*», якому надаватимемо значення *діяльності із використанням*

⁷⁶⁷ Земельное право Украины: Учеб. пособие / Под ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. – К.: Истина, 2002. – С. 417; Земельное право Украины: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 179; Станкевич Н. Г. Земельное право: Учебное пособие. – Мн.: Книжный Дом, 2003. – С. 214.

⁷⁶⁸ *Ерофеев Б. В.* Земельное право: Учебник для вузов / Под ред. акад. Г. В. Чубукова. – М.: Новый юрист, 1998. – С. 254.

владного примусу, спрямованої на забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення земель.

2. СИСТЕМА ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

В залежності від обсягу компетенції виділяють органи (1) загальної, (2) міжгалузевої, (3) галузевої компетенції, (4) спеціально уповноважений орган з питань земельних ресурсів⁷⁶⁹.

(1) До органів загальної компетенції (компетенція цих органів не обмежена ні певною галуззю, ні функціональним напрямком) належать:

- *Верховна Рада України* (ст. 6 ЗКУ);
- *Кабінет Міністрів України* (ст. 13 ЗКУ);
- *Рада Міністрів АР Крим* (ст. 16 ЗКУ);
- *місцеві державні адміністрації* (ст. 17 ЗКУ, ст. ст. 16, 21 ЗУ «Про місцеві державні адміністрації»);
- *Верховна Рада АР Крим* (ст. 7 ЗКУ, Конституція АР Крим);
- *місцеві ради* (ст. ст. 8–12 ЗКУ, ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні», ЗУ «Про столицю України – місто-герой Київ»).

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

- *Міністерство екології та природних ресурсів України* (ст. 14 ЗКУ, ст. 17 ЗУ «Про охорону земель», ст. 20 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ст. 7 ЗУ «Про державний контроль за використанням і охороною земель»); міністерство, зокрема, організовує моніторинг земель, проведення державної екологічної експертизи, здійснює контрольні повноваження тощо;
- *Міністерство аграрної політики України та продовольства* (ст. 18 ЗУ «Про охорону земель», ст. 8 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»); бере участь у моніторингу та охороні земель сільськогосподарського призначення тощо;
- *Міністерство надзвичайних ситуацій України*. В складі міністерства діє *державний департамент – Адміністрація зони відчуження і зони безумовного (обов'язкового) відселення, який, відповідно до ПКМ*

⁷⁶⁹ *Андрейцев В. І.* Екологічне право: Курс лекцій: Навч. посібник для юрид. фак. вузів. – К.: Вентурі, 1996. – С. 139; *Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищій навчальних закладів / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничка.* – К.: «Ін Юре», 2001. – С. 201.

від 11.08.2000 № 1263 (затверджено Положення), уповноважений *«надавати в оренду земельні ділянки у зоні відчуження і зоні безумовного (обов'язкового) відселення на тих територіях, з яких відселено жителів та припинено діяльність рад»*, здійснює реабілітацію, моніторинг земель та контроль за використанням земель;

- *Міністерство культури України* (ст. 5 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»). Міністерство здійснює окремі повноваження у галузі використання земель історико-культурного призначення;
- *Міністерство оборони України* забезпечує використання земельних ділянок, виділених для потреб Збройних Сил;
- *Фонд державного майна України* (п. 12 розділу Х «Перехідні положення», ст. 17–1 та ін. ЗКУ; Тимчасове положення затверджене Постановою Верховної Ради України від 07.07.1992 № 2558-ХІІ): розпоряджається деякими земельними ділянками державної власності.

(3) Галузеві органи (здійснюють повноваження у певній галузі):

- *Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України* (ст. 20 ЗУ «Про планування та забудову територій») здійснює нормативно-правове регулювання земельних відносин тощо;
- *Міністерство інфраструктури України* (Положення затверджене ПКМ від 06.06.2006 № 789) здійснює низку повноважень по відношенню до земель транспорту та зв'язку (див., напр., ч. 1 ст. 12 Кодексу торговельного мореплавства України);
- *Державне агентство водних ресурсів України* (ст. 16 ЗУ «Про меліорацію земель») здійснює низку повноважень у галузі меліорації земель;
- *Державне агентство лісових ресурсів України* (ст. 28 ЛКУ) здійснює державний нагляд і контроль за використанням земель лісогосподарського призначення.

(4) Спеціально уповноваженим органом у галузі земельних відносин (ст. 15 ЗКУ та ін. норми кодексу зживають термін *«центральный орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів»*) є *Державне агентство земельних ресурсів України*⁷⁷⁰, структуру якого складає *центральный апа-*

⁷⁷⁰ ПКМ від 31.01.2007 № 69 була передбачена реорганізація Державного комітету України по земельних ресурсах (Держкомзему України) шляхом перетворення в Державне агентство земельних ресурсів України (Держземагентство України), ПКМ від 13.02.2008 № 48 Держземагентство реорганізовано (шляхом перетворення) у Державний комітет України із земельних ресурсів (Держкомзем України). Нарешті, УП від 09.12.2010 № 1085/2010 Держкомзем знову реорганізований у Державне агентство земельних ресурсів України.

рат та територіальні органи земельних ресурсів (положення затверджені наказом Держкомзему від 17.06.2008 № 123), інженери-землевпорядники сіл, селищ. Нарівні з обласними головними управліннями в АР Крим діє Республіканський комітет по земельних ресурсах АР Крим, який є республіканським органом виконавчої влади, функціонально підпорядковується Держземагентству і входить до єдиної системи державних органів земельних ресурсів (Положення затверджене постановою Ради Міністрів АР Крим від 25.10.2010 № 200⁷⁷¹).

Певні функції центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів (зокрема, щодо т. з. «реєстрації земельних ділянок» – див. ст. 202 ЗК України) на даний час фактично здійснює Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» (діє на підставі Статуту, затвердженого наказом Держкомзему від 22.01.2009 № 33), що, на наш погляд, не відповідає закону.

Проблема. У містах Києві, Севастополі, Сімферополі, Харкові, Миколаєві, Чернівцях та деяких інших міських радами у складі їхніх виконавчих органів створені управління земельних ресурсів поза межами єдиної системи органів земельних ресурсів, які перебрали на себе функції центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, зокрема, у питаннях посвідчення прав на земельні ділянки⁷⁷².

Постановою Вищого господарського суду України від 20.04.2010 К-8025/09 по справі за позовом Київради до Держземагентства України про визнання протиправним та скасування п. 1.4, абз.3, 5, 6, п. 1.16, другого речення п. 2.14, п. п. 3.1, 3.2, 3.10, першого та четвертого речення п. 5.2 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 № 43⁷⁷³ позов було задоволено. Цим самим суд фактично «освятив» практику видачі та реєстрації державних актів виконавчими органами місцевих рад.

На наш погляд, задовольняючи позов, суд допустив помилку, посилаючись на положення ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» і вважаючи, що оспорювані положення Інструкції порушують права органів місцевого самоврядування. Судом не враховано, що більш пізні положення ЗКУ фактично передали відповідні повноваження державним органам земельних ресурсів (ст. ст. 202, 204). З іншого боку, слід цілком погодитися із судом у тому, що існуюча практика здійснення функцій з реєстрації та видачі державних актів ДП «Центр державного земельного кадастру» справді не відповідає

⁷⁷¹ ЛІГА-Закон // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/ed_2010_05_25/an/8/AP100200.html#8

⁷⁷² Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – С. 84.

⁷⁷³ Єдиний державний реєстр судових рішень // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9171610>.

закону, адже «Держкомзем України не мав повноважень наділяти, в тому числі делегувати владні повноваження суб'єктів владних повноважень, що передбачені Конституцією та законами України, державному підприємству, яким в даному випадку є Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України».

3. ФУНКЦІЇ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

3.1. Поняття функцій управління

Функції управління у галузі земельних відносин у доктрині визначаються як *види (напрями) діяльності уповноважених органів щодо забезпечення раціонального й ефективного використання, охорони та відтворення земель* (за основу взяте визначення А. П. Гетьмана⁷⁷⁴). Саме у такому розумінні даний термін буде розглядатися нижче.

Існують різні доктринальні підходи щодо виділення тих чи інших функцій управління у галузі земельних відносин. Нижче наведена коротка характеристика тих функцій, що, на думку автора, на сьогодні є найбільш вираженими.

3.2. Планування використання земель

У чинному законодавстві України (наприклад, ст. ст. 177–180 ЗКУ) термін «*планування використання земель*» вживається, проте не визначається.

Під **плануванням використання земель** у правовій доктрині прийнято розуміти *діяльність уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування, що полягає у створенні та втіленні перспективних програм (схем) використання та охорони земельних ресурсів з урахуванням екологічних, економічних, історичних, географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій, а також в прийнятті та реалізації на їх основі відповідних рішень*⁷⁷⁵.

Формами планування використання земель є (1) розробка та затвердження програм використання земель (державних, регіональних), (2) планування територій, (3) природно-сільськогосподарське районування земель.

⁷⁷⁴ Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 180.

⁷⁷⁵ Земельное право Украины: Учеб. пособие / Под ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. – К.: Истина, 2002. – С. 423.

NB. На сучасному етапі у розвинених країнах світу територіальне планування є однією з головних функцій державного управління у галузі земельних відносин⁷⁷⁶. Запроваджене у містах на початку ХХ сторіччя, у його 20–30 рр. планування все частіше починає поширюватися на всю територію тієї чи іншої країни (Англія, Італія, Франція, США, Данія та ін.)⁷⁷⁷. У різних країнах воно має різні назви: у Великобританії – «планування міської та сільської території», у ФРН – «планувальне упорядкування території», у Франції – «впорядкування території», у США – «зонування» або «планування поверхні» тощо⁷⁷⁸.

(1) Правовою основою складання та затвердження державних та регіональних програм використання земель є норми ст. ст. 85, 116 Конституції України, ст. 6 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ЗУ «Про державні цільові програми», ст. ст. 177–180 ЗКУ.

Прикладом програмних документів, що стосуються використання земель, є Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки, затверджені Постановою ВРУ від 05.03.1998, Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 рр., затверджені Указом Президента України від 30.05.2001 № 372, Розпорядження КМУ від 26.09.2001 «Про затвердження заходів щодо реалізації Основних напрямів земельної реформи в Україні на 2001–2005 рр.».

NB. Держкомземом України ще у 2004 році було підготовлено проект спеціальної *Загальнодержавної програми використання та охорони земель на 2005–2015 рр.*⁷⁷⁹. Програма була схвалена КМУ та подана як законопроект до ВРУ⁷⁸⁰, проте ухвалена так і не була. Розпорядженням КМУ від 17.06.2009 № 743-р була схвалена Концепція державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року.

До *регіональних програм* використання земель належить, напр., Програма використання та охорони земель Сумської області на 2007–2015 роки, затверджена рішенням 15 сесії облради п'ятого скликання від 27.07.2007⁷⁸¹.

(2) Планування території у законодавстві визначається як «процес регулювання використання території, який полягає у створенні та впро-

⁷⁷⁶ Аксененко Г. А. Земельное законодательство зарубежных стран. – М., 1982. – С. 370, 372.

⁷⁷⁷ Там само. – С. 372–373.

⁷⁷⁸ Там само. – С. 372.

⁷⁷⁹ Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1–2. – С. 101–128.

⁷⁸⁰ Даниленко А. С. Роль реформування земельних відносин у розв'язанні соціально-економічних проблем розвитку українського села і сільських територій // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 1. – С. 4.

⁷⁸¹ Інтернет-сторінка Сумської обласної ради // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.oblrada.sumy.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=897&Itemid=60

вадженні містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень» (ст. 1 ЗУ «Про планування і забудову територій»). Законодавче визначення не повною мірою відбиває суть даного терміну, що впливає із його вживання у законодавстві: насправді, планування територій здійснюється за допомогою не лише містобудівної, а і землевпорядної документації.

Правовою основою територіального планування є Закони України «Про основи містобудування» від 16.11.1992, «Про планування та забудову територій» від 20.04.2000, «Про Генеральну схему планування територій України» від 07.02.2002, ст. 180 ЗКУ.

В рамках планування територій можуть складатися *схеми планування території району та схеми планування території сільради*. Відносини із складання таких схем регламентуються, відповідно, ДБН Б.1.1–6–2007 «Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території району» та ДБН Б.1.1–7–2007 «Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території сільради».

Зонування є різновидом територіального планування, здійснюється у межах населених пунктів, встановлює вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон (ст. 180 ЗКУ). На даний час зонування має здійснюватися при затвердженні схем планування територій на місцевому рівні (ст. 11 ЗУ «Про планування і забудову територій») та місцевих правил забудови (ст. 22 ЗУ «Про планування і забудову територій»).



NB. Планування територій (що включає зонування) є альтернативою принципу встановлення «цільового призначення земель», який є несумісним з умовами ринкової економіки, із повноваженнями власника розпоряджатися власною земельною ділянкою⁷⁸³. У сучасних умовах жорстке визначення «цільового призначення» земельних ділянок повинне бути замінено виділенням однорідних за своїм режимом зон, де потрібні види землекористування запроваджуються або шляхом прямих заборон чи приписів, або запровадженням підвищених ставок податку чи інших заходів стимулювання. Зонінгові правила можуть встановлювати вимоги щодо площі земельної ділянки, її фронтального розміру (протяжності вздовж вулиці), відступів забудови (від меж земельної ділянки або червоних ліній), обмежувати висоту забудови, кількість поверхів, розміри будинків, відсоток забудови ділянки, розміри дворів та інших відкритих просторів, регламентувати розміщення і використання споруд і землі для різноманітних цілей (житла, виробництва, торгівлі та ін.)⁷⁸⁴. Правила повинні перешкоджати утворенню земельних ділянок, які не можна було б використовувати відповідно до їх вимог (насамперед щодо планувальних параметрів – розмірів, відступів, конфігурації тощо)⁷⁸⁵.

За кордоном вироблено досвід так званого «гнучкого зонування», що враховує природний контур місцевості. Методами такого зонування є «плаваючі зони» та «планова забудова» (що передбачає порядок ущільнення забудови земельної ділянки та інші вимоги з контролю за подрібненням земель)⁷⁸⁶. При такому зонуванні відмовилися від жорсткого планування і встановлення правового режиму на всій території адміністративної одиниці на користь більш гнучкого підходу, який полягає у встановленні правового режиму стосовно кожної конкретної ділянки⁷⁸⁷. Архітектори і проектувальники все глибше починають розуміти значення найбільш повного врахування обмежень землекористування, зумовлені природними особливостями окремих земельних ділянок. Особливо важливою є міждисциплінарна оцінка впливу проекту землекористування на природу, формуванню якої сприяє екологічна експертиза⁷⁸⁸.

(3) Природно-сільськогосподарське районування земель – «поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур» (ч. 1 ст. 179 ЗКУ). Районування є основою для розробки землепорядної документації відносно земель сільськогосподарського призначення.

⁷⁸³ Гусаков В., Валетта У., Нудельман В., Вашкулат О. Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (зонінг). Довідник. – Київ, 1996. – С. 11.

⁷⁸⁴ Там само. – С. 15, 51–52.

⁷⁸⁵ Там само. – С. 36.

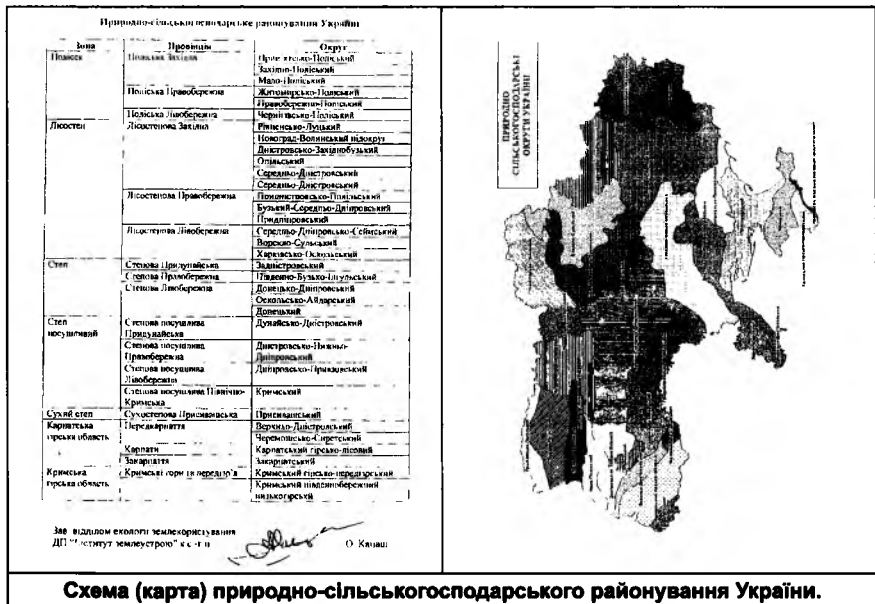
⁷⁸⁶ Робинсон Николас А. Правовое регулирование природопользования и охраны окружающей среды в США. Пер. с англ. под ред. О. С. Колбасова и А. С. Тимошенко; Послесл. О. С. Колбасова. – М.: Прогресс, 1990. – С. 9.

⁷⁸⁷ Там само. – С. 145.

⁷⁸⁸ Там само. – С. 10.

Здійснення природно-сільськогосподарського районування земель регламентується ст. 179 ЗКУ, ст. 26 ЗУ «Про охорону земель» від 19.06.2003, ст. 39 ЗУ «Про землеустрій» від 22.05.2003, ПКМ від 26.05.2004 № 681 «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель», наказом Держкомзему від 10.11.2004 № 366 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель».

NB. За часів СРСР при проведенні природно-сільськогосподарського районування території України було виділено п'ять природно-сільськогосподарських зон та дві горні області⁷⁸⁹. У межах зон (гірських областей) виділялися провінції за показниками гідротермічного режиму. Провінції поділялися на округи (переважно за характером рельєфу), в межах яких, в свою чергу, було виділено біля 200 природно-сільськогосподарських районів⁷⁹⁰. У 2007 році ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» на замовлення Держкомзему розроблена карта (схема) природно-сільськогосподарського районування України.



⁷⁸⁹ Земельний кодекс України: Коментар. – Х., 2002. – С. 466.

⁷⁹⁰ Кваша О. П. Основні проблеми сільськогосподарського земельно-оціночного районування // Землепорядкування. – 2001. – № 4. – С. 35–38.

3.3. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень

Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень як окрема функція управління полягає у встановленні та зміні уповноваженими органами меж адміністративно-територіальних утворень.

ВВ. Систему адміністративно-територіального устрою України складають такі адміністративно-територіальні утворення (за ЗКУ – «утворення», за Конституцією України – «одиниці»): Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села (ч. 1 ст. 133 Конституції України), причому під термінами «район» і «район у місті» треба розуміти різні за своїм значенням адміністративно-територіальні утворення (Рішення Конституційного Суду № 11-рп/2001 від 13.07.2001⁷⁹¹). Від території селища і села як населених пунктів потрібно відрізнити поняття «сільська (селищна) рада» (включає в себе один або кілька населених пунктів, а також територію поза населеними пунктами), існування яких як адміністративно-територіальних одиниць було передбачено Указом Президії Верховної Ради УРСР «Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою УРСР» від 12.03.1981 і які поки-що фактично існують в Україні всупереч положенням Конституції України.

За даними статистичної звітності, в Україні нараховується 490 районів, 457 міст, 118 районів у містах, 885 селищ міського типу, 10281 сільських рад, 28562 сільських населених пунктів⁷⁹².

ВВ. На момент проголошення незалежності України багато населених пунктів не мали встановлених меж. Багато встановлених меж є застарілими – наприклад, востаннє межі Києва офіційно затверджувалися у 1936 р., з тих пір фактична площа міста виросла майже на 200 кв. км.⁷⁹³ На червень 2009 року встановлені межі 19176 населених пунктів, що складає 64,3 % від загальної кількості (29814)⁷⁹⁴. Вважається, що основна причина повільних темпів робіт із встановлення меж – дефіцит коштів. Проте співставлення вартості витрат на визначення меж населених пунктів із надходженнями до бюджету від земельних ресурсів (витрати складають 3–8 % від надходжень) дозволяє вважати, що проблема має більшою мірою суб'єктивний характер⁷⁹⁵.

⁷⁹¹ Офіційний Вісник України. – 2001. – 29. – 3 серпня 2001 р.

⁷⁹² Євсюков Т. О. Місце та роль земельного кадастру у процесі планування просторового розвитку // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 49.

⁷⁹³ ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

⁷⁹⁴ Інформація до засідання Комісії з опрацювання та комплексного вирішення питань реалізації державної політики у сфері раціонального використання та охорони земель від 28.05.2009 // Поточний архів Ради національної безпеки та оборони України.

⁷⁹⁵ ІРЦ «Моя земля» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

На даний час процедура визначення меж адміністративно-територіальних утворень (одиниць) регламентується насамперед ст. ст. 173–176 ЗКУ. ЗУ «Про адміністративно-територіальний устрій», який має детально врегулювати відносини щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень, досі не прийнято.

Процедура визначення меж включає в себе (1) розробку відповідного проекту землеустрою, (2) проведення державної землепорядної експертизи проекту, (3) його затвердження та (4) посвідчення меж.

(1) **Розробка проекту землеустрою.** У ч. 2 ст. 174 ЗКУ передбачено, що межі районів, селищ, міст, районів у містах встановлюються і змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до «техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів». Як видається, землепорядним проектом щодо встановлення і зміни земель населених пунктів може бути план земельно-господарського устрою населеного пункту. Декларативні і неконкретні положення щодо проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень передбачені у ст. 46 ЗУ «Про землеустрій».

Слід наголосити, що розробка проекту землеустрою щодо зміни меж населеного пункту без розробки генерального плану населеного пункту суперечить законодавству, проте на практиці такі випадки достатньо поширені⁷⁹⁶. Разом із тим, чинне законодавство далеко на завжди вимагає існування техніко-економічного обґрунтування (ТЕО) розвитку населеного пункту як окремого документу. Відповідно до п. п. 2.1–2.3. ДБН Б.1–3–97 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів», ТЕО розвитку населеного пункту розробляється у вигляді концепції розвитку міста, селища як стадія розробки генерального плану. ДБН Б.2.4–2–94 «Види, склад, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень» не передбачає розробки ТЕО розвитку сільських поселень. Таким чином, вважаємо, що необхідною і достатньою підставою для розробки проекту землеустрою повинен бути генеральний план населеного пункту, який у будь-якому випадку містить обґрунтування його розвитку⁷⁹⁷.

Відповідно до Розділу 2 Методичних рекомендацій з розробки проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту, затверджених наказом Держкомзему від 10.07.2008 № 165 (на наш погляд,

⁷⁹⁶ ІРЦ «Моя земля» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

⁷⁹⁷ З цього приводу див. також: Федорченко М., Янов О. Земельне право України: посібник для практиків у двох томах. Т. 1. Земельні відносини в населених пунктах / За заг. ред. М. Федорченка. – К., 2006. – С. 136.

даний акт не має обов'язкового характеру), «*ТЕО розвитку населеного пункту може бути як складовою частиною проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту так і окремим документом і слугує підставою для визначення його площі та межі*».

(2) Державна землевпорядна експертиза проекту землеустрою відповідно до ЗУ «Про державну експертизу землевпорядної документації» (є обов'язковою згідно із ст. 9 Закону).

(3) Затвердження проекту землеустрою.

Компетенція щодо затвердження згаданих проектів розподілена таким чином:

- відповідно до п. 29 ч. 1 ст. 85 Конституції України, п.«г» ст. 6, ч. 1 ст. 174 ЗКУ, визначення меж *районів і міст* віднесено до компетенції ВРУ. Встановлення і зміна меж здійснюється за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад (ч. 1 ст. 174 ЗК);
- п.«з» ст. 7, п.«ж» ст. 8, п.«д» ст. 10, п.«і» ст. 12, ч. 2 ст. 174 ЗКУ надають повноваження щодо встановлення і зміни меж *сіл і селищ* Верховній Раді Автономної Республіки Крим, облрадам, та Київській і Севастопольській міськрадам за поданням районних та відповідних сільських, селищних рад. Відповідно до п. 41 ч. 1 ст. 26, п. 26 ч. 1 ст. 43 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення з питань адміністративно-територіального устрою приймаються виключно на пленарних засіданнях. Ч. 2 ст. 12 ЗУ «Про планування та забудову територій» передбачає можливість підготовки *пропозицій* щодо встановлення та зміни меж населених пунктів також виконавчими органами відповідних рад. Існують Технічні вказівки по складанню проектів встановлення меж сільських населених пунктів, затверджені Держкомземом України 30.10.1991⁷⁹⁸;

Проблема. Конституція України (ст. ст. 133, 140) та інші акти чинного законодавства не передбачають існування сіл і селищ у складі міста, проте законодавець надав право Київській та Севастопольській міськрадам визначати межі сіл і селищ. Прикладом реалізації цього повноваження було включення Київрадою селища міського типу Пуща-Водиця до системи адміністративно-територіального устрою м. Києва (Рішення Київради № 162/1139 від 30.01.2001 «Про адміністративно-територіальний устрій міста Києва»⁷⁹⁹). Менш ніж через рік Київрада саме з міркувань відсутності у законодавстві вказівки на можливість включення селищ до складу міст прийняла рішення

⁷⁹⁸ Технічні вказівки по складанню проектів встановлення меж сільських населених пунктів. – К.: Укрземпроект, 1991. – 24 с.

⁷⁹⁹ Хрещатик. – № 21 (1851). – 27 лютого 2001 р.


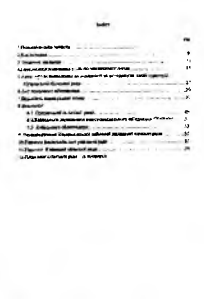
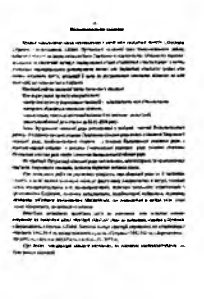
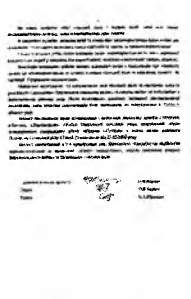
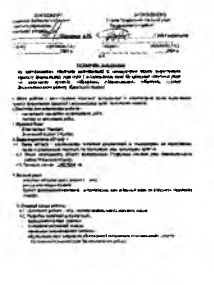


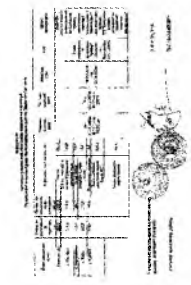





про приєднання селища до Оболонського району міста Києва (Рішення Київської ради № 72/1506 від 08.11.2001 «Про внесення змін до рішення Київської ради від 30.01.2001 № 162/1139 «Про адміністративно-територіальний устрій міста Києва» в частині статусу селища міського типу Пуща-Водиця»⁸⁰⁰). Загалом, практика існування одних населених пунктів у межах інших набула в Україні поширення. Так, у 2000 році у адміністративних межах міст районного значення перебувало 1400 селищ та сіл⁸⁰¹. Така ситуація, зокрема, призводить до колізії компетенції у питанні розпорядження землями, що включені до складу одразу двох населених пунктів.

- межі **районів у містах** визначаються **міською радою** (п. «и» ст. 12, ч. 3 ст. 174 ЗКУ) виключно на пленарних засіданнях (п. 41 ч. 1 ст. 26, п. 26 ч. 1 ст. 43 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні») за поданням відповідних районних у містах рад (реалізувати дане правило неможливо, якщо поділ на райони запроваджується вперше). Повноваження міських рад визначати межі районів у містах прямо Конституцією України не передбачені, проте впливають із наданих радам ч. 5 ст. 140 Конституції України повноважень щодо «*організації управління районами в містах*». Таке розуміння наведених норм Конституції України закріплено рішенням Конституційного Суду України у справі про адміністративно-територіальний устрій від 13.07.2001 № 11-рп/2001 (п. 2 резолютивної частини);
- чинне законодавство обходить питання щодо того, який орган уповноважений визначати межі **областей та Автономної Республіки Крим**. Видається, що із урахуванням положень п. 13 ч. 1 ст. 92 Конституції України, за якою територіальний устрій України визначається законами України, на сьогодні визначати межі областей та Автономної Республіки Крим має ВРУ. Слід також враховувати, що визначення меж областей пов'язано зазвичай із визначенням меж районів, що віднесено законодавством саме до компетенції ВРУ (див. вище);

⁸⁰⁰ Хрещатик. – № 178 (2008). – 25 грудня 2001 р.

⁸⁰¹ Варда Я., Косовські В. Острови надій: розробка стратегій локального розвитку. – 2-е вид. – Пер. з пол. М. Р. Желяк. – К.: Молодь, 2005. – С. 41.

3. Функції управління в галузі земельних відносин

			
			
			
	<p>Витяг із проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж населених пунктів (цифрову копію див. на сайті www.ammm.org.ua)</p>		

(4) Посвідчення меж.

Механізм посвідчення меж адміністративно-територіальних утворень на сьогодні є несформованим. Ст. 176 ЗКУ встановлює, що межі адміністративно-територіальних утворень посвічуються державним актом України, форма та порядок видачі якого встановлюються ВРУ. На сьогодні ВРУ ні форми, ні порядку видачі таких державних актів не визначила.

На даний час жодних правових наслідків із посвідченням меж адміністративно-територіальних утворень державним актом або відсутністю такого посвідчення закон не пов'язує. Повністю приєднуємося до позиції П. Ф. Кулинич, який обґрунтовує недоцільність та навіть шкідливість посвідчення меж адміністративно-територіальних утворень державними актами та пропонує виключити ст. 176 із ЗКУ⁸⁰².

NB. Цікавою є справа, у якій рішенням суду апеляційної інстанції частково задоволено позов міськради про визнання недійсним державного акта на право власності на землю з тих підстав, що при паюванні земель колективного сільськогосподарського підприємства рішення про видачу державних актів прийнято райдержадміністрацією, хоча ділянка була у межах міста⁸⁰³. Державний акт визнано недійсним частково (ним було посвідчено право на три ділянки – лише одна була спірною). При цьому, на наш погляд, допущено цілу низку грубих порушень закону.

Насамперед, задовольняючи позов, суд, очевидно, сприйняв аргументацію позивача, за якою «наявність правовстановлюючого документу на земельну ділянку, а саме: спірного державного акту, ..., перешкоджає позивачу реалізувати свої повноваження у сфері земельних відносин як власника земель комунальної власності». Тут криється очевидна помилка: земель комунальної власності в Україні немає. Проте більш важливо те, що в спірній ситуації взагалі не порушено жодних прав чи хоча б інтересів позивача (територіальної громади). Жодних заперечень проти того, що спірна земельна ділянка має бути передана відповідачу в рахунок його паю, висловлено не було. За таких обставин незрозуміло, в чому у даному випадку полягав інтерес позивача? Якщо у тому, щоб замість одного органу землевпорядку документацію (з тим самим змістом) затвердив інший орган, причому для цього земельну ділянку слід відібрати у відповідача – він вочевидь не є законним.

Також слід звернути увагу на принципову некоректність вимог про визнання недійсними державних актів – закон не передбачає такого способу захисту прав.

Нарешті, звертає на себе увага Постанова ВРУ, яка лягла в основу висновку про те, що земельна ділянка включена до меж міста. Зазначена Постанова передбачає включення в межі міста 301,1 га, без усякого опису та посилан-

⁸⁰² Кулинич П. Ф. Державні акти на землю в системі виникнення земельних прав: минуле, сьогоднішнє і майбутнє // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 36.

⁸⁰³ Справа № 2-430/09, розглянута Дубровицьким райсудом Рівненської обл., за позовом Дубровицької міськради до Дубровицької районної державної адміністрації, Селецької сільради, Управління Держкомзему у Дубровицькому районі, Т. Н. М. про визнання недійсним державного акта.

ня на додатки. Таким чином, її офіційно оприлюднений текст не дозволяє встановити, які ж саме землі були включені до меж міста. На наш погляд, за таких умов, з урахуванням положень ст. 57 Конституції України, вона взагалі не може бути покладена в основу рішення суду. На жаль, описана постановою схожа як дві краплі води на інші постанови нашого парламенту, який змінюється межі адміністративно-територіальних одиниць. Проте усталений характер порушення аж ніяк не означає, що суди повинні прийняти таку незаконну практику як нормальне явище, особливо зважаючи, що йдеться про порушення конституційного права.

3.4. Розподіл та перерозподіл земель

Розподіл та перерозподіл земель як функція управління, на наш погляд, полягає у наданні земельних ділянок державної та комунальної власності у власність та користування, відчуженні земельних ділянок інших форм власності у державну або комунальну власність, припиненні права землекористування ділянками державної та комунальної власності, зміні цільового призначення земельних ділянок.

Процедури набуття та припинення права власності та права землекористування, компетенція органів державної влади та місцевого самоврядування щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, як і питання зміни цільового призначення земельних ділянок, були розглянуті у попередніх темах.

3.5. Моніторинг земель

Моніторинг земель – це «система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів» (ч. 1. ст. 191 ЗКУ).

Здійснення моніторингу земель регламентується ст. 22 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» (у складі моніторингу довкілля), ст. ст. 191–192 ЗКУ, ст. ст. 5, 8, 9 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (щодо моніторингу ґрунтів земель сільськогосподарського призначення), ПКМ «Про затвердження положення про моніторинг земель» від 20.08.1993 № 661, ПКМ «Про Положення про державну систему моніторингу довкілля» від 30.03.1998 № 391.

NB. [Держ]гідромет здійснює моніторинг забруднення ґрунтів сільськогосподарських земель пестицидами на 35 ділянках у 18 областях та важкими металами – у 20 населених пунктах. Проби відбираються кожні 5 років, а у містах Костянтинівка та Маріуполь на важкі метали – щорічно. Державна екологічна інспекція час від часу відбирає проби на більш як 600 промислових майданчиків. Державна екологічна інспекція та органи

санітарно-епідемічної служби періодично відбирають проби на сільсько-господарських землях. Останні також здійснюють моніторинг якості ґрунту у жилих та рекреаційних районах міст⁸⁰⁴.

Проблема: незважаючи на достатньо розвинене правове регулювання, через низку об'єктивних та суб'єктивних факторів спостереження за станом земель сьогодні не складають всеохоплюючої системи. Таким чином, моніторинг земель як система на сьогодні фактично відсутній⁸⁰⁵.

3.6. Контроль за використанням, відтворенням та охороною земель

Контроль за використанням та охороною земель, за законодавчим визначенням, *«полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України»* (ст. 187 ЗКУ).

У доктрині земельного права **державний контроль за використанням і охороною земель** визначається як *врегульована нормами права владно організуюча діяльність спеціально уповноважених державних органів, спрямована на забезпечення додержання норм земельного законодавства всіма суб'єктами відповідних суспільних відносин, попередження та виявлення правопорушень, вжиття заходів впливу на порушників і поновлення порушених прав землевласників і землекористувачів*⁸⁰⁶. Саме у такому розумінні розглядатиметься даний термін нижче, оскільки, на наш погляд, воно більше відповідає тому значенню, якого надається терміну «контроль» у законодавстві.

Функція контролю пов'язана із функцією моніторингу, проте, на відміну від моніторингу, для контролю характерний владний вплив на порушників.

За суб'єктом здійснення виділяють такі **форми контролю**: (1) **державний**, (2) **самоврядний** та (3) **громадський** контроль.

(1) **Загальні положення** про здійснення державного контролю у даній сфері визначені ст. ст. 187–190 ЗКУ, ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», ПКМ «Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності та визначається періодичність проведення планових заходів з державного

⁸⁰⁴ Обзори результативности экологической деятельности. Украина. Второй обзор. – Нью-Йорк и Женева: ЕЭК ООН. Комитет по экологической политике, 2007. – С. 59.

⁸⁰⁵ Кривов В. М. Екологічно безпечне землекористування Лісостепу України. – Проблема охорони ґрунтів. – К.: Урожай, 2006. – С. 55.

⁸⁰⁶ Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищого навчального закладу / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинич. – К.: «Ін Юре», 2001. – С. 230.

контролю за використанням та охороною земель» від 20.05.2009 № 477, наказом Держкомзему «Про затвердження Порядку планування та проведення перевірок з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель» від 12.12.2003 № 312, *засади притягнення до адміністративної відповідальності* за земельні правопорушення – КУпАП. Відносини із здійснення контролю також регулюються законодавством, що визначає *статус контролюючих суб'єктів*:

- *Держземагентства України* – ст. 6 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»;

НВ. Упродовж I кварталу 2009 року органами земельних ресурсів проведено понад 27 тис. перевірок стану дотримання вимог земельного законодавства; виявлено більше 17 тис. порушень; складено понад 10 тис. протоколів про адміністративні правопорушення; видано понад 16 тис. приписів; притягнуто до адміністративної відповідальності більше 8,7 тис. громадян і посадових осіб, на яких накладено штрафів на суму близько 1,65 млн. грн., з них стягнуто понад 0,8 млн. грн. (49 % від загальної суми накладених); видано понад 5,6 тис. повторних приписів з метою контролю за усуненням виявлених порушень. До органів прокуратури для розгляду та подальшого реагування направлено понад 2 тис. матеріалів стосовно порушень земельного законодавства, проте до суду направлено лише 365 позовів (24 %). До органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування направлено понад 3,2 тис. клопотань щодо усунення виявлених порушень, однак з них задоволено лише 815 клопотань (25 % від загальної кількості направлених)⁸⁰⁷.

- *Міністерства екології та природних ресурсів України*, у складі якого діє *Державна екологічна інспекція* – ст. 7 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», ПКМ «Про затвердження Положення про Державну екологічну інспекцію» від 17.11.2001 № 1520;
- *Міністерства аграрної політики і продовольства України*, у складі якого повинна бути (ст. 9 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель») утворена *Державна служба охорони родючості ґрунтів*. Поки що цього не сталося, на даний час існує «державна бюджетна організація» Державний технологічний центр охорони родючості ґрунтів «Центрдержродючість» (Положення затверджене наказом Мінагрополітики України від 01.09.2000 № 167), що, як видається, не є повноцінним заміником служби;
- *МОЗ України*, у складі якого діє *санітарно-епідемічна служба* – див. ПКМ «Про затвердження Положення про державний санітарно-епідеміологічний нагляд в Україні» від 22.06.1999 № 1109;

⁸⁰⁷ Державний комітет України із земельних ресурсів. Офіційний сайт // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=98583&cat_id=37208

- *Мінрегіонбуд України*, в складі якого діє *Державна архітектурно-будівельна інспекція* – див. ПКМ «Про затвердження Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію» від 18.10.2006 № 1434, ПКМ «Про затвердження Положення про державний архітектурно-будівельний контроль» від 25.03.1993 № 225;
- *місцеві державні адміністрації* – ст. 16 ЗУ «Про місцеві державні адміністрації», ст. 17 ЗКУ.

(2) Здійснення **самоврядного контролю** у галузі земельних відносин передбачене ст. 189 ЗКУ, п. «і» ст. 15 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища». Порядок здійснення контрольних повноважень органами місцевого самоврядування визначається насамперед ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні». Зокрема, п. «б» ч. 1 ст. 33 Закону надає виконавчим органам рад повноваження щодо здійснення контролю за додержанням земельного та природоохоронного законодавства, використанням і охороною земель, за впровадженням заходів, передбачених документацією із землеустрою; ст. 48 передбачає засади діяльності тимчасових контрольних комісій ради. Оскільки на законодавчому рівні засади здійснення самоврядного контролю визначаються лише в загальному вигляді, існує практика деталізації положень Законів у актах самих органів місцевого самоврядування: див., наприклад, рішення Київради № 16/890 від 25.09.2003 «Про Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель у м. Києві».

(3) Здійснення **громадського контролю** за використанням та охороною земель передбачене ст. 190 ЗКУ, згідно із якою такий контроль *«здійснюється громадськими інспекторами, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах.»* На сьогодні відповідне положення не затверджене.

Громадський контроль за використанням та охороною земель на даний час може здійснюватися в рамках громадського контролю у галузі охорони навколишнього природного середовища. Правовою основою для здійснення такого контролю є ст. 36 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» та наказ Міністерства екології та природних ресурсів України № 88 від 27.02.2002 «Про затвердження Положення про громадських інспекторів з охорони довкілля».

Здійснення заходів з охорони природи громадськими формуваннями також регламентується ЗУ «Про участь громадян в охороні громадського порядку і державного кордону» від 22.06.2000⁸⁰⁸.

⁸⁰⁸ Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 40. – Ст. 338.

3.7. Землеустрій

Землеустрій законодавчо визначається як «сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил» (ст. 1 ЗУ «Про землеустрій» від 22.05.2003, ст. 181 ЗКУ). Фактично, таке визначення ототожнює землеустрій із регулюванням земельних відносин, воно не відповідає існуючим правилам про землеустрій, будучи, на наш погляд, надто широким.

Цілий спектр визначень землеустрою пропонується у спеціальній літературі. Землеустрій визначається як:

«соціально-економічний процес цілеспрямованої організації території і засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею, який відбувається під впливом розвитку продуктивних сил і виробничих відносин суспільства» (С. М. Волков)⁸⁰⁹;

«стан певного територіального устрою визначеної частини просторового базису, що створюється в результаті формування земельних об'єктів»; натомість, «землепорядкування – територіально-функціональне планування землекористування сформованих земельних об'єктів» (С. П. Войтенко, М. О. Володін)⁸¹⁰;

«цілісна система взаємопов'язаних (організаційних, правових, організаційно-господарських, інженерно-технічних, еколого-економічних і соціальних) заходів і дій, спрямованих в кінцевому результаті на зміну або вдосконалення існуючого порядку і змісту використання або володіння землею. Він здійснюється з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі (земельної власності) як в інтересах окремої людини, так і групи людей та суспільства в цілому» (Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк)⁸¹¹;
«діяльність держави в галузі внутрішнього управління, яка має на меті спрямування розвитку земельного ладу в інтересах суспільного блага» (О. А. Хауке)⁸¹², та ін.

На наш погляд, при формулюванні визначення землеустрою потрібно виходити із того, що дане поняття на сьогодні несе певне смислове навантаження, яке обумовлюється не стільки законодавчою дефініцією, скільки законодавчо визначеним **змістом землеустрою** (ст. 184 ЗКУ), що включає:

⁸⁰⁹ Волков С. Н. Землеустройство в условиях земельной реформы (экономика, экология, право). – М.: Былина, 1998. – С. 54.

⁸¹⁰ Войтенко С. П., Володін М. О. Вітчизняні механізми територіального формування і планування землекористування через призму підготовки фахівців // Землепорядкування. – 2001. – № 3. – С. 34.

⁸¹¹ Новаковський Л. Я., Третяк А. М. Словник термінів і визначень у сфері земельних відносин та земельного кадастру. – К., 1998. – С. 7.

⁸¹² Хауке О. А. Очерки землеустроительного права. Вып. I. Понятие о землеустройстве, его задачи и основные черты. – М., 1914. – С. 14.

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

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

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

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

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

д) складання проектів відведення земельних ділянок;

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

є) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею, у випадках, передбачених законом;

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 використанням та охороною земель;

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

Конкретизація цих заходів передбачена ЗУ «Про землеустрій».

Як бачимо, землеустрій складають насамперед різноманітні технічні заходи, причому до змісту землеустрою вклячається розробка землевпорядної документації, проте не вклячається її затвердження. Таким чином, вважаємо, що *землеустрій* доцільно визначати як *сукупність технічних заходів, що вклячають підготовку, складання, виконання та нагляд за виконанням проектної документації щодо використання, охорони та відтворення земель*.

Поряд з тим, нам видається сумнівним віднесення землеустрою у тому розумінні, яке існує на сьогодні в законодавстві та спеціальній літературі, до функцій управління – адже така діяльність позбавлена владного примусу.

Виділяють *стадії* землевпорядного проектування:

- прогнози, передпроектні землевпорядні розробки;
- проектні розробки (проекти землеустрою на окремі господарські структури);
- робочі проекти на окремі заходи щодо охорони земель, поліпшення земельних угідь тощо⁸¹³.

⁸¹³ Добряк Д. С. Концептуальні засади розвитку землеустрою // Землевпорядкування. – 2001. – № 1. – С. 31.

Залежно від завдань, змісту та методів проведення прийнято виділяти дві **форми** землеустрою: *внутрігосподарський* (організація території сільськогосподарських підприємств із запровадженням сівозмін, упорядкування сільськогосподарських угідь, розробка заходів щодо боротьби з ерозією тощо) та *міжгосподарський* землеустрій (утворення нових землекористувань, ліквідація черезсмужжя, встановлення меж населених пунктів тощо)⁸¹⁴. Синонімом терміну «*міжгосподарський землеустрій*» є термін «*територіальний землеустрій*»⁸¹⁵. А. М. Третяк виділяє також т. з. «*зокремлений землеустрій*», що передбачає складання робочих проектів з метою деталізації проектів внутрігосподарського землеустрою, виконаних на рівні схеми⁸¹⁶.

На наш погляд, в межах функції землеустрою можна розглядати також **державну землепорядну експертизу** (експертизу землепорядної документації) – «*діяльність, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка об'єктів експертизи на предмет їх відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи*» (ст. 1 ЗУ «Про державну експертизу землепорядної документації»). Здійснення експертизи регламентується ч. 3 ст. 186 ЗКУ, ЗУ «Про державну експертизу землепорядної документації», ПКМ від 12.07.2006 № 974 «Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землепорядної документації та типової форми її висновку», наказами Держкомзему «Про затвердження Методики проведення державної експертизи землепорядної документації» від 03.12.2004 № 391, «Про організацію проведення державної експертизи землепорядної документації» від 29.01.2009 № 51.

NB. У Держкомземі України, наприклад, в 2006 році проведено державну землепорядну експертизу 1800 одиниць проектно-технічної документації, в т. ч. оцінено: позитивно – 839 (46,6 %), негативно – 239 (13,3 %), повернуто на доопрацювання – 722 (40,1 %) ⁸¹⁷.

⁸¹⁴ Радченко К. Г. Тенденції розвитку законодавства України у сфері землеустрою // Землепорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 45–46.

⁸¹⁵ Третяк А. М. Землепорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. – К.: Вища освіта, 2006. – С. 204.

⁸¹⁶ Там само. – С. 206.

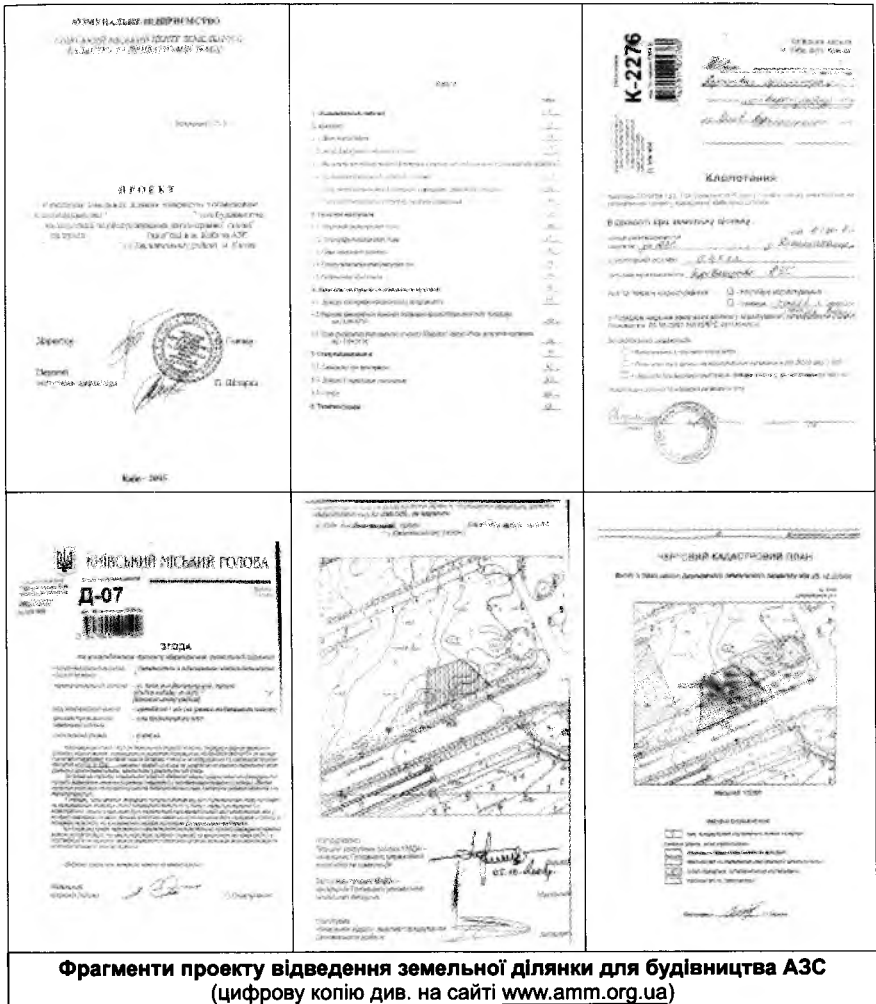
⁸¹⁷ Про підсумки роботи Держкомзему за 2006 рік та завдання на 2007 рік // Поточний архів Державного комітету України по земельних ресурсах.

<p style="text-align: center;">Експертний звіт</p> <p style="text-align: center;">Звіт про результати проведення експертної оцінки земельних ділянок, що перебувають у державній власності, з метою визначення їх цінності та вартості.</p> <p style="text-align: center;">М. Київ, 15.08.2011 р.</p> <p>Висновок державної земельнопорядної експертизи</p> <p>№ 15/11-2011-001-001</p> <p>1. Назва замовника</p> <p>1.1. Назва замовника: <i>Держкомзему</i></p> <p>1.2. Адреса замовника: <i>М. Київ, вул. Саперна, 1</i></p> <p>1.3. Контактна особа: <i>Григорук М. В.</i></p> <p>1.4. Контактний телефон: <i>044 490 4111</i></p> <p>1.5. Електронна пошта: <i>grihoruk@dkz.gov.ua</i></p> <p>1.6. Дата початку виконання роботи: <i>15.08.2011</i></p> <p>1.7. Дата закінчення виконання роботи: <i>15.08.2011</i></p> <p>1.8. Термін виконання роботи: <i>30 днів</i></p> <p>1.9. Адреса об'єкта: <i>М. Київ, вул. Саперна, 1</i></p> <p>1.10. Площа об'єкта: <i>100 кв. м</i></p> <p>1.11. Категорія земельної ділянки: <i>земельна ділянка загального користування</i></p> <p>1.12. Вид землеустрою: <i>землеустрій</i></p> <p>1.13. Назва документації: <i>Землеустрій</i></p> <p>1.14. Дата затвердження документації: <i>15.08.2011</i></p> <p>1.15. Назва органу, що затвердив документацію: <i>Держкомзему</i></p> <p>1.16. Назва посади посадової особи: <i>Голова</i></p> <p>1.17. Назво прізвище посадової особи: <i>Григорук М. В.</i></p> <p>1.18. Підпис посадової особи: <i>(підпис)</i></p> <p>1.19. Печатка посадової особи: <i>(печатка)</i></p> <p>1.20. Адреса органу, що затвердив документацію: <i>М. Київ, вул. Саперна, 1</i></p> <p>1.21. Контактна особа: <i>Григорук М. В.</i></p> <p>1.22. Контактний телефон: <i>044 490 4111</i></p> <p>1.23. Електронна пошта: <i>grihoruk@dkz.gov.ua</i></p>	<p style="text-align: center;">2. Завдання</p> <p>2.1. Назва завдання: <i>проведення експертної оцінки земельних ділянок, що перебувають у державній власності, з метою визначення їх цінності та вартості.</i></p> <p>2.2. Мета завдання: <i>визначення цінності та вартості земельних ділянок, що перебувають у державній власності, з метою визначення їх цінності та вартості.</i></p> <p>2.3. Завдання виконано: <i>так</i></p> <p>2.4. Результати виконання: <i>проведення експертної оцінки земельних ділянок, що перебувають у державній власності, з метою визначення їх цінності та вартості.</i></p> <p>3. Підсумок роботи</p> <p>3.1. Підсумок роботи: <i>проведення експертної оцінки земельних ділянок, що перебувають у державній власності, з метою визначення їх цінності та вартості.</i></p> <p>3.2. Результати роботи: <i>проведення експертної оцінки земельних ділянок, що перебувають у державній власності, з метою визначення їх цінності та вартості.</i></p> <p>3.3. Рекомендації: <i>проведення експертної оцінки земельних ділянок, що перебувають у державній власності, з метою визначення їх цінності та вартості.</i></p> <p>3.4. Висновок: <i>проведення експертної оцінки земельних ділянок, що перебувають у державній власності, з метою визначення їх цінності та вартості.</i></p> <p>3.5. Підпис експерта: <i>(підпис)</i></p> <p>3.6. Печатка експерта: <i>(печатка)</i></p> <p>3.7. Адреса експерта: <i>М. Київ, вул. Саперна, 1</i></p> <p>3.8. Контактна особа: <i>Григорук М. В.</i></p> <p>3.9. Контактний телефон: <i>044 490 4111</i></p> <p>3.10. Електронна пошта: <i>grihoruk@dkz.gov.ua</i></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Зразок висновку державної земельнопорядної експертизи
(цифрову копію див. на сайті www.amtm.org.ua)

Роботи із землеустрою як різновид підприємницької діяльності підлягають **ліцензуванню** (п. 58 ст. 9 ЗУ «Про ліцензування певних видів господарської діяльності»). Ліцензійні умови провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт затверджені наказом Держкомзему від 05.08.2009 № 423.

3. Функції управління в галузі земельних відносин



Фрагменти проекту відведення земельної ділянки для будівництва АЗС (цифрову копію див. на сайті www.amtm.org.ua)

3.8. Ведення державного земельного кадастру

Законодавче визначення державного земельного кадастру наведене у ч. 1 ст. 193 ЗКУ:

«Державний земельний кадастр – єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками

та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.»

Як бачимо, у законодавчому визначенні поєднані одразу три різних підходи до визначення кадастру – через «роботи», «відомості» та «документи», що навряд чи можна вважати послідовним. На наш погляд, **державний земельний кадастр** – це система юридично значимих задокументованих відомостей про земельні ділянки. А от ведення державного земельного кадастру – це, дійсно, система робіт.

У спеціальній землевпорядній літературі кадастр також визначається як *«методично організований публічний реєстр даних про всі юридичні об'єкти на земній поверхні у межах певної країни або регіону, який ґрунтується на зніманні кордонів цих об'єктів»*⁸¹⁸.

У міжнародній практиці⁸¹⁹ земельний кадастр визначається як *заснована зазвичай на земельних ділянках (парцелях) сучасна земельно-інформаційна система, що містить записи про права на нерухомість*. Зазвичай включає геометричний опис земельної ділянки, пов'язаний із іншими записами, що описують сутність прав, вартість земельної ділянки та її поліпшень. Призначається для фіскальних, правових цілей, для організації управління землями, створює можливості для сталого розвитку та охорони навколишнього середовища⁸²⁰. З 1985 року земельний кадастр розглядається також як *«систематично підтримуваний публічний реєстр відомостей про нерухомість на території країни чи регіону, заснований на топографічній зйомці меж ділянок власності, яким присвоюються належні позначення. Ці межі та їх позначення відображаються на крупномасштабних картах»*.⁸²¹

Слово «кадастр» походить від латинських слів *caput* («предмет, що оподатковується»), *capitastrum* («опис предметів, що оподатковуються»). Пізніше від цих слів утворилося французьке слово *cadastre*⁸²². У ба-

⁸¹⁸ *Войтенко С. П.* Удосконалення топографо-геодезичного забезпечення та підготовки фахівців у галузі кадастру // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 4. – С. 90.

⁸¹⁹ The Bogor Declaration. United Nations Interregional Meeting of Experts on the Cadastre, Bogor, Indonesia, 18–22 March, 1996. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.geom.unimelb.edu.au/fig7/Bogor/BogorDeclaration.html>; The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development, Bathurst, New South Wales, Australia, 22 October, 1999. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ddl.org/figtree/pub/figpub/pub21/figpub21.html>

⁸²⁰ *Сидоренко В. Н.* Земельный кадастр: зарубежный опыт ведения // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 41.

⁸²¹ *Варламов А. А., Лойко П. Ф., Гальченко С. А., Подкова И. В.* Земельный кадастр в зарубежных странах / Под ред. А. А. Варламова. – М.: ГУЗ, 1996. – С. 14. Цитується за: Сидоренко В. Н. Правове регулювання ведення державного земельного кадастра. – Дисс. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – М.: Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, 2002. – С. 11.

⁸²² *Колотинская Е. Н.* Правовые основы советского земельного кадастра. – М.: изд-во Моск. Ун-та, 1980. – С. 15. Колотинская Е. Н. Правовые основы земельного кадастра в России. – М.: Изд-во МГУ, 1968. – С. 8.

гатьох державах кадастр як звід відомостей про об'єкти оподаткування є ровесником систем оподаткування, а отже, і самих держав⁸²³. Так, у Китаї кадастр існував вже 4000 років тому⁸²⁴. Навіть у Біблії зустрічається згадка про прообраз земельного кадастру (Ієремія 32:8–16) – купча на землю підлягала оприлюдненню та зберіганню «на довгий час». Близько 3000 р. до н. е. у Стародавньому Єгипті було створено реєстр земель, що частково базувався на результатах зйомок земель. У Давньому Римі ще в VI ст. до н. е. проводилися описи земельної власності, чиє запровадження приписують Сервію Туллію⁸²⁵. В цьому кадастрі виконувалась зйомка периметру ділянки нерухомості та встановлювався податок з врахуванням типу ґрунту, обробки, якості і продуктивності земельної ділянки. Відомо про введення в 594 р. до н. е. Законодавством Соломона функціонального кадастру Греції⁸²⁶.

Визначною віхою у становленні земельного кадастру було запровадження в середині XI ст. у Англії реєстру земель під назвою *Doomsday Book* («Книга судного дня»). У середині XVI ст. у Швеції запроваджується реєстр оподатковуваних земель. Сучасні кадастрові системи світу переважно розвинулися з кадастрів європейських країн XVIII–XIX ст. ст.: кадастру Марії Терези (*Maria Theresia Cadastre*), впровадженого в Австро-Угорській монархії наприкінці XVIII ст., французького кадастру Наполеона (1807 р.) та Пруської поземельної книги – *Gründbuch* (1871 р.), яка вперше запровадила принцип *конститутивності* кадастрового запису – запис визнавався єдиним доказом існування права на землю⁸²⁷.

Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів, а також для ведення містобудівного кадастру населених пунктів.

Загальні положення, що регламентують ведення державного земельного кадастру, містять:

- ст. 23 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» (передбачено існування кадастрів природних ресурсів);
- ст. ст. 193–204 ЗКУ (глава 34 «Державний земельний кадастр»);
- ПКМ «Про затвердження Положення про порядок ведення державного земельного кадастру» від 12.01.1993 № 15;
- ПКМ «Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру» від 02.12.1997 № 1355;

⁸²³ Колотинская Е. Н. Правовые основы советского земельного кадастра. – М.: изд-во Моск. Ун-та, 1980. – С. 15, Колотинская Е. Н. Правовые основы земельного кадастра в России. – М.: Изд-во МГУ, 1968. – С. 9–14.

⁸²⁴ Колотинская Е. Н. Правовые основы советского земельного кадастра. – М.: изд-во Моск. Ун-та, 1980. – С. 16.

⁸²⁵ Черемшинський М. Еволюція кадастрових систем та питання кадастрової реформи в Україні // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 42.

⁸²⁶ Дишлик О. Система реєстрації нерухомості, кадастр і їх взаємодія/[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://geomatika.kiev.ua/training/Cad&RegSystems/chapter101.html>

⁸²⁷ Черемшинський М. Еволюція кадастрових систем та питання кадастрової реформи в Україні // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 42.

- ПКМ «Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів» від 01.11.2000 № 1619;
- ПКМ «Про затвердження Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці» від 18.08.2010 № 749;
- наказ Держкомзему, Мінфіну України та Мінекономіки України «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг» від 15.06.2001 № 97/298/124;

Окремо розглядатиметься нижче масив законодавства, що регламентує т. зв. державну реєстрацію земельних ділянок.

Склад земельно-кадастрової документації визначається п. 7 Положення про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженого ПКМ від 12.01.1993 № 15:

«7. До земельно-кадастрової документації належать кадастрові карти та плани (графічні і цифрові), схеми, графіки, текстові та інші матеріали, які містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень, межі земельних ділянок власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, правовий режим земель, що перебувають у державній, колективній і приватній власності, їх кількість, якість, народногосподарську цінність та продуктивність по власниках землі і землекористувачах, населених пунктах, територіях сільських, селищних, міських, районних Рад народних депутатів, областях, Республіці Крим та Україні в цілому. Земельно-кадастрова документація включає книги реєстрації державних актів на право колективної, приватної власності на землю, право постійного користування землею, договорів на тимчасове користування землею, в тому числі на умовах оренди.»



Інформатизація ведення державного земельного кадастру. У світі існує досвід відкритого та прямого доступу до баз даних реєстрації прав на земельні ділянки⁸²⁸, досвід ведення реєстрів виключно у електронному вигляді або паралельно із паперовим способом⁸²⁹.

Інформатизація та автоматизація ведення державного земельного кадастру в Україні передбачена ПКМ від 02.12.1997 № 1355 «Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру».

NB. На думку фахівців, одним з головних недоліків існуючого земельного кадастрового обліку слід вважати його статистичний характер (починаючи з радянських часів актуалізація кадастрових даних підмінялася веденням статистичної звітності з кількісного обліку земель за формами № 6-зем, 6 а-зем, 2-зем), просторові характеристики обліковувалися з недостатньою точністю та ретельністю. У діючих автоматизованих кадастрових системах, впровадження яких спорадично почалося з 1990-х рр., кадастровий план, як правило, містить два базові інформаційні шари: (1) межі земельних ділянок (з характеристиками об'єктів нерухомості) та (2) межі земельних угідь. Вчені-землевпорядники пропонують доповнити ці дані відомостями про належність ділянок до певного природно-сільськогосподарського регіону, межі захисних, охоронних та інших зон із особливим режимом, межі ділянок, включених до екологічної мережі, перспективні напрямки розвитку територій⁸³⁰.

NB. Станом на 01.05.2008 в інформаційній базі державного земельного кадастру знаходилися: електронний реєстр переліків усіх правовстановлюючих документів, виданих фізичним та юридичним особам України з 1992 року по нині, а саме – державних актів на право власності на землю, на право постійного користування землею та довгострокових (терміном понад 5 років) договорів оренди землі в загальній кількості 10,8 млн. записів; електронні файли обміну даними результатів землевпорядних робіт з семантичними та картографічними даними на земельні ділянки, внесені до Державного реєстру земель та узагальнені в географічних інформаційних системах (ГІС) на рівні кожної області в загальній кількості 7,4 млн. земельних ділянок (за винятком м. Києва, де громадянам видано 64450 державних актів на право власності на землю); результати кадастрового зонування всієї території України на кадастрові зони та квартали в єдиній системі географічних координат у загальній кількості електронних файлів метричної інформації про межі по 56,5 тис. зон та 378,0 тис. кварталів; електронні реєстри переліків назв вулиць у 29 978 населених пунктах у загальній кількості 323 062 назви тощо⁸³¹.

⁸²⁸ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Монографія. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. – С. 60.

⁸²⁹ Там само. – С. 64–65.

⁸³⁰ Кулініч В. В., Мартин А. Г., Євсюков Т. О. Деякі аспекти вдосконалення земельно-кадастрового обліку для потреб еколого-економічної оцінки земель // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 4. – С. 12–15.

⁸³¹ Повідомлення ІРЦ «Моя земля» від 18.07.2008//[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

Складові державного земельного кадастру

Складові державного земельного кадастру визначаються ст. 196 ЗКУ:

«Державний земельний кадастр включає:

- а) кадастрове зонування;*
- б) кадастрові зйомки;*
- в) бонітування ґрунтів;*
- г) економічну оцінку земель;*
- д) грошову оцінку земельних ділянок;*
- е) облік кількості та якості земель.»*

Розглянемо правове регулювання окремих складових ведення державного земельного кадастру більш детально.

(а) Кадастрове зонування

Згідно зі ст. 197 ЗКУ, **кадастрове зонування** включає встановлення:

- «а) місця розташування обмежень щодо використання земель;*
- б) меж кадастрових зон та кварталів;*
- в) меж оціночних районів та зон;*
- г) кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці).»*

На відміну від поняття «зонування територій» (різновид планування використання земель), передбаченого ст. 180 ЗКУ, **кадастрове зонування** не встановлює прав та обов'язків, а лише фіксує існуючий правовий режим та є технічним засобом обліку земель.

(б) Кадастрові зйомки

Ч. 1 ст. 198 ЗКУ визначає **кадастрові зйомки** як «комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок», що включають (ч. 2 цієї ж статті):

- «а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;*
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;*
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;*
- г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;*
- д) виготовлення кадастрового плану.»*

Здійснення кадастрових зйомок регулюється:

- ЗУ «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність» від 23.12.1998;

- ПКМ «Про порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» від 13.07.1998 № 1075;
- ПКМ «Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них» від 08.12.2010 № 1117;
- Тимчасовими методичними вказівками щодо складання кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель, затвердженими Держкомземом України 04.08.1999 (мають рекомендаційний характер);
- Положенням про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, затвердженим наказом Держкомзему № 85 від 26.08.1997;
- ДСТУ 2393–94 «Геодезія. Терміни та визначення»⁸³²;
- ГКНТА-1.04–01–93 «Створення топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500. Основні положення»;
- наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56 «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500» (ГКНТА-2.04–02–98);
- ДБН А.2.1–1-2008 «Вишукування, проектування і територіальна діяльність. Вишукування. Інженерні вишукування для будівництва».

Проблема. Щодо специфіки спорів, які виникають із сусідніми землевласниками та землекористувачами при погодженні меж, див. п. 1.3 теми «Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки».

(в) Бонітування ґрунтів

Згідно зі ст. 199 ЗКУ, ст. 1 ЗУ «Про оцінку земель», **бонітування ґрунтів** – це «порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах».

Ч. 2 ст. 199 ЗКУ передбачає, що «[б]онітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність».

NB. Суцільні роботи з бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення в Україні вперше проведені у 1993 р.⁸³³ За результатами першого туру великомасштабних обстежень ґрунтів України було виявлено

⁸³² Геодезія. Терміни та визначення. ДСТУ 2393–94. – К.: Держстандарт України, 1994.

⁸³³ Гнаткович Д. І. Розвиток науково-методичних положень державного земельного кадастру – інформаційної бази здійснення земельної реформи // Землепорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 14.

близько 5 тис. ґрунтових відмін. Було здійснено агровиробниче групування ґрунтів, що базується на уніфікації ознак і стандартному кодуванні агро-виробничих груп та їхніх підрозділів. Об'єднані в номенклатурний список агрогрупи ґрунтів (загальна кількість 222 одиниці) покладено в основу бонітування ґрунтів⁸³⁴. Отримані показники використано при грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення⁸³⁵.

Відповідно до ст. 16 ЗУ «Про оцінку земель», бонітування ґрунтів проводиться на землях не лише сільськогосподарського призначення (не рідше як раз на 7 років), а й лісогосподарського призначення. Бонітування проводиться юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою. Таким чином, виходить, що Закон відносить бонітування ґрунтів до землеустрою, а не до ведення державного земельного кадастру; крім того, сумнівним є віднесення бонітування ґрунтів до функції управління – адже владний вплив між суб'єктами відносин відсутній.

(г) Економічна оцінка земель

Економічна оцінка земель регламентується ст. 200 ЗКУ, окремими положеннями (ст. 17 та ін.) ЗУ «Про оцінку земель». Згідно зі ст. 200 ЗКУ,

«1. Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

2. Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.

3. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.»

Економічна оцінка земель визначається за продуктивністю, окупністю затрат, диференційним доходом, місцезнаходженням, екологічним значенням, інженерним облаштуванням території тощо. Відповідно до ст. 17 ЗУ «Про оцінку земель», економічна оцінка земель проводиться на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності не рідше як один раз у 5–7 років юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення

⁸³⁴ Кулініч В. В., Мартин А. Г., Євсюков Т. О. Деякі аспекти вдосконалення земельно-кадастрового обліку для потреб еколого-економічної оцінки земель // Землепорядний вісник. – 2004. – № 4. – С. 13.

⁸³⁵ Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. – К., 1998. – С. 86.

робіт із землеустрою. Таким чином, Закон відносить економічну оцінку земель до землеустрою, а не до ведення державного земельного кадастру.

NB. Економічна оцінка земель була проведена в Україні ще у 1988 р. і на сьогодні практично повністю втратила актуальність⁸³⁶. Так, економічна оцінка території м. Києва була затверджена рішенням Київської міської ради народних депутатів 04.04.1988 і передбачала наявність у Києві 5 економіко-планувальних зон (ЕПЗ). На сьогодні у місті виділено 190 ЕПЗ⁸³⁷.

(г) Грошова оцінка земельних ділянок

Грошова оцінка земельних ділянок – визначення грошового еквіваленту земельної ділянки на рентній основі, може бути **нормативною** і **експертною** (ст. 201 ЗКУ, ст. 1 та ін. ЗУ «Про оцінку земель»).

Грошова оцінка *сільськогосподарських угідь* проведена в повному обсязі станом на 01.07.1995. З урахуванням індексації вже на 01.01.2003 в цілому по Україні вона становила 363557 млн. грн.⁸³⁸ Станом на 01.01.2007 грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів проведено лише на площі 271,93 тис. га (2,4 % від їх загальної площі). Із загальної кількості населених пунктів України (29904) нормативну грошову оцінку земель проведено по 20067 населених пунктах, що становить 67,1 % від їх кількості, на площі 5352,1 тис. га, (73,0 % від їх загальної площі)⁸³⁹. За оцінками фахівців, орієнтовна вартість всіх земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів становить 2258928 млн. грн., всіх земель населених пунктів – 1388384 млн. грн., усіх земель України – 4010869 млн. грн.⁸⁴⁰

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – «капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами» (ст. 1 ЗУ «Про оцінку земель»); використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо (ст. 13 ЗУ «Про оцінку земель», ч. 3 ст. 201 ЗКУ).

Правове регулювання. Відповідно до ч. 5 ст. 201 ЗКУ, ст. 12 ЗУ «Про оцінку земель», методики грошової оцінки земельних ділянок затверджу-

⁸³⁶ *Канаши О. П.* Сучасні проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення // Землевпорядкування. – 2001. – № 1. – С. 62.

⁸³⁷ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – С. 80.

⁸³⁸ *Манько І. П.* Удосконалення механізму грошової оцінки землі у реалізації державної земельної політики // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 66.

⁸³⁹ Про підсумки діяльності Держкомзему за 2006 рік та завдання на 2007 рік // Поточний архів Державного комітету України по земельних ресурсах.

⁸⁴⁰ *Манько І. П.* Удосконалення механізму грошової оцінки землі у реалізації державної земельної політики // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 66.

ються КМУ. На сьогодні діють Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена ПКМ від 23.03.1995 № 213⁸⁴¹, та Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена ПКМ від 30.05.1997 № 525⁸⁴².

Положення названих Методик деталізовані наказами Держкомзему, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 27.01.2006 № 18/15/21/11 та Держкомзему, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)» від 27.01.2006 № 19/16/22/11/17/12.

Суб'єкт здійснення оцінки. Ч. 3 ст. 18 ЗУ «Про оцінку земель» передбачає здійснення оцінки «юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою».

Фактично довідки про нормативну грошову оцінку видають органи земельних ресурсів, а технічну документацію з оцінки земель розробляють «юридичні особи, які отримали ліцензії». Практика «самостійної переоцінки» земельних ділянок податковими органами, як і землекористувачами, є незаконною, що визнано судовою практикою: наприклад, у рішенні ВГСУ від 16.10.2002 № 12/388 підтверджується відсутність обов'язку платників податків самостійно додатково нараховувати собі суми земельного податку у зв'язку із зміною цільового призначення земельної ділянки⁸⁴³.

Індексація. Відповідно до п. 289.2 ст. 289 ПКУ, грошова оцінка земельної ділянки щороку станом на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації, який розраховується за формою, вказаною у цій нормі. Таким чином, ПКУ фактично законодавчо закріпив положення прийнятої раніше на виконання ЗУ «Про плату за землю» (зараз нечинного) ПКМ «Про проведення індексації грошової оцінки земель» від 12.05.2000 № 783.

Проведення переоцінки. У зв'язку зі зміною умов землекористування оцінка земельної ділянки може застаріти і втратити актуальність, у зв'язку із чим виникає необхідність *проведення переоцінки*. На сьогодні чинне законодавство встановлює лише періодичність здійснення такої переоцінки (ст. 18 ЗУ «Про оцінку земель»): земель сільськогосподарського призначення «не рідше як один раз у 5–7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше як один раз у 7–10 років». Формулювання Закону

⁸⁴¹ Урядовий кур'єр. – 1995. – № 50. – 4 квітня 1995 р.

⁸⁴² Урядовий кур'єр. – 1997. – № 114–115. – 26 червня 1997 р.

⁸⁴³ Юридическая практика. – 2003. – № 13. – 1 квітня.

є не зовсім вдалим і не дає чіткої відповіді на те, чи можна і чи потрібно проводити переоцінку до спливу 5 або, відповідно, 7 років у разі зміни обставин, що впливають на оцінку земельної ділянки (наприклад, зміни функціонального використання або наближеності до шляхів сполучення).

Категорія земельної ділянки	Земельна ділянка	Категорія функціонального використання земельної ділянки	Категорія цільового призначення земельної ділянки	Категорія цільового призначення земельної ділянки
1. Земельні ділянки, що використовуються для ведення сільськогосподарського виробництва	2. Земельні ділянки, що використовуються для ведення лісового господарства	3. Земельні ділянки, що використовуються для ведення садівництва	4. Земельні ділянки, що використовуються для ведення скотарства	5. Земельні ділянки, що використовуються для ведення південного скотарства
6. Земельні ділянки, що використовуються для ведення рибного господарства	7. Земельні ділянки, що використовуються для ведення тваринництва	8. Земельні ділянки, що використовуються для ведення птахівництва	9. Земельні ділянки, що використовуються для ведення бджільництва	10. Земельні ділянки, що використовуються для ведення мисливського господарства
11. Земельні ділянки, що використовуються для ведення звірівництва	12. Земельні ділянки, що використовуються для ведення полювання	13. Земельні ділянки, що використовуються для ведення рибальства	14. Земельні ділянки, що використовуються для ведення спортивного рибальства	15. Земельні ділянки, що використовуються для ведення спортивного полювання
16. Земельні ділянки, що використовуються для ведення спортивного мисливського господарства	17. Земельні ділянки, що використовуються для ведення спортивного птахівництва	18. Земельні ділянки, що використовуються для ведення спортивного бджільництва	19. Земельні ділянки, що використовуються для ведення спортивного мисливського господарства	20. Земельні ділянки, що використовуються для ведення спортивного полювання

Розрахунок грошової оцінки земельної ділянки
гр. Миколаївська Обласна Державна Адміністрація
Державний департамент по справам управління землею та лісами (с/у)
75 30 00004

Категорія земельної ділянки	Земельна ділянка	Категорія функціонального використання земельної ділянки	Категорія цільового призначення земельної ділянки	Категорія цільового призначення земельної ділянки
1	2	3	4	5
Рішення	1130000	22026	3.60	130726
Висновок				130726

Почесний голова
земельних ресурсів

КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
Служба державних земельних ресурсів
10101 Київ, вулиця С.Яковлєва, 25-Б
Тел. 241 271 25 71

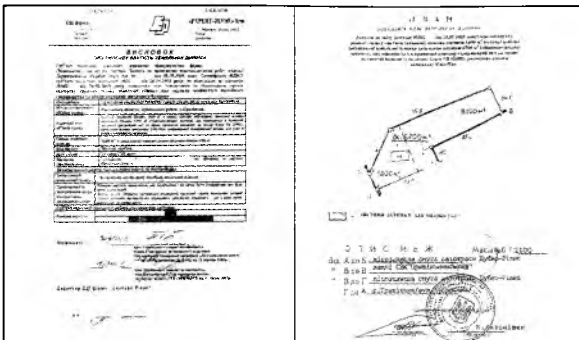
Довідка № Ю-25751/2004
про нормативну грошову оцінку частини земельної ділянки
(кадастровий № 72118-017)
кодів: 72118-017 і 72118-017-017-017-017-017

Міністр земельних, лісових та водних ресурсів: Ю.С. Бондаренко

№ п/п	№ ділянки	Категорія земельної ділянки	Категорія функціонального використання земельної ділянки	Категорія цільового призначення земельної ділянки	Грошова оцінка
1	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
2	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
3	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
4	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
5	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
6	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
7	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
8	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
9	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
10	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
11	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
12	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
13	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
14	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
15	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
16	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
17	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
18	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
19	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
20	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
21	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
22	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
23	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
24	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
25	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
26	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
27	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
28	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
29	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4
30	72118-017-017-017-017-017-017-017	1	2	3	4

Почесний голова
земельних ресурсів

Приклад довідок про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, виданих органами земельних ресурсів (цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua)



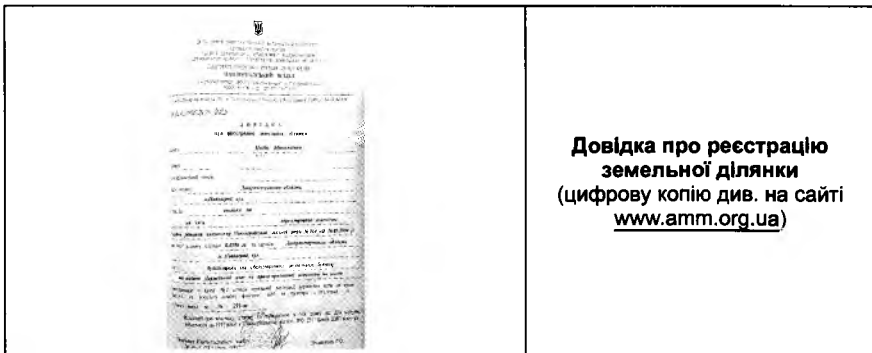
Фрагменти висновку про експертну грошову оцінку частини земельної ділянки (цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua)

(д) Державна реєстрація земельних ділянок

Відповідно до ст. 202 ЗКУ,

- «1. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель.*
- 2. Державний реєстр земель складається з двох частин:*
 - а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок;*
 - б) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.»*

NB. Термін «реєстрація» походить від слова «реєстр», яке з’явилося в українській мові через польське «rejestr» від латинського «regestrum» – внесене, записане. Воно означає список, письмовий перелік кого-небудь або чого-небудь; книгу для запису справ, документів, майна, земельних володінь тощо⁸⁴⁴.



Довідка про реєстрацію земельної ділянки (цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua)

⁸⁴⁴ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Монографія. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. – С. 6.

При формуванні земельної ділянки зацікавлена особа повинна замовити документацію із землеустрою щодо складання «документу, що посвідчує право на земельну ділянку» – державного акту або договору оренди землі (ст. 126 ЗКУ, ст. 56 ЗУ «Про землеустрій»). В процесі виготовлення документації відбувається обтяжлива та бюрократизована процедура отримання бланку державного акту, його заповнення та *реєстрація державного акта Центром державного земельного кадастру* відповідно до ст. 202 ЗКУ, ПКМ від 09.09.2009 № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі», а також Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.1999 № 43, та Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему від 02.07.2003 № 174. Те саме (крім дій, пов'язаних із отриманням бланку) відбувається у випадку укладення договору оренди землі.

Поряд з реєстрацією державних актів та договорів оренди землі у відповідних книгах, передбачено також реєстрацію «земельних ділянок» у Поземельній книзі, яка на даний час повинна стати, по суті, реєстрацією прав на земельні ділянки (див. ст. ст. 125, 126 ЗКУ та п. 3 розділу II ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009 № 1066-VI, ПКМ від 06.05.2009 № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку», ПКМ від 09.09.209 № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі»). Зокрема, ст. 125 ЗКУ передбачено:

«Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.»

Водночас, п. 3 розділу II ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009 № 1066-VI встановлює, що

«3. До створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень:

право власності або право користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки.»

У випадку, коли відбувається відчуження існуючої, вже сформованої земельної ділянки, реєстрація відбувається лише у Поземельній книзі (див. ПКМ від 06.05.2009 № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку», ПКМ від 09.09.2009 № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі», накази Держкомзему від 02.07.2003 № 174 та від 22.06.2009 № 326), оскільки у таких випадках новий державний акт, за чинною редакцією ст. 126 ЗКУ, складатися не повинен.

Сама процедура реєстрації є досить складною та заплутаною. Подані на реєстрацію документи мають пройти складний шлях з органу земельних ресурсів – до підрозділу Центру ДЗК, звідки – назад, звідти – знову до Центру ДЗК.

NB. Центр ДЗК діє на підставі Статуту, затвердженого наказом Держкомзему від 22.01.2009 № 335 «Про перейменування державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» та затвердження Статуту Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру». Діяльність Центру ДЗК регулюється також наказом Держкомзему від 31.10.2003 № 279 «Про схвалення Типових положень про регіональну філію державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» та про районний (міський) відділ регіональної філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах». На наш погляд, те, що державне підприємство здійснює функції, покладені законом (ст. ст. 202, 204 ЗКУ) та орган виконавчої влади (Держкомзем), є неприйнятним.

Проблема. Деякі органи місцевого самоврядування (зокрема, Київрада) претендують на те, що повноваження із ведення державного земельного кадастру повинні здійснювати саме їх виконавчі органи. Про серйозність колізії свідчить те, що за позовом КМУ питання вирішувалося у судовому порядку⁸⁴⁵. Суд став на бік Київради, і в результаті сьогодні реєстрація правоустановчих документів на землю в м. Києві здійснюється не Центром ДЗК, а Київським міським головним управлінням земельних ресурсів, що є підрозділом виконавчого органу Київради – Київської міської державної адміністрації. Аналогічна ситуація склалася у деяких інших великих містах України.

⁸⁴⁵ Поточний архів Господарського суду м. Києва. – 2003 рік.

Чинне законодавство України передбачає існування цілої низки паралельних реєстраційних процедур, які стосуються земельних ділянок. Ст. 202 ЗКУ вживає термін (1) «*реєстрація земельних ділянок*», ст. ст. 100, 125 ЗКУ, ст. 182 ЦКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» ведуть мову про державну реєстрацію (2) *прав* на земельні ділянки. Ст. 210 ЦКУ, ст. 20 ЗУ «Про оренду землі», ПКМ «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» від 25.12.1998 № 2073 (містить істотні розбіжності із ЗКУ), ПКМ «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» від 26.05.2004 № 671 передбачають реєстрацію (3) *правочинів* щодо земельних ділянок, причому договори оренди землі, таким чином, підпадають під дві реєстраційні процедури. На наш погляд, така ситуація є нездоровою, вона призводить до паралелізму у діяльності різних структур, істотно обмежує оборот земельних ділянок.

Реєстрація потрібна насамперед для оголошення прав на майно широкому, задалегідь невизначеному колу осіб у випадках, коли з фактичного стану речей наявність таких прав не очевидна. Так, якщо права на рухоме майно оголошуються іншим особам самим фактом знаходження рухомої речі у власника, то щодо нерухомого майна «фактичного володільця» визначити може бути дуже важко. Саме тому практично в усьому світі права на нерухоме майно підлягають реєстрації. Виходячи із призначення реєстрації, вважаємо, що вона повинна застосовуватися саме щодо *прав* на майно. Реєстрація самого майна, правочинів щодо нього, право установчих документів тощо позбавлена сенсу (хоча під такою реєстрацією фактично може насправді «ховатися» реєстрація прав – як, наприклад, сьогодні має місце з «реєстрацією земельних ділянок»).

NB. В юридичній літературі виділяють такі **основні типи реєстраційних систем**: (1) *система публічності речової* (найбільш досконало виражена у німецькій поземельній книзі), або система центральноєвропейського типу – Німеччина, Англія, Австрія, Швейцарія, Ліхтенштейн, Польща, Чехія, Словаччина, Угорщина, Словенія, Хорватія та ін.); (2) *система публічності особистої*, або французька, публікаційна система (Франція, Бельгія, Люксембург, обмежено – Італія та Португалія). Відрізняються тим, що за центральноєвропейської системи зміст поземельної книги завжди вважається таким, що відповідає дійсності, внесення відомостей до поземельної книги має правостановлююче значення, тоді як за французької системи зміна права на земельну ділянку має місце вже під час укладення договору, однак права, що виникають за угодою, отримують силу для третіх осіб тільки з моменту їх подання у вигляді нотаріального документу в передбаченій формі у поземельний та іпотечний реєстр та публікації після суто формальної перевірки⁸⁴⁶.

⁸⁴⁶ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Монографія. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. – С. 56–57.

За іншою класифікацією, системи реєстрації прав на землю поділяють на (1) *систему реєстрації документів (Registration of Deeds)*, що передбачає внесення до реєстрів відомостей про землю, не гарантованих державою або недержавною організацією (Франція, США), та (2) *систему реєстрацію титулів/землі (система Торренса, Registration of Title/Land)*, що передбачає визнання, підтвердження, захист та гарантування прав на землю, які виникають до моменту реєстрації (Росія, Великобританія) або в момент реєстрації (Україна, Німеччина)⁸⁴⁷.

(е) Облік кількості та якості земель

Згідно зі ст. 203 ЗКУ, *облік кількості земель* «відображає відомості, які характеризують кожен земельну ділянку за площею та складом угідь», а *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».

Наказом Держкомзему «Про первинний облік земельних ділянок на основі застосування кадастрових номерів та стандарту бази даних автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру» від 12.10.2000 № 133 облік земельних ділянок на основі кадастрових номерів було запроваджено у складі державного земельного кадастру.

Облік кількості та якості земель, на відміну від реєстрації, сам по собі не має легалізуючого значення (крім випадків, коли облік здійснюється у формі реєстрації). Реєстрація земель є не єдиною формою обліку. Облік земель ведеться також на основі різного роду обстежень, даних статистичної звітності: див. ЗУ «Про державну статистику», №№ наказ Держкомстату № 377 від 05.11.1998 «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6 а-зем, 6 б-зем, 2-зем)». Зокрема, дані статистичної звітності широко використовують органи податкової служби для стягнення земельного податку за фактичне використання земельних ділянок.

Проблема. У спеціальній літературі⁸⁴⁸ слушно зазначається, що наявний матеріал з обліку земель (форми 2-зем, 6-зем) насправді є обліком землекористувачів, а не земель. Статистична звітність виходить із припущення, що землекористувач здійснює землекористування згідно із основними видами своєї економічної діяльності. Це припущення не завжди справджується.

⁸⁴⁷ Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Монографія. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. – С. 58.

⁸⁴⁸ Федорченко М., Янов О. Земельне право України: посібник для практиків у двох томах. Т. 1. Земельні відносини в населених пунктах / За заг. ред. М. Федорченка. – К., 2006. – С. 54.

3.9. Вирішення земельних спорів

У правовій доктрині земельні спори визначаються по-різному:

- як «особливий вид правових відносин, в основі яких знаходяться розбіжності, що проявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту) у зв'язку з порушенням прав та законних інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб'єктів земельних правовідносин»⁸⁴⁹;
- як «неврегульовані конфлікти з приводу надання та вилучення земель, встановлення прав на них, встановлення та обмеження повноважень власників, володільців і користувачів землі, порушення майнових прав та інтересів, що захищаються, учасників земельних відносин»⁸⁵⁰;
- як «спір з приводу наявного суб'єктивного права на конкретну земельну ділянку в особи, якій вона надана (відведена у встановленому порядку)»⁸⁵¹.

На наш погляд, земельними можна вважати **будь-які спори, що виникають із земельних відносин.**

Відповідно до ст. 158 ЗКУ, земельні спори вирішуються не лише (1) судом, а і (2) органами місцевого самоврядування та (3) виконавчої влади з питань земельних ресурсів:

«1. Земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

2. Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

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

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

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

⁸⁴⁹ Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Харків: Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого, 2005. – С. 6.

⁸⁵⁰ Станкевич Н. Г. Земельное право: Учебное пособие. – Мн.: Книжный Дом, 2003. – С. 281.

⁸⁵¹ Осокин Н. Н. Разрешение земельных споров по законодательству РСФСР // Вестник Московского университета. Серия II. Право. – 1992. – № 1. – С. 44.

Деякі вчені вказують на неконституційність даного положення. На їх думку, воно суперечить ст. 124 Конституції України, за якою правосуддя здійснюється виключно судом.

На нашу думку, суперечність у даному випадку відсутня. Слід відізнати поняття «*вирішення спору*» та «*правосуддя*». Вважаємо, що ці поняття співвідносяться між собою як ціле і частина. Відмежувальною ознакою правосуддя є те, що при його здійсненні *вирішення спору характеризується остаточністю і неможливістю оскарження прийнятого рішення до іншої системи органів*.

З іншого боку, на наш погляд, норми ст. 158 ЗКУ, які дозволяють вирішувати земельні спори іншим органам, крім суду (а відповідно, і ст. ст. 159–161 ЗКУ, які регламентують різні аспекти вирішення спорів цими органами), є декларативними і не мають практичного застосування. Вирішення спорів органами місцевого самоврядування та земельних ресурсів (ч. ч. 3 та 4 ст. 158 ЗКУ) не передбачає ні остаточності прийнятого рішення, ні його обов'язковості для сторін. З огляду на це, незрозуміло, навіщо потрібно таке вирішення спору, і чи взагалі можна вважати, що спір у даному випадку «вирішується».

Певна практика розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та виконавчої влади, втім, існує. Проте назвати такий розгляд «вирішенням» спорів важко. Наприклад, в м. Житомир діє комісія міськради по земельним спорам⁸⁵²; аналогічна комісія діє в Костопільській міськраді⁸⁵³; узгоджувальна комісія по розгляду спорів з приводу суміжного землекористування діє Івано-Франківській міськраді⁸⁵⁴ тощо.

Такі комісії, наприклад, можуть пропонувати варіанти розподілу земельних ділянок, що перебувають у спільному користуванні. Діяльність, комісій, по суті, більше нагадує не діяльність суду, а роботу медіатора-посередника, що сприяє досягненню сторонами мирової угоди.

NB. Трапляються випадки делегування повноважень щодо вирішення земельних спорів місцевих рад місцевим органам виконавчої влади – див., наприклад, рішення Запорізької міськради від 15.10.03 № 43 «Про делегування повноважень Запорізької міськради районним адміністраціям щодо вирішення спорів з приводу суміжного землекористування»⁸⁵⁵. Як вже зазначалося, на наш погляд, «вирішення» земельних спорів в описаних випадках

⁸⁵² Матеріали справи № 2–1716/09, розглянута Богунським райсудом м. Житомира, про визнання рішення недійсним, визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку.

⁸⁵³ Справа № 2–598/09, розглянута Костопільським райсудом Рівненської області, про розподіл земельної ділянки, яка знаходиться у спільному користуванні.

⁸⁵⁴ Положення затвердження рішенням виконкому Івано-Франківської міськради від 16.06.1999 № 262.

⁸⁵⁵ Матеріали справи № 2–4019/09, розглянута Шевченківським райсудом м. Запоріжжя, про закріплення норми земельної ділянки, усунення перешкод в здійсненні права на приватизацію земельної ділянки.

і повноваженням назвати важко, тому питання про те, чи відповідає закону делегування таких «повноважень», на детальний розгляд не заслуговує.

У більшості випадків спроба вирішити спір в позасудовому порядку виявляється невдалою, і врешті-решт спір опиняється на розгляді суду. З огляду на сказане, зосередимо увагу на вирішенням спорів судом.

Земельні спори, що вирішуються в порядку цивільного судочинства

Щодо позиції ВСУ щодо особливостей застосування загальними судами законодавства при розгляді земельних спорів див. Постанову Пленуму ВСУ від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ». Процесуальний порядок вирішення спорів визначається Цивільним процесуальним кодексом України. На деякі особливості його застосування звертається увага у процитованій вище Постанові Пленуму ВСУ. Положення Постанови, звичайно, не є обов'язковим для судів при вирішенні відповідних спорів, до того ж, чимало прикладів, коли ВСУ сам не слідує постановам свого Пленуму.

Нижче будуть розглянуті окремі проблемні питання, що виникають при розгляді земельних спорів в порядку цивільного судочинства (ті, що не були розглянуті при аналізі інших тем).

Спори щодо встановлення порядку користування земельною ділянкою між співвласниками садибного будинку. При вирішенні таких спорів, які є досить поширеними, зазвичай використовується судова будівельно-технічна експертиза, за одним із варіантів, запропонованих якою, і встановлюється порядок користування⁸⁵⁶.

Як основа для визначення порядку користування (фактично, поділу земельної ділянки) використовуються частки у праві власності у будинково-володінні⁸⁵⁷. Проте часто практикується відступ від ідеальних часток сторін

⁸⁵⁶ Справи: № 2-81/09, розглянута Рівненським міським судом, за позовом І. Л.А. до М. Ю.Ю. про поділ житлового будинку в натурі між власниками (виділення частки) та визначення порядку користування земельною ділянкою; № 2-1853, розглянута Ізмайльським міськрайсудом Одеської обл., за позовом К. П.І. до Б. В.І. про розподіл будинку, визначення порядку користування земельною ділянкою; № 2-164/09, розглянута Скадовським райсудом Херсонської обл., за позовом В. В.О. до М. Л.С. про визначення порядку користування земельною ділянкою; № 2-93/09, розглянута Скадовським райсудом Херсонської обл., за позовом К. М.М. до С. В.А. про визначення порядку використання земельної ділянки; № 2-1381/09, розглянута Дніпровським райсудом м. Херсона, за позовом С. Л.І., С. А.А. до Г. М. Ф. про визначення порядку користування земельною ділянкою; № 2-182/2009, розглянута Цюрупинським райсудом Херсонської обл. за позовом К. О.Г. до В. О.М. про визначення порядку користування земельною ділянкою; № 2-248/09, розглянута Кам'янець-Подільським міськрайсудом Хмельницької обл., за позовом Ф. О.О. до А. В.О. про встановлення порядку користування земельною ділянкою.

⁸⁵⁷ Справа № 2-39/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира, за позовом Т. О.Є. до М. В.С., М. О.В. про порядок користування земельною ділянкою.

у будинковолодінні⁸⁵⁸, при цьому жодних розрахунків між сторонами не проводиться. На наш погляд, це неправильно, за таких умов прийняте рішення не може вважатися повністю справедливим (а вочевидь, саме критеріям справедливості та доцільності має відповідати рішення суду про визначення порядку користування). Видається, що суд повинен був би визначати періодичні платежі для компенсації стороні, частка якої зменшена.

Поширеними є випадки, коли суд обирає варіант поділу земельної ділянки інший, ніж той, про який просив позивач⁸⁵⁹. На наш погляд, така практика прямо суперечить процесуальному закону, зокрема, ч. 1 ст. 11 ЦПК), за якою « [суд розглядає цивільні справи не інакше як за зверненням фізичних чи юридичних осіб ... в межах заявлених ними вимог ... ». У разі обрання варіанту поділу, який не влаштовує позивача, виникає абсурдна ситуація, коли позивач змушений оскаржувати рішення про задоволення його позову⁸⁶⁰.

Спори про поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній власності. Поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній частковій власності, здійснюється відповідно до варіантів, запропонованих судовою будівельно-технічною експертизою⁸⁶¹. Існує і практика вирішення спорів відповідно до технічної документації, розробленої поза судовим процесом⁸⁶². На наш погляд, можливі і випадки, коли для поділу ділянки застосування спеціальних знань не вимагається – це, наприклад, поділ незабудованої прямокутної ділянки⁸⁶³.

При проведенні поділу за варіантом, що не відповідає ідеальним часткам⁸⁶⁴, на наш погляд, у цьому ж провадженні слід стягувати відповідну компенсацію на відшкодування відповідній стороні відступу від ідеальної частки. В іншому випадку поділ не можна вважати завершеним, а відповідну позовну вимогу – вирішеною.

⁸⁵⁸ Справа № 2-319/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира за позовом Ф. В. О. до А. З. Н., А. А. О. про порядок користування земельними ділянками.

⁸⁵⁹ Справи: № 2-319/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира за позовом Ф. В. О. до А. З. Н., А. А. О. про порядок користування земельними ділянками; № 2-16/09, розглянута Кам'янець-Подільським міськрайсудом Хмельницької обл., за позовом Х. Л. О. до Х. Н. В., Х. В. П. про встановлення порядку користування земельною ділянкою.

⁸⁶⁰ Справа № 2-5/09, розглянута Смілянським міськрайсудом Черкаської обл., за позовом С. Л. Б. до Д. Н. І. про розподіл будинковолодіння та встановлення порядку користування земельною ділянкою.

⁸⁶¹ Справи: № 2-92/09, розглянута Рівненським міським судом Рівненської обл., за позовом Б. О. В. до П. В. В. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою, виділення земельної ділянки в натурі, встановлення порядку користування та розпорядження; № 2-132/09, розглянута Голопристанським райсудом Херсонської обл., за позовом Б. С. Д. до Ф. Б. Д. про виділ частки із майна, що є у спільній сумісній власності.

⁸⁶² Справа № 2-901/09, розглянута Ізмаїльським міськсудом Одеської обл. за позовом Б. О. К. до П. С. І., П. О. С., П. М. І. про розділ земельної ділянки.

⁸⁶³ Справа № 2-123/09, розглянута Білозерським райсудом Херсонської обл., за позовом Д. Ю. В. до С. І. А. про виділення в натурі частини земельної ділянки.

⁸⁶⁴ Справа № 2-92/09, розглянута Рівненським міським судом Рівненської обл., за позовом Б. О. В. до П. В. В. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою, виділення земельної ділянки в натурі, встановлення порядку користування та розпорядження.

На наш погляд, суди допускають помилку, коли приймають рішення про поділ земельної ділянки, яка знаходиться під житловим будинком із кількома квартирами⁸⁶⁵ – до таких відносин слід застосовувати правила про неподільність прибудинкових територій багатоквартирних будинків (така судово практика також існує, хоча і є значно менш поширеною⁸⁶⁶). Як видається, будь-які сумніви щодо такого розуміння закону усуваються його цільовим тлумаченням: в описаних ситуаціях поділ земельних ділянок призводить до утворення ділянок, які вочевидь проблематично використати за призначенням.

Тим більше, неможливим є поділ земельних ділянок під уже збудованим садибним будинком, який продовжує залишатися у спільній власності – у цьому разі земельну ділянку просто неможливо буде раціонально використовувати за призначенням. Деякі суди займали саме таку позицію, що слід визнати повністю правильним⁸⁶⁷. У подібних ситуаціях на вимогу зацікавлених осіб можливо припинити право спільної власності із виплатою одній із сторін компенсації (ст. ст. 364, 365 ЦКУ).

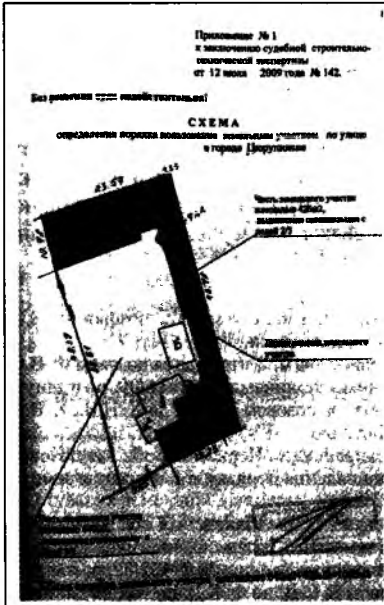


Схема визначення порядку користування земельною ділянкою (цифрову копію див. на сайті www.ammm.org.ua)

Схема є додатком до висновку судової будівельно-технічної експертизи (фактично мова йшла про поділ ділянки). На наш погляд, цілком очевидно, що ділянку, виділену кільцею, раціонально використовувати неможливо.

Навіть у менш очевидних ситуаціях поділ ділянки під будинком суперечитиме вимогам державних будівельних норм (п. 3.25* ДБН 360–92** «Планування і забудова міських і сільських поселень»), які вимагають наявності відступу «до межі сусідньої ділянки від найбільш виступної конструкції стіни ... не менше 1,0 м».

⁸⁶⁵ Справа № 2–87/09, розглянута Шепетівським міськрайсудом Хмельницької обл., за позовом С. О.В., С. В.Б., С. О.В., С. А.В. до М. Н.М. про встановлення земельного сервітуту.

⁸⁶⁶ Справа № 2–30/09, розглянута Шепетівським міськрайсудом за позовом Г. О. М. до К. Л. Ф. про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою і встановлення меж користування земельною ділянкою, виділивши її в натурі.

⁸⁶⁷ Справа № 2–2880/09, розглянута Кам’янець-Подільським міськрайсудом Хмельницької обл. за позовом Д. О.В. до Д. В.І. про поділ земельної ділянки.

Спори про визнання недійсними, нечинними (скасування) державних актів про право власності на земельні ділянки є одними із найчисельніших. Позови про визнання недійсними державних актів (рідше – їх скасування) заявляються при приватизації частки у власності на земельну ділянку одним з її користувачів без згоди іншого⁸⁶⁸, при приватизації частини земельної ділянки, що перебуває в користуванні, без згоди інших користувачів⁸⁶⁹, за відсутності згоди суміжних власників або землекористувачів при встановленні межі⁸⁷⁰, у випадках, коли земельною ділянкою розпорядився не уповноважений орган⁸⁷¹, коли суміжний користувач приватизував дві земельні ділянки одного виду цільового використання⁸⁷², коли приватизовано земельну ділянку, на якій знаходиться житловий будинок іншої особи⁸⁷³, коли на приватизованих сусідніх земельних ділянках власники «підняли трубу, по якій стікала дощова вода»⁸⁷⁴ тощо.

Вважаємо, що практика розгляду судами подібних спорів є неприпустимою, адже державний акт – це лише документ, що посвідчує право на земельну ділянку. «Спір» щодо державного акту – це в будь-якому випадку не спір про право. Відповідно, «спори» щодо недійсності (скасування) державних актів розглядатися судами не повинні.

Спори щодо дійсності договорів оренди земельних ділянок, земельних часток (паїв), договорів купівлі-продажу. Вище вже розглядалося питання про співвідношення неукладеності та недійсності договорів, а також проблеми кваліфікації договорів щодо земельних ділянок, що суперечать закону, як нікчемних (див. п. 2.1 теми «Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки», п. 5.2 теми «Право землекористування»).

⁸⁶⁸ Справа № 2–1716/09, розглянута Богунським райсудом м. Житомира про визнання рішення недійсним, визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку.

⁸⁶⁹ Справа № 2–127/09, розглянута Рівненським міським судом за позовом Т. В.П. до Т. Б.П. про визнання недійсними державних актів про право власності на земельні ділянки.

⁸⁷⁰ Справа № 2–138/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира за позовом Б. Р.Й. до Т. І.А., управління земельних ресурсів про визнання недійсним рішення виконавчого комітету Житомирської міськради про передачу у власність земельної ділянки Т. А.П., а також визнання недійсними державних актів на право власності.

⁸⁷¹ Справа № 2–176/09, розглянута Житомирським райсудом за позовом райпрокурора в інтересах П. Л.В. до Кам'янської сільради та М. В.В. про визнання недійсним рішення та державного акту на право власності на земельну ділянку.

⁸⁷² Справа № 2–71/09, розглянута Волоцьким райсудом Хмельницької обл., за позовом С. С.В. до М. М.І. про усунення перешкод у здійсненні права користування земельною ділянкою (зустрічний позов).

⁸⁷³ Справа № 2–36/2009, розглянута Черкаським райсудом Черкаської обл. за позовом Т. Т.М. до Б. Л.І., Білозерської сільради про визнання недійсним і скасування рішення сільради та державного акту на землю.

⁸⁷⁴ Справа № 2–1184/09, розглянута Шепетівським міськрайсудом Хмельницької обл., за позовом Б. Н.М. до М. Н.С., К. Н.А. про визнання недійсними актів приватної власності на землю.

Особливості вирішення спорів щодо визнання недійсними договорів оренди землі розглядалися вище у п. 5.2 тем «Право землекористування», договорів оренди земельних часток (паїв) – у п. 2.2 теми «Право на земельну частку (пай)».

Трапляються випадки вирішення судами спорів скасування державної реєстрації договорів⁸⁷⁵. На наш погляд, оскільки такий спосіб захисту прав законом не передбачений, подібні вимоги розгляду в суді не підлягають. Натомість, визнання договору недійсним є достатньою підставою для внесення змін до реєстру, що має здійснюватися у безспірному порядку.

NB. Апеляційний суд Закарпатської області (суддя Р. Ю. Кондор)⁸⁷⁶ слушно звертає увагу на те, що згідно із Законом України «Про судову експертизу» (ч. 4 ст. 7) для проведення деяких видів експертиз, які не здійснюються виключно державними спеціалізованими установами, за рішенням особи або органу, що призначили судову експертизу, можуть залучатися крім судових експертів також інші фахівці з відповідних галузей знань. Експертиза, отже, може доручатися і особам, що не внесені до державного Реєстру агестованих судових експертів. Як зазначається, *«не завжди виправдане «вужьке» розуміння питань щодо належного експерта призводить до того, що експертизи, які цілком можна провести силами різних фахівців у розумні строки, призначаються вкрай обмеженому колу експертів у області або експертним установам за межами області, які перевантажені дорученнями й інших органів, а це, в свою чергу, суттєво затягує розгляд справи і може тягти інші негативні наслідки»*.

Проблема. Найсерйознішою проблемою видається розгляд судами загальної юрисдикції справ за «спорами», які насправді спорами про право не є. Найяскравішим прикладом є «спори» щодо визнання недійсними (незаконними), скасування тощо державних актів, погодження меж тощо. До цієї ж групи належить, наприклад, спір про визнання недійсним проекту відведення земельної ділянки⁸⁷⁷. Суд відмовив у задоволенні позову з тих підстав, що, зокрема, проект «не є правостановлюючим документом чи правочином». Як видається, у даному випадку слід відмовляти не у задоволенні позову, а у відкритті провадження.

Інший приклад – справа за позовом про визнання висновку про відновлення межі «недійсним як винесеного не уповноваженого на це органом»⁸⁷⁸

⁸⁷⁵ Справа № 2-466/09, розглянута Городоцьким міськрайсудом Хмельницької обл. за позовом В. В.І., Д. Ю.М., Г. С. А., К. Г. Г. до ТОВ «Поділля-Агросервіс», ДП «Центр ДЗК при Держкомземі України» про визнання недійсними договорів оренди землі.

⁸⁷⁶ Лист Апеляційного суду Закарпатської обл. від 07.05.2010 № 1-13/6//Поточний архів Верховного Суду України.

⁸⁷⁷ Справа № 2-3422/09, розглянута Голосіївським райсудом м. Києва за позовом М. О.Г. до ГУ земельних ресурсів виконавчого органу Києвради про визнання недійсним проекту відведення.

⁸⁷⁸ Справа № 2-8/09, розглянута Нахімовським райсудом м. Севастополь за позовом Д. В.А., А. Ф.Ш. до Нахімовської РДА м. Севастополя про визнання висновку недійсним.

(РДА прийняла «заключення» про відновлення межі між домоволодіннями, що позивачі вважали вирішенням земельного спору). Справа розглядалася більше 5 років, складає 426 аркушів. Втім, видається, що предмет спору тут взагалі був відсутній, справа розгляду в суді не підлягала.

Спори, що розглядаються в порядку адміністративного судочинства

Серед спорів, на які згідно із законом (ст. 17 КАСУ) поширюється компетенція адміністративних судів, слід виділити насамперед (1) спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності, а також (2) спори за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, встановлених законом.

Проблема. Питання розмежування підсудності між, з одного боку, адміністративними судами, та загальними та господарськими – з іншого вже тривалий час є складним, що обумовлено техніко-юридичними недоліками положень про підсудність КАСУ.

Після складного і болісного періоду невизначеності в Україні усталилася практика, яку спрощено можна виразити такою формулою: всі справи (навіть у разі, якщо суб'єктом спірних правовідносин є суб'єкт владних повноважень), де йшлося про захист оспореного або порушеного цивільного права у земельних правовідносинах, повинні розглядатися за правилами цивільного або, залежно від суб'єктного складу спірних правовідносин, господарського судочинства (див., зокрема, п. 15 Рекомендацій президії Вищого господарського суду України від 27.06.2007 № 04–5/120 «Про деякі питання підвідомчості і підсудності справ господарським судам»).

На наш погляд, такий підхід є цілком вірним, він повністю відповідає як ст. 15 ЦПК, так і призначенню адміністративного судочинства: захистити в публічних правовідносинах «слабку» сторону – насамперед, фізичну особу, громадянина, і натомість обмежити жорсткими рамками «сильну» сторону – суб'єкта владних повноважень. Якщо йдеться про відносини, у якими сторони є рівними, а суб'єкт владних повноважень просто реалізує (як будь-який інший представник власника), наприклад, право державної власності на землю – жодного сенсу розглядати спір із таких відносин в порядку адміністративного судочинства немає.

Разом із тим, останнім часом досить поширеною є думка, що описаний вище усталений підхід до розмежування підсудності щодо вирішення земельних спорів між загальними та адміністративними судами має зазнати докорінних змін у зв'язку із ухваленням рішення Конституційного Суду України від 01.04.2010 № 10-рп/2010.

Конституційний Суд України у своєму рішенні вказав, що при вирішенні питань місцевого значення (ч. 1 ст. 143 Конституції України), при вирішенні питань розпорядження землями територіальних громад (п. п. «а»)–«г» ст. 12 ЗКУ) місцеві ради «діють як суб'єкти владних повноважень». Нарешті, положення п. 1 ч. 1 ст. 17 КСУ «слід розуміти так, що до публічно-правових

спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів, належать і земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень, пов'язани з оскарженням його рішення, дії чи бездіяльності».

На перший погляд, і справді, в усіх описаних нормах Конституційний Суд України «побачив» здійснення місцевими радами владних повноважень. Водночас, звертає увагу на себе те, що при винесенні рішення Суд не використовував формулювань на зразок «виключно» або «лише». Саме рішення Конституційного Суду також залишає чимало простору для тлумачення, і за одним з можливих тлумачень місцеві ради в описаних ситуаціях можуть діяти як суб'єкти владних повноважень, але можуть виступати і в іншій ролі. На наш погляд, саме такий підхід і є єдино правильним, оскільки, вочевидь, і при «вирішенні питань місцевого значення», і при розпорядженні землями комунальної власності (які зараз в Україні, до речі, відсутні) місцеві ради цілком можуть вступати у цивільні відносини, які повністю підпорядковуються принципу юридичної рівності сторін. Так, безглуздо було б оцінювати дії місцевої ради з точки зору принципів, закріплених у ч. 3 ст. 2 КАСУ, у випадку, коли йдеться про укладення договору оренди земельної ділянки.

Крім того, не менш важливо те, що при вирішенні питань, поставлених у конституційному поданні, Конституційний Суд України ні прямо, ні опосередковано не тлумачив положень ЦПК та ГПК про юрисдикцію. Тому навіть якщо стати на позицію, за якою в рішенні Конституційного Суду йдеться про те, що всі і будь-які земельні спори з органами місцевого самоврядування, які виникають при «вирішенні питань місцевого значення» або при розпорядженні землями комунальної власності є публічно-правовим і потрапляють до підвідомчості адміністративних судів, застосування ч. 2 ст. 4 КАСУ («*[ю]рисдикція адміністративних судів поширюється на всі публічно-правові спори, крім спорів, для яких законом встановлений інший порядок судового вирішення*») призведе до висновку, що, наприклад, земельний спір за участю ради щодо укладення договору оренди землі з громадянином буде розглядатися загальним судом як спір цивільний в силу положень ст. 15 ЦПК.

Таким чином, «механічна» відмова загальних судів від своєї юрисдикції у земельних спорах за участю рад (а за аналогією – й інших органів), що «вирішують питання місцевого значення» або розпоряджаються комунальними (за аналогією – державними) землями начебто на підставі рішення Конституційного Суду України була б великою помилкою. У кожному випадку слід застосовувати не лише ст. 17 КАСУ, а і положення ЦПК та ГПК про підвідомчість, і, виходячи із аналізу спірних правовідносин, визначати їх характер. В деяких випадках такі відносини будуть публічно-правовими (наприклад, у випадку *безоплатної* приватизації земельних ділянок громадянами – див. нижче), а в деяких – цивільними або господарськими (наприклад, у випадку приватизації земельної ділянки шляхом її продажу на конкурентних засадах).

NB. Слід підтримати висловлену Н. В. Ільків та О. В. Ільницьким пропозицію щодо встановлення у процесуальному законодавстві порядку, за яким

при виявленні непідсудності справи даному суду суд самостійно направляв справу до належного органу без повернення позивачеві⁸⁷⁹. Це тим більш доцільно за умов недостатньо чіткого законодавчого розмежування підсудності справ загальним, господарським та адміністративним судам.

Запропоноване правило варто доповнити іншим, яке заборонило б відмовляти у розгляді справи, спрямованої до певного суду судом іншої юрисдикції. Приклад такого правового регулювання дає Німеччина. Так, третє речення другого абзацу § 17 а Закону про судоустрій (*Gerichtsverfassungsgesetz*⁸⁸⁰) передбачає, що той суд, до якого інший суд передав справу як до компетентного, зобов'язаний дотримуватися цього рішення і не має права відхилити справу за непідсудністю.

Земельні спори, що розглядаються в порядку господарського судочинства

Відповідно до ч. ч. 1, 2 ст. 1 ГПК України (далі – ГПК),

«Підприємства, установи, організації, інші юридичні особи (у тому числі іноземні), громадяни, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності (далі – підприємства та організації), мають право звертатися до господарського суду згідно з встановленою підвідомчістю господарських справ за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів, а також для вжиття передбачених цим Кодексом заходів, спрямованих на запобігання правопорушенням.

У випадках, передбачених законодавчими актами України, до господарського суду мають право також звертатися державні та інші органи, фізичні особи, що не є суб'єктами підприємницької діяльності.»

Насамперед, господарським судам підвідомчі спори, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні господарських договорів «та з інших підстав» (ст. 12 ГПК). Це, перш за все, спори, пов'язані з укладенням, виконанням та припиненням договорів оренди земельних ділянок, спори щодо встановлення земельних сервітутів, спори про захист права власності та користування земельними ділянками тощо. Особливості вирішення таких спорів розглядаються у Роз'ясненні Вищого арбітражного суду України № 02–5/743 від 27.06.2001 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування».

Особливості вирішення господарськими судами окремих категорій спорів розглядалися в межах інших тем.

⁸⁷⁹ *Льків Н. В., Льницький О. В.* Окремі процесуальні аспекти судового вирішення земельних спорів // Земельне право України. – 2006. – № 8. – С. 11–13.

⁸⁸⁰ Ein Service des Bundesministeriums der Justiz in Zusammenarbeit mit der juris GmbH – www.juris.de/ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/gvg/gesamt.pdf>

Проблема запровадження спеціальної земельної юрисдикції

У спеціальній літературі висловлюються пропозиції запровадити спеціальну форму та механізм вирішення земельних спорів, а також запровадити спеціалізовані земельні суди⁸⁸¹. Як видається, у сучасних умовах, коли навіть існуючі суди стикаються із проблемами матеріального та фінансового забезпечення, а складність судової системи стає серйозною перешкодою для захисту порушених прав громадян, запровадження спеціальної земельної юрисдикції видається невиправданим. Воно здатне ускладнити і без того доволі заплутану судову систему України. Не можна погодитися із Н. В. Ільків та О. В. Ільницьким у тому, що, хоча історії відомий позитивний досвід запровадження спеціалізованих земельних судів або квазісудових установ, «на сучасному етапі це не ідеальне вирішення проблеми»⁸⁸².

Більш перспективним є запозичення позитивного досвіду США та інших країн, де використовується т. з. *медіація* – посередництво, сприяння виробленню компромісу. По ряду категорій спорів досудове звернення до медіатора є обов'язковим. Медіація довела свою дуже високу ефективність і дозволила розвантажити суди. Як видається, правило про обов'язковість медіації доцільно було б передбачити для окремих земельних спорів (зокрема, з приводу дотримання правил добросусідства, межових спорів тощо). Крім того, у США запроваджено *суд для дрібних спорів*, де справи розглядаються за спрощеною процедурою, позивачеві достатньо викласти сутність своєї вимоги. Рішення суду є остаточним і оскарженню не підлягає. Сума позову обмежена, суд захищає право лише шляхом присудження до відшкодування шкоди, збитків або виконання грошового обов'язку в натурі. Такі суди також могли б сприяти ефективному захисту земельних прав і дозволили б розвантажити існуючу судову систему.

Варто зазначити, що і чинне процесуальне законодавство дозволяє ефективно вирішувати земельні спори, враховуючи при цьому їх специфіку. Так, вірно вчиняють ті суди, які у необхідних випадках проводять огляд спірної земельної ділянки за її місцезнаходженням (ст. 140 ЦПК України)⁸⁸³.

⁸⁸¹ Гуменюк В. Спеціалізованим судам – бути! // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 28; Лейба Л. В. Деякі питання судового захисту земельних прав // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 11–17; Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Харків: Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого, 2005. – С. 139–141, 160, 165.

⁸⁸² Ільків Н. В., Ільницький О. В. Окремі процесуальні аспекти судового вирішення земельних спорів // Земельне право України. – 2006. – № 8. – С. 16–17.

⁸⁸³ Див., наприклад, цивільні справи: № 2–66/09, розглянута Марганецьким міським судом Дніпропетровської обл., за позовом В. О. А. до Г. Н. Д. про встановлення земельного сервітуту; № 2–195/09, розглянута Корецьким райсудом Рівненської області, за позовом Г. О. К. до З. М. М. про усунення перешкод в користуванні землями загального користування та присадибною земельною ділянкою.

ІХ. ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ У ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

- 1. Поняття та загальна характеристика економіко-правового механізму у галузі використання, охорони та відтворення земель**
- 2. Правове регулювання плати за землю**
 - 2.1. Загальна характеристика*
 - 2.2. Правовий режим земельного податку*
 - 2.3. Правовий режим орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності*
- 3. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель**
 - 3.1. Надання податкових і кредитних пільг*
 - 3.2. Виділення коштів бюджету для відновлення попереднього стану земель*
 - 3.3. Звільнення від плати за земельні ділянки у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану*
 - 3.4. Компенсація зниження доходу внаслідок тимчасової консервації земель*
- 4. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва**
- 5. Платні управлінські (адміністративні) послуги у сфері земельних відносин**
- 6. Фінансування заходів з проведення земельної реформи, забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення земель**

1. ПОНЯТТЯ ТА ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЕКОНОМІКО-ПРАВОВОГО МЕХАНІЗМУ У ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

На наш погляд, *економіко-правовий механізм* у галузі використання, охорони та відтворення земель *включає в себе систему засобів майнового характеру, що спрямовані, з одного боку, на створення фінансової основи для виконання функцій держави у галузі земельних відносин, а з іншого – на стимулювання економічними засобами раціонального використання, охорони та відтворення земель.*

Виходячи із цього, можна умовно виділити такі основні *складові* економіко-правового механізму у галузі земельних відносин:

- (1) плату за землю;
 - (2) засоби економічного стимулювання раціонального використання, відтворення та охорони земель;
 - (3) відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва;
 - (3) запровадження платних управлінських послуг у галузі земельних відносин;
 - (4) засоби, спрямовані на розподіл та витрачання коштів для забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення земель.
- Розглянемо детально кожен з перерахованих складових.

2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

2.1. Загальна характеристика

Законодавчий підхід до визначення терміну «плата за землю» нещодавно зазнав змін. Якщо раніше дане поняття включало земельний податок та орендну плату за *будь-які землі* (див. нечинний нині ЗУ «Про плату за землю»), згідно із пп. 14.1.147 ст. 14 ПКУ плата за землю – це «*загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності*». Згідно із ПКУ, *земельний податок* – це «*обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів*» (пп. 14.1.72 ст. 14 ПКУ); *орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності*] – це «*обов'язковий*

платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою» (пп. 14.1.136 ПКУ).

Підхід, за яким орендна плата має режим обов'язкового платежу, видається хибним, оскільки таким чином спотворена природа орендних договірних відносин як відносин, що повинні ґрунтуватися на засадах юридичної рівності сторін.

Значення плати за землю полягає не лише у наповненні відповідних бюджетів або реалізації економічних інтересів власника. Плата за землю стимулює ефективне та раціональне використання землі.

2.2. Правовий режим земельного податку

Основними юридичними ознаками земельного податку, що впливають із положень чинного законодавства, є специфічні (1) об'єкти оподаткування та (2) платники податку, а також (3) правила обчислення та (4) порядок сплати земельного податку як форми плати за землю, а також (5) пільги щодо його сплати.

NB. Слід відрізнити земельний податок від *фіксованого сільськогосподарського податку*. Останній справляється відповідно до глави 2 розділу XIV ПКУ. Фіксований сільськогосподарський податок хоча й має об'єктом оподаткування, як і земельний податок, земельну ділянку (за ст. 302 ПКУ, об'єктом оподаткування є «*площа сільськогосподарських угідь*»), проте на цьому їхні спільні риси вичерпуються. Економічний зміст фіксованого сільськогосподарського податку інший: це не лише плата за використання земельної ділянки, але й замітник ще кількох видів податків (ст. 307 ПКУ). Платниками цього податку можуть бути лише зазначені у ст. 301 ПКУ суб'єкти (визначальний критерій – отримання доходу переважно (понад 75 %) за рахунок виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції). Перехід на оподаткування фіксованим податком відбувається на добровільній основі, за бажанням платника, податок характеризується особливими правилами обчислення та порядком справляння тощо.

Основними юридичними ознаками земельного податку, що впливають із положень чинного законодавства, є специфічні (1) **об'єкти оподаткування** та (2) **платники податку**, а також (3) **правила обчислення**, (4) **пільги щодо сплати** земельного податку, а також (5) **порядок його сплати**.

2.2.1. Об'єкти оподаткування

Ст. 270 ПКУ визначає об'єктами плати за землю земельні ділянки, *а також земельні частки (паї)*. Ці положення вступають у суперечність із ч. 1 ст. 206 ЗКУ («*[о]б'єктом плати за землю є земельна ділянка*»), проте саме вони підлягають застосуванню, оскільки ПКУ прийнятий пізніше від

ЗКУ. Слід з жалем констатувати, що, таким чином, встановлюється подвійне оподаткування: земельний податок слід платити і за земельну ділянку, і за право на земельну частку (пай), об'єктом якого є земельна ділянка.

2.2.2. Платники земельного податку

Платниками податку ст. 269 ПКУ називає (1) власників земельних ділянок, (2) власників земельних часток (паїв) та (3) землекористувачів. Останню позицію слід розглядати звужено, з урахуванням наведеного у пп. 14.1.72 ст. 14 ПКУ визначення земельного податку, згідно з яким податок повинні сплачувати лише *постійні* землекористувачі.

Проблема. У законі відсутня належна чіткість у питанні, чи *виступають суб'єктами плати за землю також фактичні землекористувачі*, що не мають титулу на користування земельною ділянкою. Найбільш очевидний і поширений приклад – використання на певному титулі будівель або споруд, яке неможливе без використання земельної ділянки.

З одного боку, п. 287.1 ст. 287 ПКУ передбачає, що земельний податок сплачується «з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою» (щодо визначення цього моменту див. ст. 125 ЗКУ). Звідси логічно випливає, що якщо право власності або користування земельною ділянкою відсутнє (не виникло), то податок сплачуватися не повинен. З іншого боку, у п. 286.1 ст. 286 ПКУ передбачає нарахування земельного податку суб'єктам права спільної власності на будівлю пропорційно їх часткам, абстрагуючись, таким чином, від питання про наявність права на земельну ділянку. Застосування цього підходу призводить до висновку, що якщо, наприклад, будівля перебуває у чийсь власності – власник має сплачувати всю суму податку з відповідної ділянки.

Постає питання: яку з норм ПКУ (п. 287.1 чи п. 286.1) слід застосовувати, і чи вірною слід вважати практику стягнення земельного податку за фактичне використання земельних ділянок власниками будівель і споруд? На наш погляд, слід виходити із принципу платності використання земель, відображеного, зокрема, у ч. 1 ст. 206 ЗКУ, а також із того, що право на земельну ділянку переходить «автоматично» безпосередньо в силу закону (ст. 120 ЗКУ) незалежно від його оформлення.

Проблема. Досить часто договори оренди землі передбачають внесення земельного податку орендарями. Слід враховувати, що у такому випадку мова може йти лише про відшкодування орендарем орендодавцеві витрат останнього по сплаті земельного податку, оскільки суб'єктом сплати земельного податку чітко визначений орендодавець – власник земельної ділянки, а ПКУ виходить із принципу т. зв. *персональної податкової відповідальності*, забороняючи уступку податкового зобов'язання або податкового боргу третім особам (п. 87.7 ст. 87 ПКУ).

2.2.3. Правила обчислення

Ставки земельного податку визначається ст. ст. 272–280 ПКУ. Ставки податку встановлюються диференційовано щодо різних категорій земель, причому диференціація не повною мірою співпадає із передбаченим чинним ЗКУ (ст. 19) поділом земель за категоріями. Зокрема, встановлюються окремі ставки для оподаткування земель у межах населених пунктів (див. ст. ст. 275, 276 ПКУ).

У переважній більшості випадків земельний податок встановлюється у певному процентному відношенні до *нормативної грошової оцінки земельних ділянок* (ст. 201 ЗКУ), що оподатковуються, або оцінки одиниці площі ріллі по області. Опис правового регулювання нормативної грошової оцінки земельних ділянок див. у темі «*Управління у галузі земельних відносин*».

Проблема. У правозастосовчій практиці виникають питання щодо того, як повинні застосовуватися положення Закону у випадках, коли встановлення зниженої чи підвищеної ставки пов'язується із певним об'єктом (будівлею, спорудою тощо), розміщеним на земельній ділянці (див., напр., п. 276.1 ст. 276 ПКУ); чи повинна знижена чи підвищена ставка застосовуватися виключно щодо частини земельної ділянки під плямою забудови, чи вона повинна застосовуватися щодо земельної ділянки в цілому? На наш погляд, знижена ставка повинна застосовуватися щодо усієї земельної ділянки, якщо ця земельна ділянка призначена саме для розміщення відповідного об'єкту. Такою є і позиція органів державної податкової служби (див., зокрема, лист ДПА України від 28.03.2003 № 3194/6/15–4416⁸⁸⁴).

NB. У спеціальній літературі слушно відзначається, що оподаткування багатьох різновидів земель, особливо земель промисловості, (див. ст. 278 ПКУ) у відсотках від грошової оцінки площі ріллі по області поряд з позитивними, на перший погляд, рисами (стабільність, простота обчислення) має й негативні (на наш погляд, вони *істотно* переважають): однаковий податок для всіх земель в межах області не створює передумов для розвитку периферійних районів без розвиненої інфраструктури. Висловлюється слушна пропозиція перейти на оподаткування таких земель також у відсотках від їх грошової оцінки⁸⁸⁵.

2.2.4. Пільги зі сплати земельного податку

Пільги по сплаті земельного податку передбачені ст. ст. 283–284 ПКУ.

Слід зазначити, що пільги щодо сплати земельного податку передбачені не лише ПКУ, а й іншими законодавчими актами: ч. 2 ст. 14 ЗУ «Про Збройні Сили України», ч. 5 ст. 5 ЗУ «Про державну підтримку засобів масової ін-

⁸⁸⁴ Бухгалтерія. – 2003. – № 37. – 15 вересня.

⁸⁸⁵ Манцевич Ю. М. Зміни у нормативній грошовій оцінці земель на часі//Землевпорядник вісник. – 2004. – № 4. – С. 83.

формації та соціальний захист журналістів», п.«в» ч. 1 ст. 205 ЗКУ. Оскільки ПКУ прийнятий пізніше від зазначених актів, вважаємо, що пільги, які у ньому не передбачені, надаватися не повинні.

Водночас, помилковою є позиція податкових органів, за якою пільги, передбачені іншими законодавчими актами, окрім «законів про оподаткування» (після прийняття ПКУ, очевидно, буде використовуватися формула «окрім ПКУ») надаватися не повинні⁸⁸⁶. Хоча у п. 7.3 ст. 7 ПКУ, (аналогічно діючим раніше положенням ст. 1 ЗУ «Про систему оподаткування») є вказівка на те, що «[б]удь-які питання щодо оподаткування регулюються цим Кодексом і не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно положення щодо внесення змін до цього Кодексу та/або положення, які встановлюють відповідальність за порушення норм податкового законодавства», дане положення не може перешкодити Верховній Раді України приймати закони з питань оподаткування, не включаючи їх до ПКУ, оскільки така можливість впливає із Конституції України (ст. 92 та ін.). Тому в подальшому не виключене встановлення у законодавстві пільг зі сплати земельного податку, що в ПКУ не передбачені (хоча з техніко-юридичної точки зору це, звичайно, явище негативне. Втім, як і включення до закону неконституційних положень на зразок п. 7.3 ст. 7 ПКУ).

2.2.5. Порядок сплати

Порядок сплати земельного податку визначається ст. ст. 285–287 ПКУ. Також ці відносини врегульовані наказом Державної податкової адміністрації України № 434 від 26.10.2001 «Про затвердження форм Зведеного розрахунку суми земельного податку, Довідки до уточненого Розрахунку та Порядку їх подання до органу державної податкової служби».

Зокрема, нарахування земельного податку громадянам проводиться органами державної податкової служби, які видають платникові до 1 липня поточного року платіжне повідомлення про сплату податку (п. 286.5 ст. 286 ПКУ).

Проблема. На практиці законодавчо встановлений порядок стягнення земельного податку часто не дотримується. Замість податкових повідомлень неформальні повідомлення-заклики сплатити земельний податок надси-

⁸⁸⁶ Див., наприклад, Податкове роз'яснення щодо сплати земельного податку державними підприємствами зв'язку, які займаються розповсюдженням друкованої продукції, теле- і радіо-програм, затверджене наказом ДПА України від 05.02.2002 № 55 // Вісник податкової служби України. – 2002. – № 6. – Лютий; Податкове роз'яснення про порядок оподаткування земельних ділянок, наданих для Збройних Сил України та інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України, затверджене наказом Державної податкової адміністрації України від 12.03.2002 № 102 // Налоговый, банковский, таможенный Консультант. – 2002. - № 11. – 18 марта.

лаються від імені сільських рад (див. фото). Хоча така практика існувала до прийняття ПКУ, можна прогнозувати, що після набрання ним чинності вони збережуться.

ПОВІДОМЛЕННЯ
Гр. []
Вам нараховано земельний податок 63.77 грн. за 2005 рік
Термін оплати до 15 серпня 2005 року.
Сільський голова []
В.М. []

Повідомлення про сплату земельного податку.

2.2.6. Юридична відповідальність за несплату земельного податку

За несплату або несвоєчасну сплату земельного податку може наставати (1) *фінансова* (господарсько-правова у вигляді адміністративно-господарських санкцій), (2) *адміністративна*, (3) *кримінальна* та (4) т. зв. *земельно-правова* відповідальність.

Фінансова відповідальність (яка також підпадає під ознаки господарсько-правової у вигляді накладення адміністративно-господарських санкцій – див. ст. 241 та ін. ГКУ) настає насамперед у вигляді *пені* за прострочення платежів, яка п. 129.4 ст. 129 ПКУ передбачена у розмірі 120 % річних облікової ставки НБУ, «*діючої на день виникнення податкового боргу або на день його погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою*». Також за порушення податкового законодавства у сфері справляння земельного податку накладаються *штрафи*, передбачені главою 11 ПКУ.

Адміністративна відповідальність за правопорушення у сфері справляння земельного податку передбачена ст. ст. 163–1 («*Порушення порядку ведення податкового обліку, надання аудиторських висновків*»), 163–2 («*Неподання або несвоєчасне подання платіжних доручень на перерахування належних до сплати податків та зборів (обов'язкових платежів)*»), 163–3 («*Невиконання законних вимог посадових осіб органів державної податкової служби*») КУпАП.

Кримінальна відповідальність передбачена за ухилення від сплати земельного податку (ст. 212 ККУ), яке призвело до фактичного ненадходження до бюджету коштів у значних розмірах (що в тисячу і більше разів перевищують неоподатковуваний мінімум доходів громадян).

За невнесення земельного податку також застосовується і власне *земельно-правова відповідальність* – відповідно до п. «д» ст. 141 ЗКУ, у разі

систематичного невнесення земельного податку може бути припинене право користування земельною ділянкою. Систематичною раніше законодавчо була визначена несплата *«виробниками сільськогосподарської і рибної продукції та громадянами протягом року, іншими платниками – протягом півроку»* (ч. 5 ст. 17 нечинного зараз ЗУ «Про плату за землю»). Після прийняття ПКУ відповідне положення у ньому відтворене не було, що дозволяє тлумачити термін більш ліберально.

2.3. Правовий режим орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності

Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, як вже зазначалося, невиправдано підпорядкована режиму загальнодержавного податку і характеризується *однаковим порядком і строками внесення, а також режимом відповідальності за невнесення* із земельним податком (п. 288.7 ст. 288 ПКУ). Розмір орендної плати визначається у договорі оренди, втім, встановлені його граничні межі (п. п. 288.1–288–6 ст. 288 ПКУ) і правило про виключно грошову форму (ст. 22 ЗУ «Про оренду землі»). Наказом Державної податкової адміністрації від 20.12.2005 № 588 затверджено форми податкової декларації орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Істотні особливості обчислення орендної плати встановлені ч. 1 ст. 17 ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»:

«Річна орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду інвестору-забудовнику на період будівництва і до введення об'єктів містобудування в експлуатацію, але не більше ніж на три роки, встановлюється:

для земель під об'єктами загального користування (вулицями, скверами, парками, площами тощо) та соціально-побутового призначення (дитячими садками, яслами, школами тощо) – 1 гривня незалежно від площі;

для земель під іншими об'єктами – 0,03 відсотка їх нормативної грошової оцінки.»

Відповідальність за несплату орендної плати настає на тих самих підставах, як і за несплату земельного податку. Крім того, п.«д» ст. 141 ЗКУ, ст. 32 ЗУ «Про оренду землі», ст. 782 ЦКУ передбачають право орендодавця на розірвання договору шляхом відмови від нього у разі несплати наймачем орендної плати протягом **трьох місяців** поспіль.

3. ЕКОНОМІЧНЕ СТИМУЛЮВАННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель у правовій доктрині визначається як *комплекс взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення зацікавленості осіб, що здійснюють використання земель, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, здійсненні заходів з захисту земельних ресурсів від негативних наслідків господарської діяльності людини*⁸⁸⁷.

Економічному стимулюванню раціонального використання та охорони земель присвячена ст. 205 ЗКУ, яка проголошує наявність кількох складових такого економічного стимулювання. Розглянемо кожну із них.

3.1. Надання податкових і кредитних пільг

Податкові пільги. На даний час податкове законодавство України, передбачаючи 18 видів загальнодержавних податків і зборів (ст. 9 ПКУ) і 5 видів місцевих податків і зборів (ст. 10 ПКУ), встановлює лише незначні пільги щодо сплати податку на прибуток підприємств та пільги із сплати земельного податку, що за певних умов можуть використовуватися особами, які здійснюють заходи з охорони земель.

Зокрема, п. 144.1 ст. 144 ПКУ передбачає, що витрати на капітальне поліпшення якості земель, не пов'язане з будівництвом, підлягають амортизації. Це означає, що ці витрати можуть бути виключені з прибутку, що оподатковується податком на прибуток підприємств. Пп. 283.1.2 ст. 283 ПКУ передбачає, що за землі *«землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння»*, земельний податок не справляється.

Кредитні пільги. На даний час законодавство не передбачає механізму пільгового кредитування громадян та юридичних осіб, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель.

Потреба у розробці такого механізму існує. На наш погляд, його основою повинно бути надання коштів державного бюджету на зворотній безоплатній або частково оплатній основі для здійснення заходів з використання і охорони земель.

⁸⁸⁷ Земельное право Украины: Учеб. пособие / Под ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. – К.: Истина, 2002. – С. 455.

3.2. Виділення коштів бюджету для відновлення попереднього стану земель

Умовою надання коштів законодавець називає факт погіршення земель не з вини суб'єктів, що здійснюють поліпшення (п.«б» ч. 1 ст. 205 ЗКУ), а цільовим призначенням коштів визначив лише відновлення земель. Прочитована норма самостійного регулятивного навантаження не несе. Слід сказати, що закони про державний бюджет на відповідний рік традиційно передбачають видатки на *«докорінне поліпшення земель»* незалежно від причин, що спричинили необхідність такого поліпшення.

Зокрема, у ЗУ «Про державний бюджет на 2011 рік» передбачено 15 тис. грн. на докорінне поліпшення земель науково-дослідних господарств (код 6591070), що, звичайно, в масштабах України є сумою просто мізерною. Виділення коштів громадянам не передбачено.

Порядок використання цих коштів на сьогодні визначається наказом Міністерства аграрної політики та Міністерства фінансів України «Про затвердження Порядку використання коштів Державного бюджету України на оплату робіт з докорінного поліпшення земель» від 27.01.2002 № 58/136. Порядок передбачає розподіл коштів між підприємствами на підставі рішень конкурсних комісій, які здійснюють процедуру конкурсного відбору на підставі наказу Міністерства аграрної політики України «Про затвердження Положення про умови проведення конкурсу на надання коштів Державного бюджету України на оплату робіт з докорінного поліпшення земель» від 31.07.2002 № 216⁸⁸⁸.

Виділення коштів місцевого бюджету може регулюватися на регіональному та локальному рівні.

3.3. Звільнення від плати за земельні ділянки у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану

Пп. 283.1.2 ст. 283 ПКУ передбачає, що за землі *«землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння»*, земельний податок не справляється.

Разом із тим, звільнення від плати за землю земельних ділянок, що перебувають у стадії поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами (п.«в» ч. 1 ст. 205 ЗКУ, а також ст. 27 ЗУ «Про охорону земель»), ПКУ не передбачено. Враховуючи, що ПКУ прийнятий пізніше від ЗКУ та ЗУ «Про охорону земель», надання цієї пільги на сьогодні є неможливим.

⁸⁸⁸ Офіційний Вісник України. – 2002. – 34. – 6 вересня.

3.4. Компенсація зниження доходу внаслідок тимчасової консервації земель

Пп. 283.1.2 ст. 283 ПКУ передбачає, що за землі «землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння», земельний податок не справляється. Додатковим стимулом для відповідних землевласників та землекористувачів має стати компенсація за рахунок бюджету зниження доходу внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини (п.«г» ст. 205 ЗКУ). Виходячи із договірної процедури здійснення консервації земель (ч. 3 ст. 172 ЗКУ), розмір компенсації зниження доходу від консервації земель повинен визначатися у відповідному договорі.

На жаль, існуюче законодавство про консервацію земель (ст. ст. 171, 172 ЗКУ, наказ Держкомзему від 17.10.2002 № 175 «Про Порядок консервації земель») не регламентує засад компенсації, а закони про державний бюджет традиційно не передбачають спрямування коштів на таку компенсацію. Необхідно наголосити, що механізм консервації земель та його складова – відшкодування зниження доходів власників землі та землекористувачів, – може працювати лише за умови існування фінансової основи – коштів, передбачених у бюджеті.

NB. При формування законодавства та практики щодо компенсації при здійсненні консервації доцільно врахувати досвід Польщі. Т. з. *Програма активізації сільської місцевості*, розпочата напередодні вступу Польщі до ЄС, передбачає компенсаційні доплати за заліснення сільськогосподарських земель та здійснення догляду за насадженнями. Отримувачами компенсації є сільськогосподарські виробники або їх групи, залісненню підлягає не менше 3 га. Оплата здійснюється одноразово з розрахунку: через рік – фінансова допомога на заліснення; за 5 років – премія за опіку; за 20 років – премія за заліснення. Залежно від конфігурації території та виду насаджень оплата становить за хвойні дерева – 1018–1207 євро/га, листяні – 1184–1397 євро/га⁸⁸⁹.

4. ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ТА ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

Втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва визначаються ч. 1. ст. 207 ЗКУ як «втрати сільськогосподарських угідь»,

⁸⁸⁹ Власов В. І., Оніщук М., Овсянніков О. В. Сільське господарство Польщі після вступу до Європейського Союзу // Економіка АПК. – 2005. – № 12. – С. 121–122.

лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель». На наш погляд, насправді, виходячи зі змісту правового регулювання, втрати є грошовим вираженням витрат, які у разі виведення земель із складу сільськогосподарських (лісових) угідь необхідні для залучення до сільськогосподарського (лісогосподарського) виробництва компенсуючих площ або відповідного поліпшення якості існуючих сільськогосподарських або лісових угідь.

Інститут відшкодування втрат є вагомим економічним важелем забезпечення пріоритетності земель сільськогосподарського призначення та лісових земель по відношенню до інших видів цільового використання. Особи, зацікавлені у відведення земельних ділянок, змушені розглядати альтернативні варіанти, не пов'язані із виведенням з обороту сільськогосподарських та лісових угідь. З іншого боку, кошти, що надходять на відшкодування втрат, є важливим джерелом фінансування витрат на поліпшення земель.

Варто наголосити, що втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва не є збитками землевласників та землекористувачів, і, на відміну від останніх, відшкодовуються до відповідних бюджетів і мають чітко визначене призначення (див. ст. ст. 207–209 ЗКУ).

Правовідносини із відшкодування втрат регулюються главою 36 (ст. ст. 207–209) ЗКУ, ПКМ «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» від 17.11.1997 № 1279.

Обов'язок відшкодування втрат виникає як *при цілком правомірній зміні цільового призначення* земельних ділянок сільськогосподарського (лісогосподарського) призначення, так і *у разі вчинення правопорушення* (забруднення або засмічення земель), що перешкоджає їх цільовому використанню. За рядом ознак відшкодування втрат *істотно відрізняється від цивільної відповідальності*: (1) має публічно-правову природу, (2) характеризується особливими підставами, не обов'язково пов'язаними із правопорушенням, (3) кошти, що надходять на відшкодування втрат, мають визначене в публічно-правовому порядку цільове призначення тощо.

5. ПЛАТНІ УПРАВЛІНСЬКІ (АДМІНІСТРАТИВНІ) ПОСЛУГИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Можливість надання платних послуг органами державної влади у сфері земельних відносин передбачена ПКМ «Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів» від 01.11.2000 № 1619, нака-

зом Держкомзему, Мінфіну та Мінекономіки України «Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг» від 15.06.2001 № 97/298/124, причому наказ розширює сферу надання платних послуг у порівнянні із згаданою ПКМ.

Наказом Держкомзему від 22.01.2009 № 335 затверджено Статут державного підприємства «Центр державного земельного кадастру», п. 5.1.8 якого передбачає право Центра «*надавати послуги за цінами і тарифами, які встановлюються Центром самостійно з урахуванням кон'юнктури ринку та умов економічної діяльності, на договірній основі, а у випадках, передбачених законодавством України, – за законодавчо встановленими цінами та тарифами*». На наш погляд, в умовах України створення підприємства для виконання суто державної функції (державної реєстрації земельних ділянок) на підприємницьких засадах є негативним явищем. Слід погодитися із думкою тих дослідників⁸⁹⁰, які вважають незаконним введення плати за реєстрацію державних актів на право власності на землю⁸⁹¹.

На думку акад. І. Пахомова, до якої ми повністю приєднуємося, платної державно-владної діяльності бути не може⁸⁹². Слід погодитися і з В. В. Носіком у тому, що надання можливості органам виконавчої влади надавати платні послуги породжує корупцію⁸⁹³. Держава не може перетворюватися на підприємницьку структуру. Вважаємо, що за адміністративні послуги, що надаються державними органами, плата може стягуватися лише у формі зборів – звичайно, якщо такі встановлені законодавством про оподаткування.

⁸⁹⁰ Див. Кулинич П. Ф. Скільки ж коштує безплатна земля з точки зору закону і чиновника // Юридичний вісник України. 2005. – № 18. – 7–13 травня; Клос Б. Підбиваючи підсумки першого етапу // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 16.

⁸⁹¹ Миколюк М. Державна реєстрація прав на земельні ділянки і їх обмежень: платити чи не платити? // Юридична газета. – 2006. – № 7 (67). – 20 квітня.

⁸⁹² Пахомов І. Адміністративна реформа: предмет реформування // Право України. – 2004. – № 3. – С. 24.

⁸⁹³ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 470, 475.

Х. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

1. Поняття охорони земель

2. Зміст охорони земель

- 2.1. Досягнення раціонального землекористування*
- 2.2. Захист сільськогосподарських та лісогосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб*
- 2.3. Захист земель від несприятливих природних і техногенних процесів*
- 2.4. Збереження природних водно-болотних угідь*
- 2.5. Попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів*
- 2.6. Консервація сільськогосподарських угідь*

1. ПОНЯТТЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Законодавче визначення охорони земель закріплено у ст. 162 ЗКУ:

«Охорона земель – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.»

Аналогічне визначення (за винятком незначних редакційних відмінностей) міститься й у ст. 1 ЗУ «Про охорону земель». Часто як синонім поняття «охорона земель» вживається термін «правова охорона земель».

Існує і низка доктринальних визначень термінів «охорона земель»⁸⁹⁴ та «правова охорона земель»⁸⁹⁵.

На наш погляд, дискусія щодо текстуального визначення терміну «охорона земель» є непродуктивною. Сам термін є достатньо зрозумілим, і спроби його визначити за допомогою інших термінів навряд чи призведуть до зменшення ступеня багатозначності.

2. ЗМІСТ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Зміст охорони земель визначається ст. 164 ЗКУ:

«1. Охорона земель включає:

а) обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;

б) захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;

в) захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;

г) збереження природних водно-болотних угідь;

т) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;

д) консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.»

ЗУ «Про охорону земель» не оперує поняттям «*зміст охорони земель*», а натомість, вживає поняття «*система заходів у галузі охорони земель*», що виділяються зовсім за іншими критеріями (ст. 22):

«Система заходів у галузі охорони земель включає:

державну комплексну систему спостережень;

розробку загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель;

створення екологічної мережі;

здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель;

економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів;

стандартизацію і нормування.»

⁸⁹⁴ Андрейцев В. І. Правовий режим використання, відтворення та охорони земель // Екологічне право: Особлива частина. – К.: Істина, 2001. – С. 277.

⁸⁹⁵ Ибрагимов К. Х., Ибрагимов А. К. Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, сущность и особенности правовой охраны // Право и политика. – 2004. – № 4. – С. 85.

Звертає на себе увагу, що обидві класифікації (ЗКУ та ЗУ «Про охорону земель») регулятивного значення не мають. Вони були б більш доречними у підручнику, ніж в законі.

Розглянемо окремі складові охорони земель відповідно до класифікації, наведеної у ЗКУ.

2.1. Досягнення раціонального землекористування

На даний час аграрна наука сформулювала детальні правила раціонального використання земель. Проблемою є те, що такі правила мають переважно характер наукових рекомендацій, а не правових норм.

Наприклад, ч. 2 ст. 165 ЗКУ передбачено існування нормативу *оптимального співвідношення земельних угідь*. На сьогодні такі нормативи існують у вигляді наукових розробок та методичних рекомендацій⁸⁹⁶. Всебічно обґрунтованих нормативів щодо співвідношення розораних, лучних, лісових та інших видів угідь для України чи її окремих регіонів немає. Існують лише нормативи структури ландшафтів для окремих регіонів Європейської частини СНД, розроблені науковцями і формально не затверджені. Кожен з цих нормативів індивідуальний і стосується лише конкретного регіону⁸⁹⁷.

На сьогодні гострою є потреба запровадити мінімальні допустимі розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення. На шкідливість надмірного подрібнення земельних ділянок звертає увагу Т. О. Коваленко⁸⁹⁸. Пропозиції встановити нормативи мінімальних розмірів земельних ділянок, виходячи з місцевих умов, наявності земель та щільності населення, висловлювались у спеціальній літературі ще на початку земельної

⁸⁹⁶ Див., напр., «Тимчасові методичні рекомендації з розробки ґрунтозахисної системи землеробства з контурно-меліоративною організацією території», розроблені у 1987 р. спеціалістами Українського НДІ землеробства, Укрземпроекту, колгоспу «Заповіт Ілліча», Українського НДІ захисту ґрунтів від ерозії, Держагропрому УРСР та ін. наукових установ // Временные методические рекомендации по разработке почвозащитной системы земледелия с контурно-мелиоративной организацией территории. – К.: Госагропром УССР, Южное отделение ВАСХНИЛ, Украинский НИИ земледелия, 1987. – 65 с.; «Нормативи ґрунтозахисних контурно-меліоративних систем землеробства», розглянуті та рекомендовані до друку на засіданні Відділення землеробства і агроекології УААН 21 квітня 1998 року // Нормативи ґрунтозахисних контурно-меліоративних систем землеробства. За ред. акад. УААН О. Г. Тараріко, чл.-кор. УААН М. Г. Лобаса. – К., УААН, Держкомзем, Інститут агроекології та біотехнології, Аграрний інститут НВАТ «Агроінком», 1998. – 158 с.

⁸⁹⁷ Кривов В. М. Оптимізація структури агроландшафтів – основа раціонального використання земельних ресурсів // Землепорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 37.

⁸⁹⁸ Коваленко Т. О. Правові аспекти прискорення приватизації земель у сільському господарстві України // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – Юридичні науки. – № 57. – С. 68–70.

реформи, проте, на жаль, не були почуті законодавцем⁸⁹⁹. Нормативи мінімальних розмірів земельних ділянок існують у багатьох країнах колишнього СРСР – Російській Федерації, Республіці Білорусь (ст. 17 Кодексу про землю)⁹⁰⁰ та ін.

На наш погляд, існує два способи, за допомогою яких вимоги щодо раціонального використання земель можуть набути обов'язкового характеру. Перший спосіб – це видання нормативно-правових актів, які б санкціонували ті чи інші агротехнічні правила та нормативи (чи не єдиним прикладом такого підходу є ПКМ від 11.02.2010 № 164 «Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах»⁹⁰¹); другий – це закріплення у законодавстві загальної вимоги науково-обґрунтованого використання земель, причому використання для певних потреб повинно допускатися лише на підставі відповідних проектів (сівозмін тощо), що пройшли державну землевпорядну експертизу. Як видається, ці способи мають бути поєднані: загальна вимога щодо науково-обґрунтованого використання земель повинна бути підкріплена окремими актами з самих важливих питань, що могли б видаватися у формі технічних регламентів.

NB. Цікавим у цьому відношенні є досвід Іспанії, де закон 1953 р. про охорону і поліпшення сільськогосподарських угідь зобов'язує власників застосовувати агротехнічні прийоми відповідно до норм, визначених міністерством землеробства⁹⁰².

2.2. Захист сільськогосподарських та лісогосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб

Дана складова охорони земель є відображенням **принципу пріоритету земель сільськогосподарського призначення**, закріпленого у загальному вигляді у ст. 23 ЗКУ:

«Стаття 23. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення

1. Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.

2. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру.

⁸⁹⁹ Матеріали міжнародного семінара «Земельна реформа і проблеми земельного законодавства». Москва, 10–14 лютого 1991 г. – М.: Типографія ВАСХНІЛ, 1991. – С. 11, 12.

⁹⁰⁰ Станкевич Н. Г. Земельное право: Учебное пособие. – Мн.: Книжный Дом, 2003. – С. 162.

⁹⁰¹ Втім, зміст цього акту далекий від досконалості і піддається різкій критиці фахівцями – див., наприклад: Система сівозміни має відповідати сучасним вимогам – УКАБ – 10.03.2010 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://agribusiness.kiev.ua/uk/news/ucab/10-03-2010/1268218035/>

⁹⁰² Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. – К., 1998. – С. 61.

3. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

4. Лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо.»

NB. Як зазначають представники землевпорядної науки⁹⁰³, критерієм віднесення сільськогосподарських угідь до таких, що мають гіршу якість (у розумінні ст. 23 ЗКУ), у сучасних умовах повинні бути положення Порядку консервації земель, затвердженого наказом Держкомзему від 17.10.2002 № 175.

Реалізації принципу пріоритетності земель сільськогосподарського та лісгосподарського призначення слугують низка правових механізмів: (1) встановлення т. з. **норм відведення** земель для різних несільськогосподарських потреб, (2) встановлення особливого **ускладненого порядку вилучення особливо цінних сільськогосподарських та лісгосподарських земель** для інших потреб, (3) встановлення обов'язку **рекультивації** земель, (4) встановлення **обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва**.

2.2.1. **Норми відведення** земельних ділянок для певних несільськогосподарських потреб передбачені головним чином підзаконними нормативно-правовими актами⁹⁰⁴. Наведені нормативи забезпечують використання для несільськогосподарських потреб мінімально необхідних площ земель, передбачаючи в одних випадках конкретну мінімально необхідну площу земельної ділянки для певної потреби, а в інших випадках встановлюючи правила щодо обчислення необхідної площі (наприклад, встановлюючи норми відступу до межі від крайніх проводів лінії зв'язку⁹⁰⁵).

⁹⁰³ Мартин А. Г., Аврашко Н. В. Особливості зміни категорії за основним цільовим призначенням земель сільськогосподарського призначення//www.dkzr.gov.ua – 31.05.2006.

⁹⁰⁴ Див. ДБН В.2.5–16–99 «Інженерне обладнання споруд, зовнішні мереж. Визначення розмірів земельних ділянок для об'єктів електричних мереж», СН 452–73 «Норми отвода земель для магістральних трубопроводів», СН 456–73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов», СН 457–74 «Нормы отвода земель для аэропортов», СН 459–74 «Нормы отвода земель для нефтяных и газовых скважин», СН 461–74 «Нормы отвода земель для линий связи», СН 462–74 «Нормы отвода земель для сооружений геологоразведочных скважин», ДБН В.2.3–16–2007 «Споруди транспорту. Норми відведення земельних ділянок для будівництв (реконструкції) автомобільних доріг», СН 468–74 «Нормы отвода земель для железных дорог», СН 474–75 «Нормы отвода земель для мелиоративных каналов» (посилання на акти, якими затверджені документи, див. у Додатку 3).

⁹⁰⁵ Див, наприклад, СН 461–74. Нормы отвода земель для линий связи // Бюллетень строительной техники. – 1974. – № 12.

2.2.2. Особливий порядок вилучення цінних земель

З метою захисту особливо цінних земель, у т. ч. сільськогосподарського призначення, від необґрунтованого вилучення для інших потреб встановлений особливий, ускладнений порядок такого вилучення (ст. 150 ЗКУ):

«1. До особливо цінних земель відносяться: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення. Вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, визначених частиною другою цієї статті.

2. Земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (випулятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (випуку) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України.

3. Погодження матеріалів вилучення (випуку) земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, провадиться Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної, Київської і Севастопольської міських рад.»

2.2.3. **Обов'язок рекультивуації земель.** При тимчасовому використанні земель сільськогосподарського призначення для інших потреб встановлюється обов'язок рекультивуації таких земель. У загальному вигляді правила про рекультивуацію земель вміщені у ст. 166 ЗКУ:

«Стаття 166. Рекультивуація порушених земель

1. Рекультивуація порушених земель – це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

2. 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 рекультивуації.

3. Для рекультивуації порушених земель, відновлення деградованих земельних угідь використовується ґрунт, знятий при проведенні гірничодобувних,

геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, шляхом його нанесення на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.»

Більш детальні положення вміщені у ст. 52 ЗУ «Про охорону земель»:

«Стаття 52. Рекультивація земель

Рекультивації підлягають землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та в гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт.

При проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, відокремлена ґрунтова маса підлягає зняттю, складуванню, збереженню та перенесенню на порушені або малопродуктивні земельні ділянки відповідно до робочих проєктів з рекультивації порушених земель та підвищення родючості ґрунтів.

При знятті ґрунтового покриву здійснюється пошарове зняття і роздільне складування верхнього, найбільш родючого шару ґрунту, та інших прошарків ґрунту відповідно до структури ґрунтового профілю, а також материнської породи.

Об'єм ґрунтової маси, що підлягає зняттю і роздільному складуванню, визначається в проєктах рекультивації порушених земель.

Рекультивація земельних ділянок здійснюється шляхом пошарового нанесення на малопродуктивні земельні ділянки або ділянки без ґрунтового покриву знятої ґрунтової маси, а в разі потреби – і материнської породи в порядку, який забезпечує найбільшу продуктивність рекультивованих земель.

Роботи із зняття, складування, збереження та нанесення ґрунтової маси на порушені земельні ділянки здійснюються за рахунок фізичних та юридичних осіб, з ініціативи або вини яких порушено ґрунтовий покрив, а роботи з нанесення знятої ґрунтової маси на малопродуктивні землі здійснюються за бажанням власників або землекористувачів, у тому числі орендарів, цих земельних ділянок за їх рахунок.»

Ще більш детальні положення про рекультивацію, у тому числі такі, що детально регламентують її технічні аспекти, вміщені у постанові Ради Міністрів СРСР від 02.06.1976 № 407 «Про рекультивацію земель, збереження та раціональне використання родючого шару ґрунту при розробці родовищ корисних копалин та торфу, проведенні геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт»⁹⁰⁶, постанові Ради Міністрів Української РСР (далі – РМ УРСР) «Про рекультивацію земель, збереження і раціональне використання родючого шару ґрунту при розробці родовищ корисних копалин і торфу, проведенні геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт» від 14.07.1976 № 327, Основних положеннях про рекульти-

⁹⁰⁶ СП СССР. – 1976. – № 11. – Ст. 52.

вацію земель, порушених при розробці родовищ корисних копалин та торфу, проведенні геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, затверджених Державним комітетом Ради Міністрів СРСР з науки та техніки, Державним комітетом Ради Міністрів СРСР у справах будівництва, Міністерства сільського господарства СРСР та Державним комітетом лісового господарства СРСР 16.05.1977, а також чинних міждержавних стандартах: ГОСТ 17.5.1.01–83 («Рекультивация земель. Терmini та визначення») ⁹⁰⁷, ГОСТ 17.5.1.02–85 («Класификация порушень земель для рекультивации») ⁹⁰⁸, ГОСТ 17.5.1.03–86 («Класификация розкривних і вміщуючих порід для біологічної рекультивации земель») ⁹⁰⁹, ГОСТ 17.5.3.04–83 («Охрана природы. Земли. Загальні вимоги до рекультивации земель») ⁹¹⁰, ГОСТ 17.5.3.05–84 («Охрана природы. Рекультивация земель. Загальні вимоги до землювання») ⁹¹¹, ГОСТ 17.5.3.06–85 («Охрана природы. Земли. Вимоги до визначення норм зняття родючого шару ґрунту при проведенні земляних робіт») ⁹¹², ГОСТ 17.5.4.01–84 («Охрана природы. Рекультивация земель. Метод визначення рН водної витяжки розкривних та вміщуючих порід») ⁹¹³, ГОСТ 17.5.4.02–84 («Охрана природы. Рекультивация земель. Метод вимірювання і розрахунку суми токсичних солей у розкривних і вміщуючий породах») ⁹¹⁴ та ін.

Описане вище правове регулювання рекультивации на сьогодні стосується насамперед порушених земель сільськогосподарського призначення.

2.2.4. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва детально розглядалося вище у темі «Економіко-правовий механізм у галузі використання, охорони та відтворення земель».

2.3. Захист земель від несприятливих природних і техногенних процесів

В Україні надзвичайного поширення набули деградаційні процеси, зокрема:

- ерозія (її впливу зазнають 57,5 % земель); водній та вітровій ерозії піддаються понад 15 млн. га сільськогосподарських угідь, або 35,2 % їхньої загальної площі, деградовано 60 % чорноземів. Площа еродованої ріллі за останні 35 років зросла майже в 1,5 рази і досягла

⁹⁰⁷ М.: Издательство стандартов, 1984. – 9 с.

⁹⁰⁸ М., Издательство стандартов, 1985. – 16 с.

⁹⁰⁹ Охрана природы. Земли. – М., «Издательство стандартов». – 1993. – С. 27–36.

⁹¹⁰ Там само. – С. 59–69.

⁹¹¹ Там само. – С. 70–75.

⁹¹² Там само. – С. 76–80.

⁹¹³ Там само. – С. 81–83.

⁹¹⁴ Там само. – С. 84–99.

10,6 млн. га. У складі еродованих земель 4,6 млн. га середньо- і сильнозмитих ґрунтів, у т. ч. 68 тис. га тих, що повністю втратили гумусний горизонт. Площа еродованих земель щорічно збільшується на 90–100 тис. га. Площа активних ярів становить 157 тис. га, їхня кількість досягає 600 тис., негативний вплив справляється на площу близько 1 млн. га;

- забруднення земель (близько 20 % території);
- підкислення ґрунтів (кислі ґрунти розповсюджені на 17,7 % території);
- засолення та осолонцювання ґрунтів (землі із засоленими ґрунтами складають 2,8 %, солонцюватими – 3,7 % території);
- підтоплення земель (близько 12 % території України займають площі природного та техногенного підтоплення);
- зсуви (поширені на 0,3 % площі території);
- карстоутворення (карстом уражено близько 37,6 % території);
- порушення земель (0,3 % території)⁹¹⁵.

Розглянемо правове забезпечення заходів з охорони земель від різних негативних процесів.

Захист від водної та вітрової ерозії.

Під ерозією ґрунту розуміють руйнування його поверхневого шару під дією води чи вітру. Виділяють водну та вітрову ерозію, проте в спеціальній землевпорядній літературі існує думка, за якою замість терміну «*вітрова ерозія*» слід використовувати термін «*дефляція*» (лат. *deflatio* – «розвіювання»)⁹¹⁶.

Захисту земель від ерозії присвячена ст. 47 ЗУ «Про охорону земель». Зокрема, поряд із загальним обов'язком «здійснювати ґрунтоохоронні заходи» ч. 3 статті забороняє «розорювання схилів крутизною понад 7 градусів (крім ділянок для залуження, залісення та здійснення ґрунтозахисних заходів). На схилах крутизною від 3 до 7 градусів обмежується розміщення просапних культур, чорного пару тощо».

Важливе значення мають Постанова ЦК КП України і РМ УРСР від 16.05.1967 № 320 «Про невідкладні заходи по захисту ґрунтів від вітрової і водної ерозії в Українській РСР»⁹¹⁷ та Обов'язковий для всіх землекористувачів мінімум заходів по боротьбі з ерозією ґрунтів і по відновленню родючості та продуктивному використанню еродованих земель в УРСР, затверджений постановою РМ УРСР від 12.09.1960 № 1541⁹¹⁸. Ці акти

⁹¹⁵ Інформація до парламентських слухань 13.09.2005 року «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». – К.: Кабінет Міністрів України, 2005. – С. 18–19.

⁹¹⁶ Булигін С. Ю., Новак Б. І., Пасічник Н. А. Ерозійні процеси в степу України: розвиток і перспективи // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 3. – С. 16.

⁹¹⁷ ЗП УРСР. – 1967. – № 5. – Ст. 47.

⁹¹⁸ ЗП УРСР. – 1960. – № 9. – Ст. 152.

передбачають заходи із протиерозійної організації території, вимоги до обробітку ґрунту, сівби, збирання врожаю, правила розташування на схилах садів та виноградників, здійснення агролісомеліоративних, гідротехнічних та гідромеліоративних заходів по боротьбі з ерозією.

Одним з найдійовіших засобів із боротьби з ерозією ґрунтів є формування сталих агроландшафтів⁹¹⁹. Заходами із боротьби з ерозією є *влаштування полежахисних лісосмуг, будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд, консервація земель, контурно-меліоративна організація території (КМОТ)*.

Влаштування полежахисних лісосмуг здійснювалося відповідно до постанови Ради Міністрів СРСР та ЦК ВКП (б) від 20.10.1948 «Про план полежахисних лісонасаджень, запровадження травопільних сівозмін, будівництво ставків та водойм для забезпечення високих та стійких врожаїв у степових та лісостепових районах Європейської частини СРСР»⁹²⁰. На жаль, створення полежахисних лісосмуг було свого роду кампанією, обмеженою в часі, і нормативного характеру, розрахованого на постійне застосування, положення зазначеного акту не мають.

Для виконання робіт з охорони земель за рахунок бюджетних асигнувань здійснюється: *будівництво складних протиерозійних гідротехнічних споруд* (водоскидні споруди, протиерозійні ставки-накопичувачі твердого стоку, берегоукріплення та обвалування рік і водойм для захисту сільгоспугідь, земляні вали, вали-канави, вали-тераси, вали-дороги, терасування схилів, засипка та виположування ярів, землювання еродованих земель із залуженням, залуження забрудненої шкідливими речовинами ріллі), *протизсувні роботи тощо* (лист Держкомзему № 720/07 від 23.04.1996 «Про функціонування відділів технічного нагляду та перелік робіт з охорони земель») ⁹²¹. Ці заходи мають здійснюватися у тому числі і *за рахунок коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва*. Обсяг подібних робіт на сьогодні є малим через недостатність фінансування.

NB. У питанні збереження ґрунтів цікавим є досвід США, де охорона земель забезпечується шляхом економічного стимулювання землевласників до здійснення відповідних заходів. Провідну роль у забезпеченні охорони земель відіграє Департамент сільського господарства та його підрозділи – Служба охорона природних ресурсів та Служба обслуговування фермерських господарств. Регулярно приймається п'ятирічний федеральний сільськогосподарський закон, який визначає агроекологічні програми, спрямовані на за-

⁹¹⁹ Булигін С. Ю., Новак Б. І., Пасічник Н. А. Ерозійні процеси в степу України: розвиток і перспективи // Землепорядний вісник. – 2004. – № 3. – С. 16.

⁹²⁰ Известия. – 1948. – 24 жовтня.

⁹²¹ Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – Державний комітет України по земельних ресурсах, Київ: «Урожай», 1998. – С. 698–701.

безпечення довготривалої консервації екологічно вразливих та деградованих земель, впровадження еколого-орієнтованих технологій і методів господарювання. Нині нараховується понад 20 головних федеральних екологічних програм, серед яких Програми консервації резерву, Програма консервації водно-болотних угідь, Програма консервації природних кормових угідь, Програми охорони сільгоспугідь, Програма безпеки охорони, Програма стимулювання екологічної якості, Програма охорони біорізноманіття. Відповідні заходи забезпечуються шляхом укладення угод, в т. ч. про встановлення сервітутів⁹²².

Іншими дієвими заходами із боротьби з ерозією є *консервація деградованих земель* (див. нижче), *КМОТ* (див. тему «Розвиток земельно-правового регулювання в Україні»).

Одним із найважливіших заходів з охорони земель є їх захист від забруднення. Охороні земель від забруднення присвячена ст. 167 ЗКУ, яка забороняє *«забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин»*. Положення ЗКУ по суті продубльовані у ст. 45 ЗУ «Про охорону земель». Окрему статтю (ст. 46) в ЗУ «Про охорону земель» присвячено охороні земель і ґрунтів від забруднення відходами.

Юридичним критерієм «чистоти» ґрунтів є нормативи гранично допустимої концентрації (далі – ГДК) шкідливих речовин у ґрунті та нормативи гранично (Закон: *«максимально»*) допустимих рівнів (далі – ГДР) радіоактивного забруднення ґрунтів (ст. 31 ЗУ «Про охорону земель»). Ч. 4 ст. 45 ЗУ «Про охорону земель» передбачає, що *«[н]ормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин встановлює Кабінет Міністрів України»*. Дане положення практично не діє. Натомість згідно із санітарним законодавством відповідні нормативи затверджує Головний державний санітарний лікар України.

По відношенню до радіаційного забруднення діють правила ст. ст. 2 та 3 ЗУ «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 27.02.1991⁹²³, а також Норми радіаційної безпеки України, затверджені наказом Головного державного санітарного лікаря України від 01.12.1997 № 62 (НРБУ-97)⁹²⁴.

Охороні земель від забруднення слугує нормування внесення пестицидів та мінеральних добрив у ґрунт як важливий елемент технологічних

⁹²² Кучер О. Особливості охорони земель у США // Землепорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 53–38.

⁹²³ Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 16. – Ст. 198.

⁹²⁴ Норми радіаційної безпеки України (НРБУ-97); Державні гігієнічні нормативи. – Київ: Відділ поліграфії Українського центру держсанепідемнагляду МОЗ України, 1997. – 121 с.

правил і регламентів застосування агрохімікатів⁹²⁵, вимоги до якості добрив та їх застосування, які встановлюються численними стандартами (див., наприклад, ОСТ 10.28–86 «Удобрения минеральные. Применение при возделывании озимой пшеницы по интенсивной технологии. Общие требования»)⁹²⁶.

З 1995 р. в Російській Федерації відмовилися від єдиних ГДК і запровадили систему нормативів, диференційованих залежно від деяких фізико-хімічних та фізичних властивостей ґрунтів⁹²⁷. Такий підхід видається вірним.

ЗУ «Про охорону земель» (ст. 37 та ін.) передбачає систематичне агрохімічне обстеження земель сільськогосподарського призначення, яке повинно забезпечити постійний контроль за станом забруднення.

В Україні запроваджуються міжнародні стандарти у сфері охорони ґрунтів від забруднення. Наприклад, на основі відповідного міжнародного стандарту прийнято національний стандарт України ДСТУ ISO 11074–1:2004 «Якість ґрунту. Словник термінів. Частина 1. Забруднення та охорона ґрунтів»⁹²⁸.

Захист земель від засолення здійснюється шляхом вапнування кислих та гіпсування солонцюватих ґрунтів хімічними меліорантами (пиловидними та слабо пиловими хімічними меліорантами⁹²⁹), характеристики яких нормуються відповідними стандартами, наприклад, ГОСТ 14050–93⁹³⁰ (вапнякового борошна), ТУ 10–11–428–87⁹³¹ (місцевих вапнякових добрив), ТУ 118–08–428–83⁹³² (фосфогіпсу) тощо.

Захист від заростання бур'янами. Новітнє законодавство України обходить питання боротьби із бур'янами стороною. Свого часу зміст обов'язку щодо боротьби з бур'янами був визначений актами колишньої УРСР: Указом Президії ВР УРСР «Про посилення боротьби з бур'янами»

⁹²⁵ Козырь О. М. Правовые вопросы охраны окружающей среды от загрязнения ядохимикатами. – М.: Издательство МГУ, 1989. – С. 20.

⁹²⁶ ОСТ 10.28–1986. Удобрения минеральные. Применение при возделывании озимой пшеницы по интенсивной технологии. Общие требования. – М.: Госагропром, 1986. – 16 с.

⁹²⁷ Альбоцкій Ю. М., Кривов В. М., Осипчук С. О. Концептуальні підходи до сталого розвитку землекористування України // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 4. – С. 22.

⁹²⁸ ДСТУ ISO 11074–1:2004. «Якість ґрунту. Словник термінів. Частина 1. Забруднення та охорона ґрунтів». – К.: Держспоживстандарт України, 2007. – 15 с.

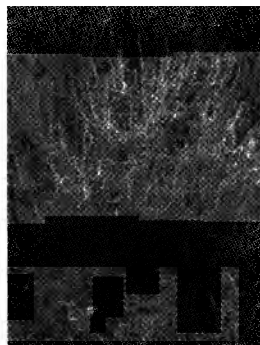
⁹²⁹ Юридический справочник работника сельского хозяйства / Под ред. В. З. Янчука. – М.: Юрид. лит., 1986. – С. 73.

⁹³⁰ Мука известняковая (доломитовая). Технические условия. ГОСТ 14050–93 // Госстандарт Украины. – К., 1996. – 17 с.

⁹³¹ Удобрения известковые местные. Технические условия. ТУ 10–11–428–87 // ВНИПТИМ. – Л., 1987. – 17 с.

⁹³² ТУ 118–08–428–83. Концентрат цинкофосфатный для фосфатирования КЦФ-1 // ЛенНИИГипрохим, 1981. – 19 с.

від 26.04.1962, постановою РМ УРСР «Про посилення боротьби з бур'янами» від 11.05.1962 № 531, якою були затверджені Правила по боротьбі з бур'янами, зокрема, передбачають проведення таких заходів для знищення бур'янів, як забезпечення високої агротехніки вирощування сільгоспкультур, впровадження механізованого обробітку посівів просапних культур у двох напрямках, лушення стерні та зяблевої оранки, на посівах просапних культур застосовувати боронування, застосовувати хімічні засоби боротьби з бур'янами, забезпечувати при збиранні хлібів окреме збирання насіння бур'янів тощо. Проте ще у 1985 році обидва акти були визнані такими, що втратили чинність ... «у зв'язку з прийняттям кодексу УРСР про адміністративні правопорушення». Внаслідок цього у правовому регулюванні утворилася прогалина. Таким чином, «боротьба з бур'янами» перетворилася на оціночне поняття, для з'ясування змісту якого можливе, на наш погляд, і звернення до Правил по боротьбі з бур'янами, що вміщені у вже нечинному акті.

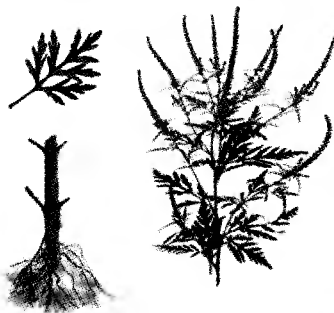


Заросле амброзією полинолистою поле у кілька десятків га

(Воронцівська сільрада Новоодеського району Миколаївської обл.)

Довідково: Амброзія полинолиста (*Ambrosia artemisiifolia*) – карантинний однорічний яровий бур'ян, утворює велику наземну масу, сильно виснажує та висушує ґрунт; кожна рослина дає до 150 тис. насінин, які зберігають життєздатність у ґрунті до 10 років. Пилок викликає алергічне захворювання – сінну лихоманку.

Заходи боротьби: карантин, своєчасне лушення стерні, зяблева оранка, культивуації та боронування, обробка гербіциди, знищення рослин до цвітіння на необроблюваних полях.



Важливе значення для збереження корисних властивостей ґрунтів має встановлення *нормативів тиску рухомої техніки на ґрунти*. Відповідно до ч. 3 ст. 34 ЗУ «Про охорону земель», «*[в]икористання в сільськогосподарському виробництві сільськогосподарської техніки, питомий тиск ходових частин на ґрунт якої перевищує нормативи, забороняється*». На сьогодні такі нормативи встановлені ГОСТ 26955–86 «*Техника сельскохозяйственная мобильная. Нормы воздействия движителей на почву*»⁹³³. Нормативи встановлюються в залежності від типу агрегату, типу ґрунту та його вологості. Механізм реалізації нормативів забезпечується також положеннями ГОСТ 26954–86 «*Техника сельскохозяйственная мобильная. Метод определения максимального нормального напряжения в почве*»⁹³⁴.

Добровільна сертифікація ґрунтів. Цікавим механізмом охорони ґрунтів сільськогосподарських земель (у т. ч. від несприятливих процесів) є добровільна сертифікація ґрунтів, правовою основою якої на сьогодні є наказ Мінагрополітики «Про добровільну сертифікацію земель (ґрунтів) сільськогосподарського призначення» від 09.04.2008 № 235, ГСТУ 46.075–2004 «Якість ґрунтів. Сертифікація земель (ґрунтів) сільськогосподарського призначення» та ГСТУ 46.081:2004 «Якість ґрунтів. Сертифікація земель (ґрунтів) сільськогосподарського призначення. Вимоги до органів з сертифікації земель та порядок їх акредитації». Між тим, на наш погляд, цей механізм буде ефективним лише тоді, коли між сільськогосподарськими виробниками буде точитися досить жорстка конкуренція. За інших умов проводити добровільну сертифікацію доцільності немає.

2.4. Збереження природних водно-болотних угідь

Меті збереження природних водно-болотних угідь слугують загальні положення водного та земельного законодавства щодо охорони і використання земель водного фонду (див. тему «*Землі водного фонду*»). Також водно-болотні угіддя підлягають спеціальній охороні відповідно до Конвенції про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовища існування водоплавних птахів, укладеної в Рамсарі 02.02.1971 (із поправками згідно з Паризьким протоколом від 3.12.1982 і Ріджинськими поправками від 28.05.1987; Україна бере участь у Конвенції – див. Закон від 29.10.1996).

⁹³³ ГОСТ 26955–86. «Техника сельскохозяйственная мобильная. Нормы воздействия движителей на почву». – М.: Изд-во стандартов, 1986. – 7 с.

⁹³⁴ ГОСТ 26954–86. «Техника сельскохозяйственная мобильная. Метод определения максимального нормального напряжения в почве». – М.: Изд-во стандартов, 1986. – 4 с.

На виконання Конвенції в Україні прийнято ПКМ від 23.11.1995 № 935 «Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення» та від 29.08.2002 № 1287 «Про Порядок надання водно-болотним угіддям статусу водно-болотних угідь міжнародного значення», а також наказ Міністерства охорони навколишнього середовища України від 27.12.2002 № 524 «Про затвердження Структури, змісту і порядку ведення паспорта водно-болотного угіддя міжнародного значення».



2.5. Попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів

Попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів досягається в процесі здійснення планування використання земель (насамперед у межах населених пунктів, де планувальною документацією можуть визначатися естетичні вимоги до будівель, огорож, дорожнього покриття тощо), за допомогою здійснення контролю за санітарним станом населених пунктів тощо.

Забезпеченню належного естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів присвячений ЗУ «Про благоустрій населених пунктів». Відповідно до ст. 21 Закону,

«1. Елементами благоустрою є:

- 1) покриття площ, вулиць, доріг, проїздів, алей, бульварів, тротуарів, пішохідних зон і доріжок відповідно до діючих норм і стандартів;*
- 2) зелені насадження (у тому числі снігозахисні та протиерозійні) уздовж вулиць і доріг, в парках, скверах, на алеях, бульварах, в садах, інших*

об'єктах благоустрою загального користування, санітарно-захисних зонах, на прибудинкових територіях;

- 3) будівлі та споруди системи збирання і вивезення відходів;*
- 4) засоби та обладнання зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами;*
- 5) технічні засоби регулювання дорожнього руху;*
- 6) будівлі та споруди системи інженерного захисту території;*
- 7) комплекси та об'єкти монументального мистецтва;*
- 8) обладнання (елементи) дитячих, спортивних та інших майданчиків;*
- 9) малі архітектурні форми;*
- 10) інші елементи благоустрою, визначені нормативно-правовими актами.»*

Серед великого обсягу декларативних положень Закон містить і низку важливих норм. Зокрема, ст. 15 визначає засади утримання об'єктів благоустрою, у т. ч. на засадах т. зв. пайової участі; ч. 3 ст. 22 забороняє прийняття в експлуатацію об'єктів без проведення комплексного благоустрою відповідної території; ст. 24 вимагає забезпечувати благоустрій території підприємств, установ та організацій; ст. 25 – благоустрій території багатоквартирних житлових будинків, ст. 26 – присадибної ділянки; ст. 27 вимагає наявності дозволу на виконання певних робіт на території загального користування, ст. 28 встановлює вимоги щодо охорони та утримання зелених насаджень тощо.

За порушення правил благоустрою населених пунктів передбачена адміністративна відповідальність (див. ст. ст. 152 «Порушення правил благоустрою територій міст та інших населених пунктів», 153 «Знищення або пошкодження зелених насаджень або інших об'єктів озеленення населених пунктів» КУпАП).

Існує практика затвердження місцевими радами місцевих правил благоустрою, які можуть містити важливі земельно-правові норми. Наприклад, Правила благоустрою території міста Корець Рівненської обл., затверджені рішенням міськради № 124 від 20.06.2003, передбачають висадку дерев не ближче 3 м до межі.

2.6. Консервація сільськогосподарських угідь

Поняття консервації земель визначається ст. 1 ЗУ «Про охорону земель»:

«консервація земель – припинення господарського використання на визначений термін та залуження або залісення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно та економічно неефективним, а також технічно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержувати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я»

За оцінками фахівців, в Україні необхідно зменшити загальну площу земель в інтенсивному обробітку мінімум на 8,6 млн. га і трансформувати їх у природні кормові угіддя, під заліснення, заповідні та рекреаційні об'єкти⁹³⁵.

Відповідно до ст. 172 ЗКУ, консервації підлягають деградовані, малопродуктивні та техногенно забруднені землі. Легальне поняття техногенно забруднених земель наводиться у ст. 169 («землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей»), а деградованих та малопродуктивних земель – у ст. 171 ЗКУ:

«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 трунтами та інші.

2. До малопродуктивних земель відносяться сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.»

Формалізовані критерії, за якими землі підлягають консервації, визначені наказом Держкомзему від 17.10.2002 № 175 «Про Порядок консервації земель».

Законодавчою основою для консервації земель є положення ст. 172 ЗКУ:

«Стаття 172. Консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель

1. Консервації підлягають деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним. Консервації підлягають також техногенно забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

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

3. Консервація земель здійснюється за рішеннями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на підставі договорів з власниками земельних ділянок.

4. Порядок консервації земель встановлюється законодавством України.»

Наведені положення практично дослівно відтворені у ст. 51 ЗУ «Про охорону земель», їхня деталізація здійснена у вже згаданому наказі Держ-

⁹³⁵ Сучасний стан земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, М. Ю. Гарбуз, В. В. Жмуцький та ін. – К.: Урожай, 2005. – С. 92.

комзему від 17.10.2002 № 175 «Про Порядок консервації земель». Консервація здійснюється на підставі договору із власником земельної ділянки, розпорядженням (прийнятим рішенням) відповідного органу, проекту консервації земель (розглядається, проходить експертизу та затверджується як землепорядний проект).

НВ. Заліснення як форма консервації земель здійснюється за проектами землеустрою щодо визначення земельних ділянок, які підлягають залісненню, в розрізі сільських рад. Щодо конкретних земельних ділянок заліснення здійснюється на підставі робочих проектів⁹³⁶.

Проблема. На сьогоднішній день не працює механізм стимулювання землевласників та землекористувачів до проведення консервації земель. Показово, що такий механізм існував ще за часів Російської імперії, де за лісорозведення, укріплення пісків та ярів деревною та чагарниковою рослинністю видавалися премії, якими могли бути предмети мистецтва, золоті та срібні медалі, грошові суми до трьохсот рублів⁹³⁷.

У землепорядній науці розрізняють т. зв. консервацію-реабілітацію та консервацію-трансформацію. У першому випадку рілля після певного періоду відпочинку знов залучається у виробництво (після відновлення показників ґрунту), при трансформації деградовані та малородючі ґрунти вилучаються з ріллі безповоротно⁹³⁸.

⁹³⁶ Губарев В. С., Дорош Й. М., Червоний М. О. Перспективи лісомеліоративних насаджень в агроландшафтах Київщини // Землепорядний вісник. – 2004. – № 2. – С. 19.

⁹³⁷ Красов О. И. Право собственности на леса // Экологическое право. – 2006. – № 3. – С. 9.

⁹³⁸ Шквир М. І., Осипчук С. О., Позурельський С. П., Савенко Л. Ф. Здійснення економіко-екологічної оптимізації агроландшафтів Канівського району Черкаської області // Землепорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 34.

ХІ. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВOPУШЕННЯ

- 1. Поняття та види юридичної відповідальності за земельні правопорушення**
- 2. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення**
- 3. Кримінальна відповідальність за злочини у галузі земельних відносин**
- 4. Майнова відповідальність за порушення земельного законодавства**
 - 4.1. Цивільна відповідальність за завдану шкоду*
 - 4.2. Матеріальна відповідальність за земельні правопорушення*
 - 4.3. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва*
- 5. Дисциплінарна відповідальність за земельні правопорушення**
- 6. Господарсько-правова відповідальність за земельні правопорушення**
 - 6.1. Адміністративно-господарський штраф*
 - 6.2. Обмеження або зупинення діяльності суб'єкта господарювання*
- 7. Земельно-правова відповідальність**

1. ПОНЯТТЯ ТА ВИДИ ЮРИДИЧНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ

Існує велика кількість визначень юридичної відповідальності, які умовно можна віднести до *двох підходів*: (1) *широкого*, за якого юридична відповідальність розглядається як примусові (негативні) заходи, що застосовуються до правопорушника (а саме: як *негативні наслідки для особи чи організації, що вчинили протиправний поступок*⁹³⁹, *правовідносини із застосування негативних заходів до правопорушника; система примусових заходів, що застосовується до громадян, посадових осіб, підприємств, організацій та установ, які порушили закон, з метою покарання винних, припинення та попередження правопорушень та відновлення порушених прав*⁹⁴⁰, *«обов'яз [ок] правопорушника зазнавати несприятливих наслідків особистого, майнового чи організаційного характеру»*⁹⁴¹, *«поєднане з державним осудженням застосування до правопорушника заходів державного примусу особистого, матеріального чи організаційного характеру»*⁹⁴², *нарешті, навіть неухильно суворе, гранично ініціативне виконання всіх обов'язків*⁹⁴³), (2) *вузького*, за якого відповідальність розглядається як *правовідносини із застосування до порушника негативних заходів, що передбачає покладення обов'язку, який до вчинення правопорушення не існував та виник лише у зв'язку із правопорушенням, або позбавлення існуючого права*⁹⁴⁴, як *«покладення на правопорушника додаткового, нового обов'язку або позбавлення права»*⁹⁴⁵.

Другий підхід видається більш доцільним. Як слушно вказує С. М. Кравченко, *«примушення до виконання раніш існуючого обов'язку*

⁹³⁹ Халфина Р. О. Общее учение о правоотношении. – М., 1974. – С. 316.

⁹⁴⁰ Юридический справочник по землепользованию граждан, коллективному садоводству и огородничеству: Вопросы и ответы // Кошуба А. П., Сунцов В. В., Бритченко С. П., Чуйков В. А., Шульга М. В. / Под ред. А. П. Кошубы. – К.: Урожай, 1988. – С. 184.

⁹⁴¹ Земельне право України: Підручник/М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 232.

⁹⁴² Див. Гавриш Н. С. Юридична відповідальність як спосіб правової охорони ґрунтів // Актуальні проблеми держави та права: Зб. наук. праць. Вип. 9. – Одеса, 2000. – С. 250 (автор приєднується до позиції С. С. Алексєєва).

⁹⁴³ Тархов В. А. Ответственность по советскому праву. – Саратов, 1973. – С. 8–10.

⁹⁴⁴ Иоффе О. С. Обязательственное право. – М.: Госюриздат, 1975. – С. 97; Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 3-е, стереотипное. – М.: Статут, 2001. – С. 610; Эффективность юридической ответственности в охране окружающей среды. – М.: Наука, 1985. – С. 24, Кравченко С. Н. Материальная ответственность в системе охраны природы. – К.: Вища школа, 1981. – С. 34–35.

⁹⁴⁵ Кравченко С. Н. Материальная ответственность в системе охраны природы. – К.: Вища школа, 1981. – С. 34.

нічого не додає до його змісту»⁹⁴⁶. Тому нижче ми будемо розглядати *юридичну відповідальність* як *правовідносини із примусового покладення на правопорушника додаткових обов'язків негативного характеру або позбавлення його прав у зв'язку із вчиненням правопорушення*.

Земельне правопорушення, на наш погляд, за змістом є *порушенням норм земельного права*, а за формою – *порушенням приписів земельного законодавства*.

Традиційно виділяють такі *види юридичної відповідальності* (вони перераховані, зокрема, у ст. 92 Конституції України): *кримінальну, адміністративну, дисциплінарну, цивільну та матеріальну*. Останнім часом все більшого поширення набуває підхід, за якого виділяються ще й такі види відповідальності, як *фінансова, еколого-правова* у вузькому розумінні (обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення діяльності або припинення права користування природним ресурсом), *земельно-правова* (відшкодування втрат сільськогосподарського/лісогосподарського виробництва, припинення прав на землю⁹⁴⁷). Із прийняттям ГКУ з'явилися певні підстави об'єднувати всі перераховані «новітні» види відповідальності під назвою *господарсько-правової*.

NB. Наведений перелік видів юридичної відповідальності навряд чи можна вважати вичерпним: чинне законодавство передбачає застосування окремих санкцій, що не можуть бути «вписані» у згадані вище види відповідальності. Наприклад, відповідно до ч. 7 ст. 68 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», «*посадові особи та спеціалісти, винні в порушенні вимог щодо охорони навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки за поданням державних органів охорони навколишнього природного середовища згідно з рішеннями їх управлінських органів позбавляються премій за основними результатами господарської діяльності повністю або частково.*» Застосування такої санкції не підпадає під ознаки дисциплінарної відповідальності або іншого «традиційного» виду юридичної відповідальності.

Практичне значення поділу юридичної відповідальності на види обумовлено положенням ст. 61 Конституції України, за якою за одне правопорушення не можна двічі притягати до юридичної відповідальності одного виду. З цього випливає, що за одне правопорушення в принципі можна

⁹⁴⁶ Кравченко С. Н. Матеріальна відповідальність в системі охорони природи. – К.: Вища школа, 1981. – С. 34.

⁹⁴⁷ М. В. Шульга вказує на наявність підходів щодо існування останньої, проте вважає виділення «нетрадиційних» видів відповідальності недоцільним – див. Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 233–234. Щодо виділення земельно-правової відповідальності див. також: Станкевич Н. Г. Земельне право: Учебное пособие. – Мн.: Книжный Дом, 2003. – С. 309.

притягати до відповідальності різних видів. Між тим, особа *не може* бути притягнута і до *майнової* відповідальності різних видів (цивільної та матеріальної) за одне й те саме правопорушення – адже якщо вона відшкодовує заподіяну шкоду в рамках якогось із видів майнової відповідальності, для застосування інших вже немає підстав. Крім того, варто пам'ятати, що адміністративна відповідальність настає за правопорушення, які не тягнуть кримінальної відповідальності (ч. 2 ст. 9 КУпАП).

Окрім видів, виділяють і *форми юридичної відповідальності*: (1) *позитивну (перспективну)* – обов'язок дотримуватися правових норм, вчиняти дії, що відповідають *«об'єктивним вимогам даної ситуації і об'єктивно обумовленим ідеалам часу»*⁹⁴⁸, та (2) *негативну (ретроспективну)* – відповідальність за вчинене правопорушення.

У спеціальній літературі виділення позитивної відповідальності піддається обґрунтованій критиці. Вказується, що відповідальність у цьому випадку розглядається у загальному, неюридичному розумінні, межі поняття розмиваються, що не виправдано ні з наукової, ні тим більше з практичної точки зору, викликає термінологічну плутанину⁹⁴⁹.

2. АДМІНІСТРАТИВНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ

Вказівки на застосування адміністративної відповідальності за земельні правопорушення містяться в багатьох актах земельного законодавства (наприклад, у ст. 211 ЗКУ). Але більшість таких посилань мають відсильний або бланкетний характер, оскільки самі безпосередньо не встановлюють санкцій.

Більшість же складів адміністративних земельних правопорушень передбачені у главі 7 *«Адміністративні правопорушення в галузі охорони природи, використання природних ресурсів, охорони пам'ятників історії та культури»* КУпАП:

⁹⁴⁸ Недбайло П. Е. Система юридических гарантий применения советских правовых норм // Правоведение. – 1971. – № 3. – С. 51.

⁹⁴⁹ Шемшученко Ю. С., Мунтян В. Л., Розовский Б. Г. Юридическая ответственность в области охраны окружающей среды. – К., 1978. – С. 17; Самошенко И. С., Фарухшин М. Х. Ответственность по советскому законодательству. – М., 1971. – С. 43.

**«Глава 7 АДМІНІСТРАТИВНІ ПРАВО-
ПОРУШЕННЯ В ГАЛУЗІ ОХОРОНИ
ПРИРОДИ, ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ
РЕСУРСІВ, ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК ІСТОРІЇ
ТА КУЛЬТУРИ**

**Стаття 52. Псування і забруднення
сільськогосподарських та інших земель**

Псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а так само неажиття заходів по боротьбі з бур'янами –

тягнуть за собою накладення штрафу на громадян від двадцяти до вісімдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб, громадян – суб'єктів підприємницької діяльності – від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

**Стаття 53. Порушення правил вико-
ристання земель**

Використання земель не за цільовим призначенням, невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування, будівництва, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, неправильна експлуатація, знищення або пошкодження противерзійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень –

тягнуть за собою накладення штрафу на громадян від п'яти до двадцяти п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від п'ятнадцяти до тридцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

**Стаття 53–1. Самовільне зайняття
земельної ділянки**

Самовільне зайняття земельної ділянки

тягне за собою накладення штрафу на громадян від десяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від двадцяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Стаття 53–2. Перекручення або приховування даних державного земельного кадастру

Перекручення даних державного земельного кадастру, а також приховування інформації про стан земель, розміри, кількість земельних ділянок, наявність земель запасу або резервного фонду –

тягнуть за собою накладення штрафу на посадових осіб від п'яти до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Стаття 53–3. Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу

Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу, а також невиконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту –

тягнуть за собою накладення штрафу на громадян від десяти до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від двадцяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Стаття 53–4. Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель

Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель –

тягне за собою накладення штрафу на громадян від тридцяти до сімдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від тридцяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Стаття 54. Порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням

Порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням, –

тягнуть за собою накладення штрафу на громадян від десяти до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян

і на посадових осіб – від п'ятнадцяти до тридцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Непроведення рекультивациі порушених земель -

тягне за собою накладення штрафу на громадян від п'яти до десяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від десяти до тридцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Стаття 55. Самовільне відхилення від проєктів землеустрою

Відхилення від затверджених в установленому порядку проєктів землеустрою

тягне за собою накладення штрафу на громадян від п'яти до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від п'ятнадцяти до тридцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Стаття 56. Знищення межових знаків
Знищення громадянами межових знаків меж землекористувачів -

тягне за собою накладення штрафу від п'яти до десяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

...

Стаття 59. Порушення правил охорони водних ресурсів

Забруднення і засмічення вод, порушення водоохоронного режиму на водозборах, яке спричиняє їх забруднення, водну ерозію ґрунтів та інші шкідливі явища, -

тягнуть за собою накладення штрафу на громадян у розмірі від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від п'яти до восьми неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Введення в експлуатацію підприємств, комунальних та інших об'єктів без споруд і пристроїв, що запобігають забрудненню і засміченню вод або їх шкідливому діянню, -

тягне за собою накладення штрафу на посадових осіб від п'яти до восьми неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

...

Стаття 63. Незаконне використання земель державного лісового фонду

Використання ділянок земель державного лісового фонду для розкорчування, спорудження будівель, переробки деревини, влаштування складів і т. ін. без належного дозволу на використання цих ділянок -

тягне за собою накладення штрафу на громадян від п'яти до десяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від дев'яти до вісімнадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

...

Стаття 69. Пошкодження сінокосів і пасовищних угідь на землях державного лісового фонду

Пошкодження сінокосів і пасовищних угідь на землях державного лісового фонду

тягне за собою накладення штрафу на громадян від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

...

Стаття 73. Засмічення лісів відходами
Засмічення лісів відходами -

тягне за собою накладення штрафу на громадян від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Стаття 74. Знищення або пошкодження лісоосушувальних каналів, дренажних систем і шляхів на землях державного лісового фонду

Знищення або пошкодження лісоосушувальних каналів, дренажних систем і шляхів на землях державного лісового фонду -

тягне за собою накладення штрафу на громадян від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

...

Стаття 79–1. Недодержання екологічних вимог під час проєктування, розміщення, будівництва, реконструкції та прийняття в експлуатацію об'єктів або споруд

Недодержання екологічних вимог під час проєктування, розміщення, будівництва, реконструкції або прийняття в експлуатацію об'єктів чи споруд, а так само недодержання строків, встановлених для кожного етапу будівництва природоохоронних об'єктів чи споруд, або строків прийняття їх в експлуатацію -

тягне за собою накладення штрафу на громадян від одного до п'ятнадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, на посадових осіб – від п'яти до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

...

Стаття 91. Порушення правил охорони та використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду

Здійснення в межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду, їх охоронних зон, а також територій, зарезервованих для наступного заповідання, забороненої господарської та іншої діяльності, порушення інших вимог режиму цих територій та об'єктів, самовільна зміна їх меж, нежиття заходів для попередження і ліквідації негативних наслідків аварій або іншого шкідливого впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду – тягнуть за собою накладення штрафу на громадян від дев'яти до двадцяти чотирьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян з конфіскацією знарядь і засобів вчинення правопорушення та незаконно добытих природних ресурсів чи без такої і

на посадових осіб – від п'ятнадцяти до тридцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян з конфіскацією знарядь і засобів вчинення правопорушення та незаконно добытих природних ресурсів.

...

Стаття 92. Порушення вимог законодавства про охорону культурної спадщини

Порушення вимог законодавства про охорону культурної спадщини:

*ухилення від підписання охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини;
порушення режиму використання пам'ятки культурної спадщини;
порушення режиму історико-культурного заповідника чи історико-культурної заповідної території;*

проведення ремонтних, реставраційних, реабілітаційних робіт на пам'ятці культурної спадщини, зміна призначення пам'ятки культурної спадщини, її частин та елементів, здійснення написів, позначок на ній, на її території та в її охоронній зоні без письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини;

ухилення від передачі в установленому порядку знайдених під час археологічних розвідок, розкопок рухомих предметів, пов'язаних з нерухомими об'єктами культурної спадщини, на постійне зберігання до музеїв (державних фондосховищ), у яких зберігаються музейні предмети і музейні колекції, що є державною власністю і належать до державної частини Музейного фонду України, –

тягне за собою накладення штрафу на громадян від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від ста до ста п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян»

Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства може наставати і за статтями, вміщеними до інших глав КУпАП:

- глави 5 («Адміністративні правопорушення в галузі охорони праці і здоров'я населення»), напр., ст. ст. 42 («Порушення санітарно-гігієнічних і санітарно-протиепідемічних правил і норм»), 46–1 («Порушення вимог режиму радіаційної безпеки в місцевостях, що зазнали радіоактивного забруднення»);
- глави 8 («Адміністративні правопорушення в промисловості, будівництві та у сфері використання паливно-енергетичних ресурсів») – напр., ст. ст. 95 («Порушення правил і норм з ядерної та радіаційної безпеки при використанні джерел іонізуючого випромінювання»), 96 («Недодержання державних стандартів, норм і правил під час проектування і будівництва»), 96–1 («Порушення законодавства під час планування і забудови територій»), 97 («Самовільне будівництво будинків або споруд»), 99 («Порушення Правил охорони електричних мереж»), тощо;
- глави 10 («Адміністративні правопорушення на транспорті, в галузі шляхового господарства, і зв'язку»): ст. ст. 138 («Порушення Правил охорони магістральних трубопроводів»), 141 («Порушення правил охорони смуги відводу автомобільних шляхів»), 142 («Порушення землекористувачами правил утримання ділянок, прилеглих до автомобільних шляхів»), 147 («Порушення правил охорони ліній і споруд зв'язку»);
- глави 15 («Адміністративні правопорушення, що посягають на встановлений порядок управління»): ст. ст. 188–5 («Невиконання законних розпоряджень чи приписів посадових осіб органів, які здійснюють державний контроль у галузі охорони навколишнього природного середовища, використання природних ресурсів, радіаційної та ядерної безпеки або охорону природних ресурсів»), 188–11 («Невиконання постанов, розпоряджень, приписів, висновків, а так само інших законних вимог посадових осіб органів, установ і закладів державної санітарно-епідеміологічної служби»).

Склади адміністративних земельних правопорушень можуть містити інші акти законодавства: див., напр., ст. 46 ЗУ «Про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення». У цих випадках загальні правила застосування адміністративної відповідальності визначаються також КУпАП. Згідно із ч. 3 ст. 2 КУпАП, положення кодексу поширюються і на адміністративні правопорушення, відповідальність за вчинення яких передбачена законами, не включеними до кодексу.

NB. Протягом 2003–2008 років Держземінспекцією (ліквідована ПКМ від 22.11.2010 № 1068) за порушення вимог земельного законодавства притягнуто до адміністративної відповідальності 245 тисяч громадян та посадових осіб, на яких накладено штрафів на суму 24,9 млн. грн. Протягом 2008 року

складено 41,7 тис. протоколів про адміністративні правопорушення, до адміністративної відповідальності притягнуто 38,6 тисяч громадян та посадових осіб, на яких накладено штрафів на суму понад 6 млн. 522 тис. грн.⁹⁵⁰.

3. КРИМІНАЛЬНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗЛОЧИНИ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Низка порушень земельного законодавства через свою суспільну небезпечність утворює склади злочинів. Чинний ККУ передбачає низку «земельно-правових» складів злочинів, які вміщено до розділу VIII кодексу «Злочини проти довкілля»:

«Стаття 239. Забруднення або псування земель

1. Забруднення або псування земель речовинами, відходами чи іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля, внаслідок порушення спеціальних правил, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля, –

караються штрафом до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років.

2. Ті самі діяння, що спричинили загибель людей, їх масове захворювання або інші тяжкі наслідки, –

караються обмеженням волі на строк від двох до п'яти років або позбавленням волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років або без такого.

Стаття 239–1. Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель

1. Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи для довкілля, –

карається штрафом від двохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або обмеженням волі на строк до трьох років, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та з конфіскацією знарядь і засобів заволодіння.

2. Та сама дія, якщо вона вчинена повторно, або за попередньою змовою групою осіб, або заподіяла матеріальну шкоду у великому розмірі, –

карається обмеженням волі на строк від двох до п'яти років або позбавленням волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та з конфіскацією знарядь і засобів заволодіння.

⁹⁵⁰ Інформаційна довідка про стан здійснення Держземінспекцією та її територіальними органами інспекційної діяльності протягом 2003–2008 років//Офіційний сайт Держземінспекції. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dzi.com.ua/inf-4.rtf>

3. Дії, передбачені частинами першою або другою цієї статті, якщо вони вчинені шляхом підпалу, вибуху чи іншим загальнонебезпечним способом або спричинили загибель людей, масову загибель об'єктів тваринного чи рослинного світу або інші тяжкі наслідки, –

караються обмеженням волі на строк від трьох до п'яти років або позбавленням волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та з конфіскацією знарядь і засобів заволодіння.

Примітка. У цій статті матеріальна шкода вважається заподіяною у великому розмірі, якщо її розмір у сто або більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян.

Стаття 239–2. Незаконне заволодіння землями водного фонду в особливо великих розмірах

1. Незаконне заволодіння поверхневим (грунтовим) шаром земель водного фонду в особливо великих розмірах –

карається штрафом від ста до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або обмеженням волі на строк до трьох років, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та з конфіскацією знарядь і засобів заволодіння.

2. Та сама дія, вчинена повторно або за попередньою змовою групою осіб, – карається обмеженням волі на строк від двох до п'яти років або позбавленням волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та з конфіскацією знарядь і засобів заволодіння.

3. Дії, передбачені частинами першою або другою цієї статті, якщо вони спричинили тяжкі наслідки, –

караються обмеженням волі на строк від трьох до п'яти років або позбавленням волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років та з конфіскацією знарядь і засобів заволодіння.

Примітка. Особливо великим розміром у цій статті слід розуміти обсяг поверхневого (грунтового) шару земель, який становить більше, ніж десять кубічних метрів»

«Стаття 252. Умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду

1. Умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду –

карається штрафом від ста до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або обмеженням волі на строк до трьох років.

2. Ті самі дії, вчинені шляхом підпалу або іншим загальнонебезпечним способом, якщо це спричинило загибель людей або інші тяжкі наслідки, – караються позбавленням волі на строк від п'яти до дванадцяти років.»

«Стаття 254. Безгосподарське використання земель

Безгосподарське використання земель, якщо це спричинило тривале зниження або втрату їх родючості, виведення земель з сільськогосподарського обороту, змивання гумусного шару, порушення структури ґрунту, – караються штрафом до двохсот п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або обмеженням волі на строк до двох років, з позбавленням права обіймати певні посади або займатися певною діяльністю на строк до трьох років або без такого.»

NB. Прочитавши текст ст. ст. 239–1 та 239–2, якими ККУ було доповнено ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за правопорушення у сфері довкілля» від 05.11.2009, виникає непереборне бажання дізнатися, що мається на увазі під «заволодінням ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей» (ст. 239–1) і, найголовніше, навіщо було включено до кодексу ці статті за наявності ст. 254 ККУ та статей, що встановлюють відповідальність за злочини проти власності. На жаль, в автора жодних ідей з цього приводу немає. Пояснювальна записка та інші матеріали підготовки⁹⁵¹ відповідного законопроекту питання жодним чином не пояснює.

З огляду на численність та суспільну небезпеку земельних правопорушень у вигляді самовільного захоплення земель та самовільного будівництва, на початку 2007 року ці діяння було криміналізовано шляхом доповнення ККУ статтею 197–1:

«Стаття 197–1. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво

1. Самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику, –

карається штрафом від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців.

2. Самовільне зайняття земельної ділянки, вчинене особою, раніше судимого за злочин, передбачений цією статтею, або групою осіб, або щодо земельних ділянок особливо цінних земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель, – карається обмеженням волі на строк від двох до чотирьох років або позбавленням волі на строк до двох років.

3. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині першій цієї статті, –

карається штрафом від трьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців, або обмеженням волі на строк до трьох років.

⁹⁵¹ Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо відповідальності за правопорушення стосовно земель водного фонду // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb/n/webproc4_1?pf3511=33794

4. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині другій цієї статті, або вчинене особою, раніше судимою за такий саме злочин або злочин, передбачений частиною третьою цієї статті, –

карається позбавленням волі на строк від одного до трьох років.

Примітка. Відповідно до цієї статті шкода, передбачена частиною першою цієї статті, визнається значною, якщо вона у сто і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян.»

Проблема. У ст. 197–1 ККУ, а також у ст. 53–1 КУпАП передбачена відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки. Проте у зазначений актах значення цього терміну не розкривається, що, загалом, не дивно – адже, на наш погляд, воно достатньо очевидне: за відсутності відповідного права на використання ділянки її «зайняття» є самовільним. Натомість, у ст. 1 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель» самовільне зайняття земельних ділянок визначається як «*будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними*» (цікаво, що цей термін у Законі взагалі ніде не вживається, окрім як в самому визначенні). Таке визначення звужує розуміння «самовільного зайняття» і, як слушно зазначає О. В. Лугина, сприяє встановленню практики, за якою використання земельної ділянки, щодо якої прийнято рішення про її надання, але без правоустановчих документів, не вважається самовільним захопленням⁹⁵².

Приклад. Керівництво ОСК «Турист» зайняло без правовстановлюючих документів земельну ділянку та в подальшому розподілено її під садівництво та будівництво дач між низкою фізичних осіб. Проти голови кооперативу порушена кримінальна справа за ч. 1 ст. 365, ч. 3 ст. 27, ч. 1 ст. 197–1, ч. 1 ст. 366 ККУ (звільнена від кримінальної відповідальності за амністією). Після цього прокуратурою пред'явлено низку позовів про повернення самовільно зайнятих ділянок⁹⁵³.

Із матеріалів справи слідує, що члени кооперативу впорядкували звалище. З огляду на це, суспільна небезпека їх дій у даному конкретному випадку викликає сумнів.

⁹⁵² Лугина О. В. Проблеми нормативного визначення терміна «самовільне зайняття земельних ділянок» // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 59–65.

⁹⁵³ Справи № 2–663/09, розглянута Орджонікідзевським райсудом м. Запоріжжя, за позовом Запорізької природоохоронної міжрайонної прокуратури в інтересах Запорізької міськради до Мельник К. В. про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки; № 2–346/09, розглянута Запорізьким райсудом Запорізької обл., за позовом Запорізького природоохоронного міжрайонного прокурора до Калашнік А. Г. про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки.

Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення може наставати і за іншими статтями ККУ, насамперед, тими, що передбачають відповідальність за злочини у сфері службової діяльності (ст. ст. 364 «Зловживання владою або службовим становищем», 365 «Перевищення влади або службових повноважень», 366 «Службове підроблення» та ін.).

Приклад. Розпорядженням КМУ від 13.07.2004 № 474-р Ялтинській міській раді погоджено продаж земельних ділянок загальною площею понад 15 га ЗАТ «Ялтинська кіностудія». Водночас зазначені питання на сесії ради не розглядалися, а міський голова в порушення вимог ст. 26 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» одноособово звернувся до КМУ про погодження продажу землі. За цим фактом прокуратурою міста Ялта порушена кримінальна справа стосовно посадових осіб міськради за ознаками злочину, передбаченого ч. 2 ст. 366 ККУ. На зазначене розпорядження Генеральною прокуратурою України принесено протест, який задоволено.

За аналогічних підстав задоволено протест на розпорядження КМУ від 23.12.2004 № 953-р щодо погодження Алуштинській міській раді продажу земельної ділянки площею 3,82 гектара іноземній юридичній особі. Стосовно службових осіб місцевого самоврядування міста Алушта, Сімферопольською міжрайонною природоохоронною прокуратурою порушена кримінальна справа за ознаками злочину, передбаченого ч. 1 ст. 366 ККУ.

4. МАЙНОВА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Під майновою відповідальністю у правовій доктрині зазвичай розуміють *різновиди юридичної відповідальності, які передбачають компенсацію заподіяної шкоди*. Хоча майнові санкції можуть бути характерними для багатьох видів відповідальності, наприклад, адміністративної та кримінальної, проте у перерахованих випадках відповідальність має не компенсаційне, а каральне призначення, тому до майнової відповідальності традиційно відносять лише (1) *цивільну відповідальність*, (2) *матеріальну відповідальність* за трудовим правом, та, з певною долею умовності, (3) *відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва*.

4.1. Цивільна відповідальність за завдану шкоду

У правовому регулюванні відносин щодо застосування цивільної відповідальності можна умовно виділити три рівні: (1) *норми «загального»*

цивільного законодавства та норми господарського законодавства, що їх практично повністю відтворюють, (2) норми екологічного законодавства, що передбачають особливості відповідальності за екологічні правопорушення, і (3) норми земельного законодавства, що передбачають особливості відповідальності за власне земельні правопорушення як різновиди екологічних правопорушень.

NB. На наш погляд, господарсько-правова відповідальність у вигляді відшкодування збитків не має жодної специфіки порівняно із цивільною відповідальністю і тому з усіма підставами може вважатися такою, що охоплюється цивільною відповідальністю.

(1) До першої групи норм належать положення глав 81 («Створення загрози життю, здоров'ю, майну фізичної особи або майну юридичної особи»), 82 («Відшкодування шкоди») ЦКУ, які передбачають загальні засади цивільної відповідальності, яка настає за *цивільно-правовий делікт*, що в загальному випадку включає в себе *протиправне діяння, шкоду, причинний зв'язок між ними, вину*. Цивільним законодавством може передбачатися відповідальність і за шкоду, заподіяну *правомірними діями* (в стані крайньої необхідності – ст. 1171 ЦКУ) або шкоду, заподіяну *без вини* (джерелом підвищеної екологічної небезпеки – ст. 1187 ЦКУ). Положення цивільного законодавства значною мірою відтворені у главі 25 ГКУ («Відшкодування збитків у сфері господарювання»).

(2) До другої групи норм належать положення ст. ст. 68, 69 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища». Ч. 1 ст. 69 Закону встановлює специфіку цивільної відповідальності за екологічні (у т. ч. земельні) правопорушення:

«Шкода, заподіяна внаслідок порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища, підлягає компенсації, як правило, в повному обсязі без застосування норм зниження розміру стягнення та незалежно від збору за забруднення навколишнього природного середовища та погіршення якості природних ресурсів.»

Таким чином, щодо земельних правопорушень зазвичай не застосовуються ст. 1193 ЦКУ щодо можливості зниження розміру відшкодування при врахуванні вини потерпілого та матеріального становища фізичної особи, що заподіяла шкоду.

Також важливою є вказівка ч. 4 ст. 68 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», за якою

«Підприємства, установи, організації та громадяни зобов'язані відшкодовувати шкоду, заподіяну ними внаслідок порушення законодавства

про охорону навколишнього природного середовища, в порядку та розмірах, встановлених законодавством України.»

Таке положення встановлює відступ від загального правила, встановленого ст. 1166 ЦКУ, про відшкодування шкоди у повному обсязі, оскільки «розмір, встановлений законодавством», у конкретній ситуації може бути більшим або меншим «повного» розміру шкоди (цей розмір у випадку екологічних правопорушень часто просто неможливо достовірно встановити, що і обумовило потребу у регулюванні розміру відшкодування законодавством). Законодавство встановлює такі способи визначення розміру шкоди, заподіяної земельними правопорушеннями:

- **витратний** (відшкодуванню підлягають витрати на усунення шкоди): напр., ст. 48 ЗУ «Про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення» встановлює обов'язок порушників «компенсувати додаткові витрати органів, установ та закладів санітарно-епідеміологічної служби на проведення санітарних та протиепідемічних заходів і витрати лікувально-профілактичних закладів на подання медичної допомоги потерпілим»;
- **розрахунковий**: див., напр., ПКМ від 15.02.2002 № 175 «Про затвердження Тимчасової методики оцінки збитків від наслідків надзвичайних ситуацій природного і техногенного характеру».

У випадках, коли законодавство не встановлює спеціальних правил обчислення заподіяної шкоди, вона обраховується у загальному порядку.

Приклад. Збитки, заподіяні неправомірним забрудненням або зайняттям земель сільськогосподарського призначення, на думку В. В. Янчука, обчислюються за формулою:

$$З = (S \times h \times c) - d + a, \text{ де}$$

- Z – збитки;
- S – площа;
- h – врожайність (за попередні роки по полю відповідно до паспорту поля, середня по господарству або полю відповідно до довідки органу статистики, довідки вагової, журналу історії полів, що ведеться головним агрономом, проектна, підтверджена довідками наукових установ тощо);
- c – ціна продукції (договірна, біржова відповідно до публікацій у спеціалізованих виданнях, державна закупівельна, базарна відповідно до довідок базарів тощо);
- d – витрати на вирощування та збирання врожаю;
- a – пряма дійсна шкода (фактичні витрати) – напр., при рекультивациі вона підтверджується кошторисом.

Екологічне законодавство також дублює положення «загальноцивільного» законодавства щодо можливості відповідальності без вини відносно окремих ситуацій: така можливість передбачена ст. 69 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ст. 72 ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ст. 3 ЗУ «Про цивільну відповідальність про ядерну шкоду та її фінансове забезпечення».

(3) Нарешті, специфіка відшкодування шкоди встановлена нормами земельного законодавства.

Ст. 156 ЗКУ передбачає можливість відшкодування шкоди у певних випадках порушення земельного законодавства. Дана стаття шкідлива не лише тим, що створює непотрібне казуїстичне дублювання загальних положень цивільного законодавства; ще гірше те, що її формулювання можуть створити хибне враження, що у випадках заподіяння шкоди земельними правопорушеннями, не згаданими у статті, така шкода не повинна відшкодовуватися. Це, звичайно, не так.

Ч. 2 ст. 157 ЗКУ встановлює правило, за яким «*[п]орядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України*». ПКМ від 19.04.1993 № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам», зокрема, передбачено визначення розміру збитків спеціальними комісіями.

Проблема. Існує помилкова, на наш погляд, судова практика, за якою суд відмовляє у задоволенні вимог про стягнення шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, «*в зв'язку із недотриманням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам»* – через відсутність акту комісії, передбаченого постановою⁹⁵⁴.

На наш погляд, цілком очевидно, що постанова уряду регламентує позасудовий порядок відшкодування збитків. Вона не регулює і не може регулювати процесуальні аспекти доказування розміру заподіяних збитків. Згідно із ст. 57 ЦПК, «*[д]оказами є будь-які фактичні дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин, що ... мають значення для вирішення справи*».

Відзначимо, що у переважній кількості справ суди задовольняють позовні вимоги за відсутності акту комісії⁹⁵⁵, що слід вважати правильним.

⁹⁵⁴ Справи № 2-105/09 за позовом прокурора Корольовського р-ну в інтересах Житомирської міськради до Б. С.І. про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки; № 2-267/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира за позовом прокурора Корольовського р-ну в інтересах Житомирської міськради до К. Л.М. про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки та відшкодування збитків.

⁹⁵⁵ Справи: № 2-1522/09, розглянута Корольовським райсудом м. Житомира, за позовом прокурора в інтересах міськради до Г. О. В. про звільнення земельної ділянки; № 2-756/09, розглянута Шепетівським міськрайсудом Хмельницької обл., за позовом Шепетівського міжрайпрокурора в інтересах держави в особі Шепетівської міськради до С. К.М. про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки та стягнення 144,86 грн.; № 2-97/09, розглянута Шепетівським міськрайсудом за позовом К. Л.В. до ТОВ «Левада-2003» про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки і стягнення шкоди, завданої самовільним зайняттям земельної ділянки.

Розмір збитків, заподіяних внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу обчислюється за спеціальною методикою, затвердженою ПКМ від 25.07.2007 № 963.

Проблема. У практиці застосування ПКМ від 25.08.2007 № 963 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» проявився її серйозний недолік: при розрахунку розміру шкоди, заподіяної самовільним зайняттям земельної ділянки, за буквою методики він має здійснюватися без врахування строку, протягом якого ділянка була самовільно зайнята. На наш погляд, при застосуванні відповідних формул слід враховувати, що за своєю природою вони фактично сформульовані для обчислення суми шкоди, заподіяної *за рік*. Якщо порушення тривало більше чи менше, сума збитків має пропорційно збільшуватися або зменшуватися (про що у постанові, на жаль, прямо не сказано).

Крім того, ПКМ від 17.12.2008 № 1098 «Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивациі порушених земель» передбачено стягнення відповідних збитків у розмірі відсотків, нарахованих на кошторисну вартість робіт з рекультивациі, виходячи із облікової ставки НБУ.

Законодавством врегульовано також порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди, завданої внаслідок забруднення земель хімічними речовинами, їх засмічення відходами: див. наказ Міністерства охорони навколишнього природного середовища 27.10.1997 № 171 «Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства» № 171. Наведена методика застосовується *«під час встановлення розмірів шкоди від забруднення (засмічення) земель будь-якого цільового призначення, що сталося внаслідок несанкціонованих (непередбачених проектами, дозволами) скидів (викидів) речовин, сполук і матеріалів, внаслідок порушення норм екологічної безпеки у разі зберігання, транспортування та проведення вантажно-розвантажувальних робіт, використання пестицидів і агрохімікатів, токсичних речовин, виробничих і побутових відходів; самовільного розміщення промислових, побутових та інших відходів»* (п. 1.3.).

Деякі аспекти застосування цивільної відповідальності за земельні правопорушення розглядаються у Роз'ясненні Вищого арбітражного суду України № 02–5/743 від 27.06.2001 «Про деякі питання практики вирішення

4.2. Матеріальна відповідальність за земельні правопорушення

Матеріальна відповідальність за земельні правопорушення настає в силу загальних положень трудового законодавства – ст. ст. 130–138 глави IX «Гарантії при покладенні на працівника матеріальної відповідальності за шкоду, заподіяну підприємству, установі, організації» Кодексу законів про працю України (далі – КЗпПУ). Специфікою даного виду відповідальності є, з одного боку, спрощений позасудовий порядок застосування, а з іншого – обмежений характер – насамперед, відповідальність зазвичай обмежується певною частиною заробітку.

4.3. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва

Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва детально розглядається у темі «Економіко-правовий механізм у галузі використання, охорони та відтворення земель». До майнової відповідальності застосування цього заходу з певною долею умовності можна віднести через те, що він може застосовуватися у разі вчинення земельних правопорушень, а кошти, які надходять на відшкодування втрат, спрямовуються на відновлення земельно-ресурсного потенціалу держави в цілому.

5. ДИСЦИПЛІНАРНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ

Дисциплінарна відповідальність настає та такі земельні правопорушення, що можуть розглядатися як порушення трудової дисципліни. Така відповідальність настає на загальних засадах, передбачених КЗпПУ, до порушників можуть бути застосовані стягнення у вигляді догани або звільнення (звільнення – у випадках, передбачених законом). Застосування відповідальності регламентується положеннями глави X «Трудова дисципліна» КЗпПУ, ст. ст. 147–151.

6. ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ

Нижче ми розуміємо господарсько-правову відповідальність як *правовідносини із застосування до правопорушника т. зв. «господарських санкцій»*.

В. С. Щербина визначає господарсько-правову відповідальність як *«економічні за змістом і юридичні за формою методи впливу на економічні інтереси суб'єкта господарювання – правопорушника»*⁹⁵⁷.

О. М. Вінник пропонує схоже визначення, розглядаючи господарсько-правову відповідальність як *«майново-організаційні за змістом і юридичні за формою заходи впливу на економічні інтереси учасників господарських правовідносин у разі вчинення ними господарського правопорушення»*⁹⁵⁸.

На наш погляд, положення ст. 4 ГКУ, за якими кодекс не застосовується до земельних відносин, не можуть бути підставою для незастосування господарсько-правової відповідальності за земельні правопорушення. Відповідні відносини є в першу чергу господарськими і лише опосередковано – земельними; земельне законодавство, природно, не встановлює загальних засад застосування господарсько-правової відповідальності. Тому навряд чи намір законодавця полягає у виключенні застосування господарсько-правової відповідальності до порушників земельного законодавства.

Відповідно до ч. ч. 2 та 3 ст. 217 ГКУ, за господарське правопорушення можуть бути застосовані такі види санкцій: (1) *відшкодування збитків*, (2) *оперативно-господарські санкції*, (3) *штрафні санкції*, (4) *адміністративно-господарські санкції*. Вище нами вже висловлювалася думка, за якою господарсько-правова відповідальність у вигляді відшкодування збитків охоплюється цивільною відповідальністю; що ж стосується оперативно-господарських та штрафних санкцій, їх застосування за земельні правопорушення досить малоімовірне. Тому зупинимось більш детально на адміністративно-господарських санкціях.

Ст. 239 ГКУ передбачає достатньо великий відкритий перелік адміністративно-господарських санкцій, що можуть бути застосовані за господарські правопорушення. З найбільшою імовірністю за земельні правопорушення можуть бути застосовані такі з них, як (1) *адміністративно-господарський штраф* та (2) *обмеження або зупинення діяльності суб'єкта господарювання*.

⁹⁵⁷ Господарське право: Практикум / В. С. Щербина, Г. В. Пронська, О. М. Вінник та інші; За заг. ред. В. С. Щербини. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – С. 197.

⁹⁵⁸ Вінник О. М. Господарське право: Курс лекцій. – К.: Атіка, 2004. – С. 318.

6.1. Адміністративно-господарський штраф

Визначення та загальна характеристика адміністративно-господарського штрафу (застосування даної санкції у доктрині фінансового права визначається як *фінансово-правова відповідальність*: на таких позиціях знаходяться Л. К. Воронова⁹⁵⁹, М. В. Карасева⁹⁶⁰, Т. О. Коломоєць⁹⁶¹, О. П. Орлюк⁹⁶², Д. О. Гетманцев⁹⁶³, З. М. Будько⁹⁶⁴ та ін. вчені) вміщені у ст. 241 ГКУ:

«1. Адміністративно-господарський штраф – це грошова сума, що сплачується суб'єктом господарювання до відповідного бюджету у разі порушення ним встановлених правил здійснення господарської діяльності.»

Склади правопорушень, що можуть мати характер земельних, за які застосовується адміністративно-господарський штраф, визначені, зокрема, ЗУ «Про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення» (ст. 46), ПКУ (глава 11), Декретом КМУ «Про державний нагляд за додержанням стандартів, норм і правил та відповідальність за їх порушення» (ст. 8); ЗУ «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування» (ст. 1).

Засади застосування адміністративно-господарського штрафу визначаються загальними положеннями ГКУ про застосування господарсько-правової відповідальності (глава 24), а особливості застосування штрафів за окремі правопорушення визначаються главою 27 ГКУ та законами, що встановлюють такі штрафи.

NB. Господарсько-правову відповідальність, пов'язану із застосуванням адміністративно-господарських штрафів, іноді «плутають» із адміністративною відповідальністю. Слід зазначити, що така помилка має історичне підґрунтя: застосування адміністративних штрафів до юридичних осіб було передбачено законодавством СРСР і було скасовано лише Указом Президії Верховної Ради СРСР від 21.06.1961 «Про подальше обмеження застосування штрафів, що накладаються в адміністративному порядку»⁹⁶⁵. Крім того, у час, коли законодавство не визначало загальних засад застосування «фінансових санкцій» (адміністративно-господарських штрафів у сьогоднішньому розумінні) звернення до правил КУпАП було обґрунтованим.

⁹⁵⁹ Фінансове право: Підручник / Відп. ред. Л. К. Воронова. – Харків, 1998. – С. 231.

⁹⁶⁰ Карасева М. В. Финансовое право. Общая часть: Учебник. – М., 1999. – С. 187–188.

⁹⁶¹ Коломоєць Т. Адміністративні та фінансові штрафи за законодавством України: порівняльно-правова характеристика // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 8. – С. 76–77.

⁹⁶² Орлюк О. П. Финансове право: Навч. посібник. – К.: Юрінком Інтер, 2003. – С. 45.

⁹⁶³ Гетманцев Д. О. Финансова відповідальність як вид юридичної відповідальності. // Вісник КНУ. Юридичні науки. Вип. 41. – К., 2001. – С. 62–66.

⁹⁶⁴ Будько З. М. Финансово-правова відповідальність за вчинення податкових правопорушень: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Ірпінь, 2005. – 16 с.

⁹⁶⁵ Ведомости Верховного Совета СССР. – 1961. – № 35. – Ст. 368.

6.2. Обмеження або зупинення діяльності суб'єкта господарювання

Загальні положення про застосування даної санкції вміщені у ч. ч. 1 та 2 ст. 246 ГКУ:

«1. Здійснення будь-якої господарської діяльності, що загрожує життю і здоров'ю людей або становить підвищену небезпеку для довкілля, забороняється.

2. У разі здійснення господарської діяльності з порушенням екологічних вимог діяльність суб'єкта господарювання може бути обмежена або зупинена Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, а також іншими уповноваженими органами в порядку, встановленому законом.»

Екологічне та земельне законодавство передбачає можливість **обмеження, зупинення та заборони (тимчасової) або припинення діяльності підприємств, установ і організацій в разі порушення ними екологічного законодавства** (ст. 13–15, 17, 20 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ст. 9 ЗКУ, постанова ВРУ «Про затвердження Порядку обмеження, тимчасової заборони (зупинення) чи припинення діяльності підприємств, установ, організацій і об'єктів у разі порушення ними законодавства про охорону навколишнього природного середовища» від 29.10.1992 № 2751-ХІІ). Від застосування таких санкцій слід відрізнити припинення небезпечної діяльності як спосіб захисту цивільних прав (див. ч. 2 ст. 293 ЦКУ), що застосовується судом.

В еколого-правовій доктрині (В. І. Андрейцев, М. В. Краснова та ін. вчені) застосування даного виду санкцій вважається проявом окремого виду юридичної відповідальності – **еколого-правової відповідальності**.

7. ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Земельно-правова відповідальність у правовій доктрині визначається, зокрема, як

«застосування державно-правових санкцій, що безпосередньо передбачені земельним законодавством, до правопорушника, у результаті чого останній зазнає негативних наслідків земельно-правового характеру»⁹⁶⁶.

⁹⁶⁶ Измайлов О. В. Ответственность за нарушение земельного законодательства: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 1973. – С. 7–8.

Таким чином, визнається, що характер (земельно-правовий) юридичної відповідальності обумовлюється тим, що саме земельним законодавством передбачені відповідні санкції⁹⁶⁷.

Виділення земельно-правової відповідальності як самостійного виду юридичної відповідальності залишається спірним питанням. Його вирішення є складовою більш загальної дискусії щодо виділення галузевих видів юридичної відповідальності (сімейно-правової⁹⁶⁸, конституційно-правової⁹⁶⁹, фінансової⁹⁷⁰, цивільно-процесуальної тощо)⁹⁷¹. Наприклад, М. В. Шульга висловлює серйозні аргументи на користь того, що специфіка землі підтверджує *«тезу не про формування нового виду відповідальності, а про специфіку застосування існуючих видів відповідності за конкретні екологічні (у т. ч. земельні правопорушення)»*⁹⁷². З іншого боку, О. А. Вівчаренко вказує, що, наприклад, припинення права користування земельною ділянкою за порушення законодавства врегульоване виключно нормами земельного законодавства, тому можна вести мову про існування «земельної відповідальності»⁹⁷³.

Під земельно-правовою відповідальністю *«традиційно розуміють примусове припинення прав на земельну ділянку шляхом її безоплатного вилучення»*⁹⁷⁴, передбачене сьогодні ст. ст. 140, 141, 143–145, 149 та ін. ЗКУ (див. тему *«Право землекористування»*). Така відповідальність за своєю природою дуже близька до господарсько-правової (у вигляді застосування адміністративно-господарських санкцій) і, на наш погляд, у випадку вчинення земельного правопорушення суб'єктом господарювання припинення права на землю може вважатися *«іншою адміністративно-господарською санкцією, встановленою законом»* (ст. 239 ГКУ).

⁹⁶⁷ Див. Чуйков В. А. Право пользования землями городской застройки: Дисс. ... канд. юрид. наук. – Харьков, 1973. – С. 98; Черноморец А. Е. Об основных направлениях развития земельного права и совершенствования земельного законодательства // Вестник МГУ. – Серия 11, «Право». – 1995. – № 6. – С. 45.

⁹⁶⁸ Нечаева А. М. Семейное право: Курс лекций. М.: Юристъ, 1998. – С. 190.

⁹⁶⁹ Швердяев С., Филиппов И. Проблемы конституционно-правовой ответственности (по материалам конференции на юридическом факультете) // Вестник МГУ. – Серия 11, «Право». – 2001. – № 3.

⁹⁷⁰ Фінансове право: Підручник / Відп. ред. Л. К. Воронова. – Харків, 1998. – С. 231.

⁹⁷¹ Анисимов А. П. Земельно-правовая ответственность за нарушение правового режима земель поселений // Журнал российского права. – 2004. – № 2. – С. 80.

⁹⁷² Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. – Харьков: Фирма «Консум», 1998. – С. 215.

⁹⁷³ Вівчаренко О. А. Гарантії права власності на землю в Україні. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права НАН України ім. В. М. Корецького, 2005. – С. 156.

⁹⁷⁴ Берлач А. І. Проблеми юридичної відповідальності за нерациональне використання землі в сільському господарстві України // Землепорядний вісник. – 1998. – № 4. – С. 21–23; див. також Коментарій к Лесному кодексу Российской Федерации. Ред. Боголюбов С. А. – М.: Издательская группа ИНФРА-М – НОРМА, 1997. – С. 35; Измайлов О. В. Ответственность за нарушение земельного законодательства: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 1973. – С. 8; Общая теория советского земельного права. М.: Наука, 1983. С. 303, 316–317; Балезин В. П. Правовой режим земель сельских населённых пунктов. – М.: Изд-во Московского госуд. ун-та, 1972. – С. 199.

Також деякі вчені відносили до заходів земельно-правової відповідальності застосування т. з. «земельно-правової реституції» – повернення земельної ділянки законному користувачу⁹⁷⁵. Такий підхід видається нам сумнівним, оскільки, на наш погляд, взагалі сумнівно говорити про «повернення» у випадку із земельною ділянкою – мова може йти лише про усунення перешкод у користуванні. У будь-якому випадку, «земельно-правова реституція» ґрунтується насамперед на положеннях цивільного законодавства і не може бути віднесено до суто «земельно-правової» відповідальності.

Також у правовій доктрині висловлена думка, за якою до земельно-правової відповідальності слід відносити «систему дій (приведення земельної ділянки у придатний для використання стан, знесення будинків, будівель і споруд, відновлення межових знаків тощо)» (ч. 2 ст. 212 ЗКУ)⁹⁷⁶. З міркувань, викладених вище, вважаємо, що описані заходи повністю охоплюються цивільно-правим поняттям реституції.

⁹⁷⁵ Общая теория советского земельного права. – М.: Наука, 1983. – С. 303, 316–317.

⁹⁷⁶ Земельное право Украины: Учеб. Пособие / Авт. кол.: Беженарь А. М., Бердников Е. С., Бондар Л. А. и др.; Под ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. – К.: Истина, 2002. – С. 489–490.

ОСОБЛИВА ЧАСТИНА

XII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. Поняття та склад земель
сільськогосподарського призначення
2. Основні особливості правового режиму земель
сільськогосподарського призначення
3. Особливості використання меліорованих
земель сільськогосподарського призначення

1. ПОНЯТТЯ ТА СКЛАД ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

НВ. За даними «FAO Production» (1994), земельний фонд планети складає 13 млрд. 435 млн. га., з них на сільськогосподарські угіддя припадає 36,2 % – 4 млрд. 868 млн. га, в тому числі ріллі – 1 млрд. 346 млн. га, або 27,6 %; сіножаті і пасовища – 3 млрд. 424 млн. га, або 70,3 %; багаторічні насадження – 98 млн. га, або 2,0 %. Щорічно в світі відчужується для несільськогосподарських потреб близько 25 млн.га сільськогосподарських угідь, що еквівалентно втраті харчових ресурсів на 81 млн. чоловік. Україна за площею сільськогосподарських угідь (42 млн. га) входить до 12 найбільших країн світу.

Як в Україні, так і в інших країнах світу зменшується площа землі, яка обробляється, в розрахунку на душу населення. Наприклад, в 1975 р. в світі на 100 чоловік припадало 35 га землі, в 1985–28, в 1993–24 га, в Україні – відповідно 69, 67, 64 га⁹⁷⁷.

На даний час із 60,3 млн. га території України 43,0 млн. га складають сільськогосподарські землі (понад 70 % території держави). Розорюється близько 54 % території – 32,5 млн. га, що є одним з найвищих у світі показників (у Франції – 32,1 %, Польщі – 44,3 %, Великій Британії – 24,1 %,

⁹⁷⁷ Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. – К., 1998. – С. 44.

Німеччині – 33,1 %, Нідерландах – 21,7 %) ⁹⁷⁸. Розораність сільськогосподарських угідь в Україні є найвищою в світі. Вона досягла 78 % по Україні, а в ряді регіонів доходить до 90 %. До обробітку залучені і малопродуктивні землі, включаючи схилі землі та водоохоронні зони, що значно знижує ефективність їх використання ⁹⁷⁹.

Поняття земель сільськогосподарського призначення

Правовому режиму земель сільськогосподарського призначення (далі – ЗСП) присвячено главу 5 ЗКУ. Відповідно до ч. 1 ст. 22 ЗКУ, *ЗСП – «землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей».*

Наведене визначення потребує коментарю. Так, під поняттям «*сільськогосподарська продукція*», вжитим у ч. 1 ст. 22 ЗКУ, на даний час прийнято розуміти продукцію, віднесену до сільськогосподарської ДК 016–97 «Державний класифікатор продукції та послуг», затвердженням і введеним в дію наказом Держстандарту України від 30.12.1997 № 822.

Під формулюванням «*землі, призначені для цих цілей*» (тобто для «*виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності*»), слід розуміти, наприклад, ЗСП, що перебувають у запасі, а також ті, що підлягають сільськогосподарській рекультивациі після видобування корисних копалин; цілину, болота, піски, ділянки з чагарниками та малопродуктивним лісом, пустелі, напівпустелі тощо, що підлягають сільськогосподарському освоєнню відповідно до певного акту ⁹⁸⁰ (затвердженого землевпорядного проекту, проекту рекультивациі, проекту консервації тощо).

Щодо поняття «*оптовий ринок сільськогосподарської продукції*» див. ЗУ «Про оптові ринки сільськогосподарської продукції».

У правовій доктрині можна зустріти визначення *земельної ділянки сільськогосподарського призначення*. Так, В. Д. Сидор визначає її як частину земної поверхні, «*яка характеризується родючістю ґрунту і використовується в якості основного засобу сільськогосподарського виробництва або в якості просторового базису для розміщення об'єктів, технологічно*

⁹⁷⁸ Горбулін В. П., Греков Л. Д., Юрченко А. Д. Земельні відносини, земельні ресурси і продовольча безпека: аналітичні матеріали. – К.: Інститут проблем національної безпеки при РНБОУ, 2005. – С. 4.

⁹⁷⁹ Інформація до парламентських слухань 13.09.2005 року «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». – К.: Кабінет Міністрів України, 2005. – С. 1.

⁹⁸⁰ Адиханов Ф. Х. Теоретические проблемы правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения. – Томск: Изд-во Томского университета, 1989. – С. 27–29.

пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, може передаватися у власність виключно громадянам України і українським юридичним особам, призначена для ведення сільськогосподарського виробництва, науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, охороняється державою від необґрунтованого вилучення для несільськогосподарських потреб, деградації і забруднення, має установлені межі, певне місце розташування, визначені щодо неї права»⁹⁸¹.

Н. І. Титова критикує законодавчий термін «землі сільськогосподарського призначення», пропонуючи замінити його терміном «сільськогосподарські землі», вказуючи, зокрема, що «землі не можуть ніким (у тому числі державними органами будь-якого рівня) бути суб'єктивно «призначені» як сільськогосподарські: вони об'єктивно, від природи є такими»⁹⁸². Як видається, погодитися із таким твердженням не можна: далеко не всі землі, «від природи» придатні для ведення сільського господарства, можуть і повинні використовуватися саме для таких потреб. По-перше, це об'єктивно неможливо; по-друге, максимальне сільськогосподарське освоєння земель є дуже шкідливим з екологічної точки зору.

Цільове призначення земельних ділянок зі складу даної категорії земель визначається, окрім законодавчого визначення цих земель (ч. 1 ст. 22 ЗКУ), також правилами про окремі види ЗСПП – для садівництва (ч. 3 ст. 35 ЗКУ), городництва (ч. 3 ст. 36 ЗК), деякою мірою ведення ФГ (ст. 31 ЗКУ, ст. ст. 12–18 ЗУ «Про фермерське господарство»).

Склад земель сільськогосподарського призначення

Склад ЗСПП визначається ч. 2 ст. 22 ЗКУ. ЗСПП включають:

«а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги)»;

Перелоги – один з видів сільськогосподарських угідь, переважно орних, що втратили родючість і не були в обробітку протягом кількох років. На ділянках, зайнятих перелогам, формуються сприятливі умови для відновлення природного рослинного покриву⁹⁸³. За іншим визначенням, перелоги – «1. Заросле травою поле, що свідомо не обробляється кілька років для відновлення родючості ґрунту. 2. Земля, що ніколи не оброблялась; цілина»⁹⁸⁴.

⁹⁸¹ Сидор В. Д. Правові засади застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корещького НАН України, 2005. – С. 5.

⁹⁸² Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. Науково-навчальний посібник // За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. – Львів: ПАІС, 2005. – С. 11.

⁹⁸³ Канаш О. П. До проблеми ґрунтових обстежень // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 3. – С. 55.

⁹⁸⁴ Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. – К.; Ірпінь: ВТФ «Перун», 2004. – С. 732.

NB. На 01.01.2006 структура сільськогосподарських угідь (усього – 42030,3 тис. га) України включала 77,8 % ріллі, 13,2 % пасовищ, 5,8 % сіножатей, 2,2 % багаторічних насаджень, 1,0 % перелогів. За роки проведення земельної реформи на 1033,7 тис. га зменшилася площа ріллі при одночасному збільшенні площі перелогів на 432,7 тис. га⁹⁸⁵.

Проблема. На сьогодні законодавство не визначає критеріїв віднесення сільськогосподарських угідь до тих чи інших видів. Відсутні внутривидові пріоритети у межах категорії земель, що сприяє зловживанням при внутрігосподарському будівництві⁹⁸⁶. Належність до певного виду угідь визначається переважно за даними статистичної звітності.

«б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, поляхисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо)». Під словом «тощо» можуть «ховатися» аеродроми сільськогосподарської авіації, вигульні майданчики тощо.

Природно, що різні види угідь повинні мати різний правовий режим. Між тим, на сьогодні відсутні спеціальні правила використання різних сільськогосподарських угідь, якщо не враховувати розрізних вимог, вміщених у законодавстві про меліорацію, селекцію та насінництво, боротьбу з бур'янами, ерозією, про консервацію деградованих земель тощо⁹⁸⁷. Дана проблема може бути вирішена за допомогою нормування у галузі охорони земель, землевпорядного та агротехнічного нормування.

Проблема. На сьогодні не має однозначного законодавчого вирішення питання про категорію та правовий режим сільськогосподарських угідь, що знаходяться у складі інших категорій земель: транспорту, лісгосподарського призначення та водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення тощо (у т. ч. тих, що надаються для сільськогосподарських потреб тимчасово). Наприклад, на сьогодні фактично існують, хоча і поза правовим полем, **службові земельні наділи**. Питання надання та використання службових земельних наділів визначались главою 27 ЗК УРСР від 25.12.1970. Такі наділи згідно зі ст. 131 надавались для вирощування сільськогосподарських культур, а також для сінокосіння окремим категорі-

⁹⁸⁵ Поточний архів Державного комітету України по земельних ресурсах.

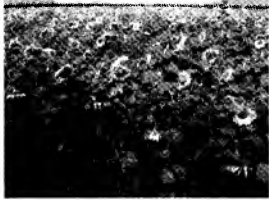



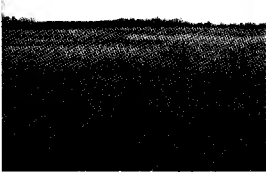

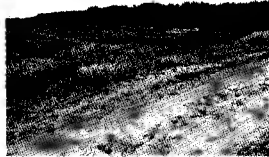


⁹⁸⁶ *Ханіцька З. С.* Охорона земель у системі управління земельними ресурсами // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 12.

⁹⁸⁷ На що обставину звертають увагу російські вчені правники, зокрема, В. А. Коделов: див. *Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материалы «круглого стола») // Государство и право.* – 1998. – № 4. – С. 55. Зазначені проблеми, на жаль, є характерними і для України.



1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення

ям працівників транспорту, лісового господарства, лісової промисловості, зв'язку, водного, рибного, мисливського господарства, а також деяких інших галузей народного господарства. Виділялись із земель, які були в користуванні підприємств, організацій і установ відповідних міністерств і відомств, а при нестачі таких земель – із земель державного запасу і земель державного лісового фонду. Розміри наділів визначались ст. 132 ЗК УРСР.

На думку В. І. Семчика, такі землі не належать до ЗСПП⁹⁸⁸. Як видається, достатніх законодавчих підстав для такого висновку немає. Більш правильним було б вважати, що вказані землі належать одночасно до кількох категорій земель, маючи складний правовий режим.

Сільськогосподарські угіддя		
		
Рілля	Багаторічні насадження (фруктовий сад)	
		
Сіножать	Перелоги (на задньому плані – поле- захисна лісосмуга)	
		
Господарський шлях	Прогон (для великої рогатої худоби)	Полезахисна лісо- смуга

⁹⁸⁸ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 75.

	
Господарський двір	Землі тимчасової консервації (залужені)

2. ОСНОВНІ ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Поняття правового режиму земель

Поняття «правовий режим земель» – категорія доктринальна. Наводимо деякі наукові визначення цього поняття.

В. К. Гуревський зазначає, що «правовим режимом земель прийнято вважати встановлені правовими нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням земель всіх категорій, забезпечення та охорону прав власників землі і землекористувачів, здійснення державного управління земельними ресурсами, контролю за раціональним використанням землі і додержанням земельного законодавства, ведення державного земельного кадастру, проведення землеустрою, моніторингу землі, справляння плати за землю і застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства»⁹⁸⁹.

За визначенням І. О. Іконицької, правовий режим земель – «встановлена нормами права можлива та належна поведінка по відношенню до землі як об'єкту права власності та інших прав на земельні ділянки, об'єкту державного управління земельними ресурсами та об'єкту правової охорони землі як природного ресурсу, що виконує визначені Конституцією РФ найважливіші соціально-економічні функції – основи життя та життєдіяльності народів, що проживають на відповідній території»⁹⁹⁰.

Майже аналогічно визначає дане поняття М. І. Краснов: «режим ... – це порядок необхідної поведінки щодо землі як об'єкта права ...»⁹⁹¹. В іншій праці науковець визначає правовий режим земель як «певне теоретичне

⁹⁸⁹ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 65.

⁹⁹⁰ Іконицька І. А. Земельное право Российской Федерации. Учебник. – М., 2002. – С. 200.

⁹⁹¹ Краснов Н. И. Теоретические основы правового режима земель специального назначения. Автореф. доктор. диссертации. – М., 1966. – С. 8; Земельное право. – М.: «Юридическая литература», 1969. – С. 252.

поняття, що узагальнює правову характеристику землі як об'єкта права та містить вказівку на коло найважливіших суспільних відносин, що виникають з приводу землі»⁹⁹².

О. І. Красов вказує, що «елементами змісту правового режиму є право власності, державне управління, регулювання використання земель, правова охорона земель», хоча «... сьогодні зміст терміну «правовий режим земель» змінюється, він насичується новими елементами»⁹⁹³.

На думку А. В. Луняченка, «під правовим режимом земель сільськогосподарського призначення необхідно розуміти спеціальний порядок використання земель, встановлений законодавством для найбільш цінної категорії земельного фонду України»⁹⁹⁴.

В. І. Семчик вважає, що «під правовим режимом розуміються як встановлені правовими нормами право власності і користування земельними ділянками, так і порядок та умови їх набуття у власність чи користування, зміна і припинення права власності, порядок та умови використання у відповідності з цільовим призначенням, правової охорони земель і відповідальності за порушення земельних прав і земельного законодавства»⁹⁹⁵.

На думку Н. І. Титової⁹⁹⁶, правовий режим – це «сукупність правових норм, що встановлюють певний порядок землекористування певних видів».

Узагальнюючи наведені вище визначення, видається, що правовий режим земель можна умовно визначити як **встановлений правовими нормами порядок поведінки по відношенню до цих земель**.

Особливе цільове призначення

На наш погляд, основною особливістю правового режиму ЗСГП є їх **особливе цільове призначення** (розглядалося вище). Поряд із загальним цільовим призначенням, що характеризує ЗСГП в силу самої їх належності до відповідної категорії, певні особливості цільового призначення мають окремі різновиди («види використання») ЗСГП (причому слід мати на увазі, що з урахуванням положень абз.2 ч. 5 ст. 20 ЗКУ власник або користувач не може самостійно змінити вид використання. Очевидно, це можливо лише через складну і тривалу процедуру «зміни цільового призначення»:

«Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо

⁹⁹² Общая теория советского земельного права. – М., 1983. – С. 346.

⁹⁹³ Проблемы экологического, земельного права и законодательства в современных условиях (Материалы научно-практической конференции) // Государство и право. – 2001. – № 6. – С. 118.

⁹⁹⁴ Луняченко А. В. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 64.

⁹⁹⁵ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 72.

⁹⁹⁶ Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 252.

користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33–37 цього Кодексу.»

Закон виділяє такі «види використання» ЗСГП:

- землі сільськогосподарських підприємств (див. ст. ст. 24, 25, 27–30 ЗКУ, ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство», ст. 20 ЗУ «Про сільськогосподарську кооперацію»);
- землі фермерських господарств (ст. ст. 31, 32 ЗКУ, ЗУ «Про фермерське господарство»);
- землі для ведення особистого селянського господарства (ст. 33 ЗКУ, ЗУ «Про особисте селянське господарство»);

Проблема. Незважаючи на вимогу використовувати земельні ділянки «лише за цільовим призначенням» та «багаторівневе» регулювання питання визначення цільового призначення конкретних ділянок зі складу ЗСГП, цей правовий режим визначається зазвичай дуже нечітко. Наприклад, немає однозначної єдності в питанні, чи можна на землях ОСГ зводити капітальні будівлі? Ні ЗКУ (ст. 33), ні ЗУ «Про особисте селянське господарство» дане питання прямо не вирішують. У правозастосовчій діяльності поширений підхід, за яким будівництво капітальних будівель на землях ОСГ не допускається. Нам видається, що підстави для такого висновку відсутні. Навпаки, ст. 6 ЗУ «Про особисте селянське господарство», яка вказує на використання для ведення ОСГ «будівель і споруд», вказує на можливість будівництва на землях ОСГ. На таких позиціях знаходився і Держкомзем України (див. лист від 05.11.2003 № 14–17–111439/7074).

- землі для сінокосіння та випасання худоби (ст. 34 ЗКУ);
- земельні ділянки для садівництва (ст. 35 ЗКУ);
- земельні ділянки для городництва (ст. 36 ЗКУ);
- земельні ділянки для підсобного сільськогосподарського виробництва несільськогосподарських підприємств (ст. 37 ЗКУ).

На наш погляд, встановлення особливостей правового режиму у перерахованих випадках є невиправданим, особливо тоді, коли правовий режим земель пов'язується виключно із формою здійснення господарської діяльності. Переконані, що сад на землях комунального сільськогосподарського підприємства не повинен мати відмінності у правовому режимі порівняно із «фермерським» садом або садом «несільськогосподарського» підприємства чи садом на ділянці, наданій для ведення ОСГ.

Особливе цільове призначення ЗСГП визначає й інші особливості їх правового режиму, що будуть розглянуті нижче.

Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель

Законодавство встановлює пріоритет сільськогосподарського використання земель (ст. 23 ЗКУ). Гаряче підтримують необхідність такого пріоритету і авторитетні вчені – зокрема, Н. І. Титова⁹⁹⁷. Проте у правовій доктрині також цілком обґрунтовано відзначається, що положення ст. 23 ЗКУ слід застосовувати в сукупності із положеннями ст. 5 кодексу⁹⁹⁸, яка закріплює принцип пріоритетності вимог екологічної безпеки та забезпечення раціонального використання та охорони земель. Тобто земельні ділянки повинні використовуватися насамперед у спосіб, що забезпечить їх максимальне наближення до природного стану⁹⁹⁹, і лише в другу чергу, по можливості – використання для сільськогосподарських потреб за умови забезпечення нормативів оптимального співвідношення земельних угідь (ст. 165 ЗКУ). З цієї пропозицією «перекликається» пропозиція Н. Льницької встановити внутрішньовидовий пріоритет в межах земель сільськогосподарського призначення на користь земель, що використовуються для рослинництва¹⁰⁰⁰.

Особливий суб'єктний склад у відносинах із використання ЗСПП

Щодо особливостей суб'єктного стану відносин із використання ЗСПП, див. теми «*Право власності на землю*», «*Право землекористування*», а також «*Право на земельну частку (най)*».

Станом на 01.04.2006 площа земель, переданих у власність недержавним сільгоспідприємствам, становить 30,7 млн. га, або 50,9 % земельного фонду України, з них: сільськогосподарських угідь передано 28,3 млн. га, або 67,9 % від загальної площі продуктивних земель¹⁰⁰¹.

Нормування розмірів ЗСПП

П. 13 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ обмежує розмір земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у приватній власності:

⁹⁹⁷ Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. Науково-навчальний посібник // За ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. – Львів: ПАІС, 2005. – С. 11.

⁹⁹⁸ Кулинич П. Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель в земельному праві України // Право України. – 2004. – № 8. – С. 48.

⁹⁹⁹ Кулинич П. Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель в земельному праві України // Право України. – 2004. – № 8. – С. 48; Кулинич П. Ф. Об'єкти правової охорони земель сільськогосподарського призначення: теоретичний аспект // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2007. – № 12 (74). – С. 54, 57.

¹⁰⁰⁰ Льницька Н. Про поняття, структуру та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2000. – Вип. 35. – С. 355.

¹⁰⁰¹ Офіційний сайт Держкомзему України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article;jsessionid=D671CC1AE41688C0837CAA664B7B6944?art_id=39058&cat_id=20657

«13. На період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.»

Дане тимчасове обмеження є, як видається, рудиментом радянського земельного ладу. У сучасних умовах нормування розмірів ЗСГП набуває нового значення, постає задача нормування розмірів земельних ділянок, виходячи не із засад зрівняльного перерозподілу землі, а із економічних та агротехнічних міркувань. При цьому доцільно встановлювати мінімально допустимі розміри земельних ділянок.

Першим прикладом подібного нормування у сучасному законодавстві є встановлення нормативів мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки ФГ, що успадковується (ст. 23 ЗУ «Про фермерське господарство», ПКМ від 10.12.2003 № 1908 «Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується»). Нормативи встановлені в залежності від адміністративного утворення (області), у якій знаходиться земельна ділянка. Між тим, на наш погляд, на мінімально допустимий розмір земельної ділянки повинні впливати вид сільськогосподарських угідь, тип ландшафту, кліматичні зони (що не збігаються із кордонами областей), рельєф місцевості тощо. У постанові ж уряду, схоже, нормативи просто «взяті зі стелі».

Особливий порядок розподілу та перерозподілу ЗСГП

Такий особливий порядок встановлений насамперед для приватизації ЗСГП для ведення ФГ, ОСГ, садівництва (див. тему «Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки»).

Також відносно ЗСГП встановлений особливий порядок зміни цільового призначення, що детально розглядався у темі «Правова охорона земель» при описі такої складової охорони земель, як захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб.

Специфічні обов'язки щодо охорони та відновлення родючості ЗСГП

В першу чергу на охорону ЗСГП спрямовані такі заходи з охорони земель, як

(1) обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землеко-ристування,

(2) захист сільськогосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб,

(3) захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів,

(4) консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Детальніше щодо змісту цих заходів див. тему «Правова охорона земель».

Специфічним заходом із охорони земель від забруднення є здійснення т. з. агрохімічної паспортизації ЗСПП, яка первісно була передбачена Указом Президента України від 02.12.1995 № 1118 «Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення». Обласні державні проектно-технологічні центри охорони родючості ґрунтів і якості продукції проводили детальну агрохімічну паспортизацію полів за Керівним нормативним документом «Еколого-агрохімічна паспортизація полів та земельних ділянок» (1996), який був розглянутий та затверджений Технічною радою «Укragenrochim» 24.01.1995¹⁰⁰². Форма агрохімічного паспорта затверджена наказом Мінсільгосппроду № 321 від 30.11.1993. За період 1996–2000 рр. в Україні обстежено земель на площі 27313 тис. га, на яку видано агрохімічні паспорти, що характеризують сучасний стан родючості ґрунтів і ступінь їхнього забруднення¹⁰⁰³. Згодом відносини із агрохімічної паспортизації були врегульовані законодавчо – див. ЗУ «Про пестициди та агрохімікати» (ст. ст. 1, 12 Закону) та ЗУ «Про охорону земель» (ст. ст. 18, 19, 27, 34, 37, 54), ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (ст. ст. 1, 8, 9).

Обов'язковість розробки проектів землеустрою

Відповідно до ч. 4 ст. 22 ЗКУ (до 01.01.2015 року «поширюються лише на тих власників та користувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більш як 100 гектарів» – п. 18 розділу X ЗКУ),

«4. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів

¹⁰⁰² Міністерство аграрної політики України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minagro.gov.ua/page/?2061>

¹⁰⁰³ Булігін С. Ю., Ачасова А. О. Рациональне землекористування: стан та перспективи // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 3. – С. 45–46.

землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель».

Відповідальність за використання у цих випадках земельних ділянок без затверджених проектів землеустрою або за відхилення від таких проектів передбачена ст. 55 КУпАП.

Особливий режим ЗСГП у зонах затоплення

Особливий режим ЗСГП у зонах затоплення встановлений ПКМ № 87 від 31.01.2001 «Про порядок використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней і паводків». Зокрема, для різних типів річок або окремих їх ділянок і різних зон ризику (за частотою затоплення) передбачається певний порядок їх використання у сільськогосподарському виробництві – див. додатки 2 і 3 до затвердженого постановою порядку, які викладені у формі рекомендацій (за відсутності законодавчої основи інша форма і неможлива) щодо різновиду угідь, а також сільськогосподарських культур, що можуть використовуватися.

Зважаючи на рекомендаційний характер акту, звичайно, про особливий правовий режим ЗСГП в зонах затоплення мова йде умовно.

Особливі правила оподаткування

Сільськогосподарські угіддя оподатковуються за особливими ставками, встановленими ст. 272 ПКУ.

3. ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ МЕЛІОРОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

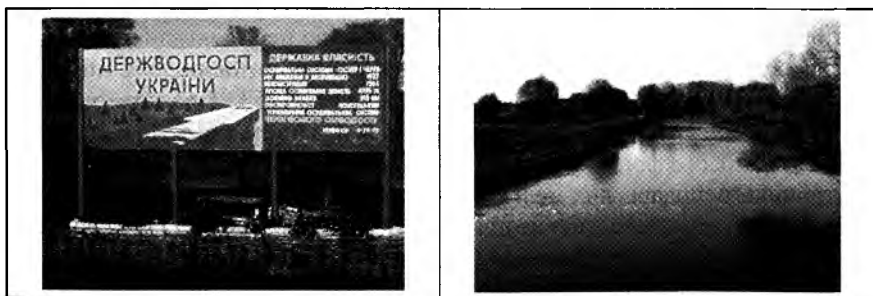
У ЗУ «Про меліорацію земель» від 14.01.2000 під терміном «*меліоровані землі*» розуміються «*угіддя, на яких здійснено комплекс меліоративних заходів відповідно до затвердженої в установленому порядку проектної документації*» (ст. 1 Закону).

На початку 2002 р. налічувалося 5283 тис. га земельних ділянок з меліоративними системами, що становить 12,7 % усіх сільськогосподарських угідь. Основна частина зрошуваних земель зосереджена в зоні Степу. В Автономній Республіці Крим зрошувані землі становлять 29,2 % орних земель, у Херсонській області – 25,6, Запорізькій – 13,4, Одеській – 11,2, Миколаївській – 11,1 %. Осушених земель найбільше у західних областях та зоні

Полісся: у Рівненській – 41 %, Львівській – 39 %, Волинській – 38 %, Закарпатській – 37 % та Івано-Франківській – 31 % орних земель¹⁰⁰⁴.

Під меліоративними заходами маються на увазі «роботи, спрямовані на поліпшення хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, обводнення пасовищ, створення захисних лісових насаджень, проведення культуртехнічних робіт, поліпшення земель з несприятливим водним режимом та інженерно-геологічними умовами, проектування, будівництво (реконструкція) і експлуатація меліоративних систем, включаючи наукове, організаційне та виробничо-технічне забезпечення цих робіт» (ст. 1 ЗУ «Про меліорацію земель»). «Комплекс меліоративних заходів» зазвичай передбачає будівництво та утримання меліоративних систем.

Меліоративні системи поділяються на міжгосподарську та внутрішньогосподарську частини. «Функціональним призначенням міжгосподарської меліоративної системи є забір води із джерела зрошування, транспортування її до зрошуваної території і розподіл між водокористувачами або ж, навпаки, відведення води із водоколекторів до водних джерел. Внутрішньогосподарські меліоративні системи, які є продовженням міжгосподарських, призначені для дальшого розподілу поданої господарством для зрошення води між сівозмінами і полями, а в випадку осушення – відведення надлишкової ґрунтової вологи до водних колекторів. Для експлуатації меліоративних систем ... створена спеціальна експлуатаційна служба органів меліорації і водного господарства»¹⁰⁰⁵. Наприклад, осушувальна система «Остер І черга» експлуатується Козелецьким управлінням осушувальних систем Чернігівського облводгоспу (див. фото).



Осушувальна система «Остер І черга» (Чернігівська обл.).

¹⁰⁰⁴ Статистичний щорічник «Сільське господарство України» за 2001 рік / Під заг. кер. Ю. М. Остапчука. – К., 2003. – С. 57.

¹⁰⁰⁵ Правовий статус районного агропромислового об'єднання / Ц. В. Бичкова, П. Ф. Кулинич, З. А. Павлович та ін.; За ред. В. І. Семчика. – К.: Урожай, 1986. – С. 105–106.

Більш складною є ситуація з внутрігосподарськими меліоративними системами, які здебільшого розташовані на розпайованих землях. Поза сумнівом, існує необхідність забезпечення комплексного, ефективного та раціонального використання меліоративних систем як єдиного цілого. Відповідно до ст. 26 «*Використання земельних ділянок з меліоративними системами*» ЗКУ,

«Земельні ділянки, одержані громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди. У разі відсутності згоди щодо спільного використання зазначених земельних ділянок питання вирішується в судовому порядку.»

Ефективність даної норми є незначною, оскільки вона позбавлена механізму реалізації. Як зазначається у спеціальній літературі, вимога поширюється лише на ділянки, що розташовані в зоні технологічної дії меліоративних систем¹⁰⁰⁶. Досягнення угоди десятками та сотнями власників з суперечливими інтересами є проблематичним, як проблематичним є і вирішення спору в суді (зважаючи на таку кількість сторін).

Слід також зважати, що під час паювання земель та майна колективних сільськогосподарських підприємств меліоративні системи *не паювалися* (п. 21 Методики уточнення складу і вартості пайових фондів майна членів КСП, у тому числі реорганізованих, затвердженої ПКМ від 28.02.2001 № 177). Оскільки у разі ліквідації КСП існувала можливість переходу меліоративних систем у власність членів КСП, що була серйозною загрозою для їх цілісності, змінами до ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (п. 8 ст. 31 в ред. від 20.02.2003) було передбачено, що меліоративні системи в складі іншого майна, що не підлягало паюванню, підлягають *безоплатній передачі до комунальної власності в порядку, встановленому КМУ* (див. ПКМ від 13.08.2003 № 1253 «Про затвердження Порядку безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств- правонаступників»). Таке рішення призвело до утворення ситуації, коли **на приватних землях знаходяться комунальні меліоративні системи**. На жаль, у цій ситуації власники вбачають більшу вигоду у здаванні труб системи на металобрухт, ніж в її утриманні.

¹⁰⁰⁶ Пугачов М. І. Використання меліорованих земель і приватизаційні процеси // Ринок землі. – 2003. – № 4–5. – С. 50.

Як результат, протягом останніх років скоротилися площі меліорованих земель, погіршився їх екологічний стан. На масивах зрошення спостерігається підтоплення (15–20 %), вторинне осолонцювання (30–40 %), засолення (6–9 %). Близько 70 % площ зрошується водою 2-го і 3-го класу (обмежено придатною і непридатною). Осушені землі характеризуються частим спрацюванням торфового шару (і навіть виходом на поверхню пісків, що підстилають торф). У більшості випадків це спричинено надмірною вагою просапних культур і відсутністю подвійного регулювання водного режиму¹⁰⁰⁷. Площа зрошуваних сільськогосподарських угідь, на яких необхідно здійснити комплексну реконструкцію, становить 491,5 тис. га, або 24,2 % усіх зрошуваних земель. Відновлення осушувальної мережі необхідно виконати на площі 175, 4 тис. га¹⁰⁰⁸.

Для забезпечення ефективного та еколого-безпечного використання меліорованих земель 02.11.2006 Державним комітетом України по водному господарству та Міністерством аграрної політики України було видано спільний наказ № 206/638 «Про Порядок використання меліоративних фондів і меліорованих земель». Як видається, положення затвердженого наказом Порядку матимуть обмежений ефект, оскільки або повторюють існуючі вимоги законодавства, або не забезпечені механізмом примусової реалізації.

¹⁰⁰⁷ Канаши О. П. До проблеми ґрунтових обстежень // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 3. – С. 56.

¹⁰⁰⁸ Пугачов М. І. Використання меліорованих земель і приватизаційні процеси // Ринок землі. – 2003. – № 4–5. – С. 50.

XIII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1. Поняття та склад земель населених пунктів
2. Особливості правового режиму земель населених пунктів
3. Правовий режим поселень за межами населених пунктів

1. ПОНЯТТЯ ТА СКЛАД ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Поняття «землі населених пунктів»

До земель населених пунктів можна віднести усі землі, розташовані у межах населених пунктів (сіл, селищ та міст).

NB. До прийняття Основ земельного законодавства СРСР 1968 р. не включалися до складу міських земель землі, надані для потреб оборони, транспорту, органам, що зайняті розробкою надр.

NB. Станом на 01.01.2006 площа земель у межах населених пунктів становила 7332,1 тис. га, тобто 12,1 % загальної площі земель України, з них земель міст – 1304,1 тис. га, селищ – 546,1 тис. га, сільських населених пунктів – 5481,9 тис. га. У межах населених пунктів 1626,2 тис. га забудовано¹⁰⁰⁹. Станом на 01.04.2009 площа населених пунктів незначно зросла – до 7394,0 тис. га¹⁰¹⁰.

Проблема. Певні території за межами міст повинні мати особливий режим, спрямований на забезпечення потреб міст (тобто багато у чому спільний із режимом земель населених пунктів). Йдеться про землі приміської та зеленої зони (їх існування передбачалося ст. ст. 99, 100 ЗК УРСР 1970 р.). Хоча потреба в таких зонах є очевидною, чинний ЗКУ лише згадує про існування зелених зон (ст. 51), проте не визначає їх режиму. Окремі положення про зелені зони містяться у ПКМ від 16.05.2007 № 733 «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових

¹⁰⁰⁹ Поточний архів Держкомзему України.

¹⁰¹⁰ Підсумки I кварталу 2009 року: розмежування, інвентаризація земель, встановлення меж // Офіційний сайт Державного комітету України із земельних ресурсів / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article;jsessionid=05BF87D3A93B4EFB3A0D64EAAED91BD0?art_id=97521

ділянок», а також у ГОСТ 17.5.3.01–78 «Охрана природы. Земли. Состав и размер зеленых зон городов» та ГОСТ 17.6.3.01–78 «Охрана природы. Флора. Охрана и рациональное использование лесов зеленых зон городов. Общие требования».

Щодо поняття **меж населених пунктів**, порядку їх встановлення та зміни див. п. 3.3. «Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень» теми «Управління у галузі земельних відносин».

Землі населених пунктів, займаючи незначну частину земельного фонду України (наприклад, землі міст складають лише біля 2 % території України), з одного боку, концентрують на собі більшу частину продуктивних сил України, лівову частку факторів, що складають антропогенне навантаження на навколишнє природне середовище і являють собою небезпеку для людини. З іншого боку, в населених пунктах проживає практично все населення, захистити яке від несприятливих впливів та створити якому сприятливі умови життя і покликані вимоги щодо раціонального використання, охорони та відтворення населених пунктів.

Співвідношення понять «землі населених пунктів» та «землі житлової та громадської забудови»

Чинний ЗКУ (на відміну від чинних раніше кодексів) не виділяє землі населених пунктів як окрему категорію земель. Натомість, в окрему категорію виділені **землі житлової та громадської забудови** (ст. 38 ЗКУ):

«До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.»

NB. Землі житлової та громадської забудови займають 1,7 млн. га¹⁰¹¹.

Отже, поняття «землі населених пунктів» та «землі житлової та громадської забудови» співвідносяться як ціле та частина.

Мотивом законодавчої «заміни» категорії «землі населених пунктів» на «землі житлової та громадської забудови» стало те, що категорія земель населених пунктів виділялася, на думку багатьох вчених, не за критерієм цільового призначення, а за критерієм територіального розміщення. Відзначимо, що виділення земель в окрему категорію – не самоціль, а визнання їх однорідного і усталеного правового режиму, відмінного від режиму

¹⁰¹¹ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

інших земель. На наш погляд, у земель населених пунктів такий режим є, а в земель житлової та громадської забудови – немає, адже все, що сказано у ст. 39 «Використання земель житлової та громадської забудови» ЗКУ, повною мірою стосується всіх земель населених пунктів:

«Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.»

НВ. Ще у 1963 р. В. П. Балезін критикував виключення земель т. з. «спеціального призначення» зі складу земель населених пунктів, зазначаючи, що на ці землі повною мірою поширюються проекти планування та забудови, що розробляються для населеного пункту в цілому¹⁰¹². Сьогодні ж ми бачимо не лише штучний відрив земель житлової та громадської забудови від інших земель в межах населеного пункту, а і, взагалі, повну відмову від розгляду земельним законодавством земель населених пунктів як земель, що мають спільний правовий режим.

Склад земель населених пунктів

Характерною ознакою земель населених пунктів є входження до їх складу земель різних категорій.

Наприклад, у межах м. Києва із загальної площі 83,53 тис. га 13,61 % – землі під житловою та громадською забудовою, 43,58 % – лісовкриті землі, 7,99 % – землі водного фонду, 7,06 % – ЗСПП, 0,72 % – землі історико-культурного призначення, 14,34 % – землі, що використовуються для відпочинку (в т. ч. дачні земельні ділянки), 6,34 % – землі під промисловою забудовою тощо¹⁰¹³.

Входження до складу земель населених пунктів різних категорій земель було одним з аргументів на користь невизнання земель населених пунктів окремою категорією земель. Проте варто зазначити, що належність однієї земельної ділянки одночасно до кількох категорій земель – явище поширене і в принципі неминуче (наприклад, землі лісогосподарського призначення та водного фонду можуть входити до складу земель оборони, природного заповідного фонду тощо).

Проблема. На жаль, законодавство не завжди чітко визначає, як вирішуються колізії між різними правовими режимами земель. Наприклад, свого часу серйозні проблеми на практиці викликало встановлення співвідношення

¹⁰¹² Балезін В. П. Правовой режим земель городской застройки. – М.: Госгиздат, 1963. – С. 114–115.

¹⁰¹³ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – С. 75, 76.

правових режимів земельної ділянки у межах населеного пункту з її правовим режимом як ділянки водного фонду¹⁰¹⁴ (цікаво, що до 1990 р. землі міських водойм визнавалися ЗК УРСР землями загального користування населених пунктів).

Деякі землі у складі населених пунктів важко віднести до будь-якої із існуючих категорій. Це стосується, зокрема, т. з. «земель загального користування». Ці землі лише побіжно згадуються у ЗКУ (ч. 3 ст. 83), їх правовий режим на рівні закону не визначений. Землі загального користування займають значні площі та значно відрізняються за характером їх використання: вони включають як землі, ніким не зайняті (вулиці, проїзди, тощо), так і землі, відведені певним суб'єктам – парки, кладовища тощо.

За видом населеного пункту землі населених пунктів можна поділити на (1) *землі міст*, (2) *землі селищ міського типу*, (3) *землі сільських населених пунктів (сіл)*. Такий поділ має важливе значення і впливає на правовий режим відповідних земель насамперед тому, що законодавство передбачає різні правила планування та забудови різних населених пунктів.

Законодавство також передбачає поділ земель населених пунктів на зони. Так, відповідно до п. 2.1 ДБН 360–92** територія міста поділяється за функціональним призначенням на *сельбищну*, *виробничу* (в т. ч. *зовнішнього транспорту*), і *ландшафтну рекреаційну* зони. Здійснюється і дрібніший поділ: зокрема, промислові райони в місті за архітектурно-планувальними умовами і факторами формування поділяються на містобудівні категорії, для кожної з яких передбачено «функціонально-адекватний склад» підприємств, що розміщуються: *промислова зона*, *комунально-складська зона* тощо. Проблемою, на наш погляд, є те, що такий поділ не співпадає із законодавчим поділом земель на категорії.

2. ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

Використання відповідно до містобудівної документації

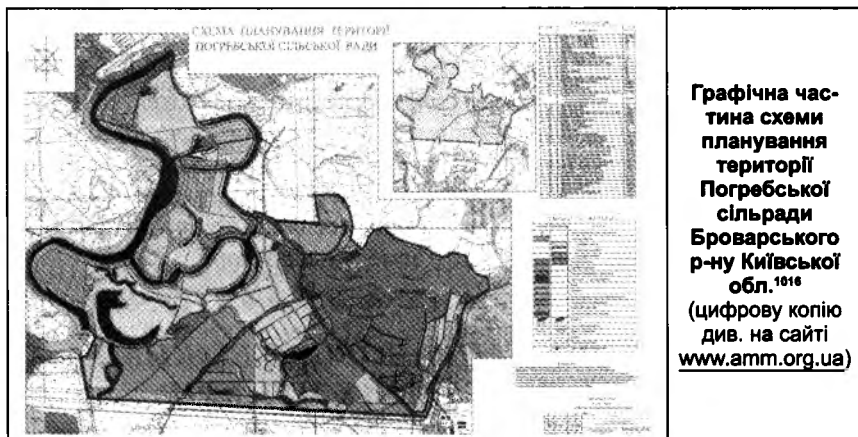
На наш погляд, основною особливістю правового режиму земель населених пунктів, що впливає з їх цільового призначення, є обов'язковість їх використання відповідно до містобудівної документації (ст. 39 ЗКУ, низка положень ЗУ «Про планування та забудову територій»).

¹⁰¹⁴ Детальніше див.: Носік В. В. Два кодекси мої ... // Вісник прокуратури. – 2001. – № 1 (7). – С. 32–36.

Згідно зі ст. 1 ЗУ «Про планування та забудову територій», «містобудівна документація – затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій, з урахуванням яких визначається цільове призначення земель».

До складу містобудівної документації входить:

- **Генеральна схема планування території України** – «містобудівна документація, яка визначає концептуальні вирішення планування та використання території України» (ст. 1 ЗУ «Про планування та забудову населених пунктів»). Вимоги до цього документу визначені ст. ст. 5, 6 Закону, а сама схема затверджена ЗУ «Про Генеральну схему планування території України» від 07.02.2002¹⁰¹⁵;
- **схема планування території** – «містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин» (ст. 1 ЗУ «Про планування і забудову територій»). Положення, що стосуються схеми, вміщені у ст. ст. 7, 9 Закону;



Графічна частина схеми планування території Погребської сільради Броварського р-ну Київської обл.¹⁰¹⁶
(цифрову копію див. на сайті www.amfm.org.ua)

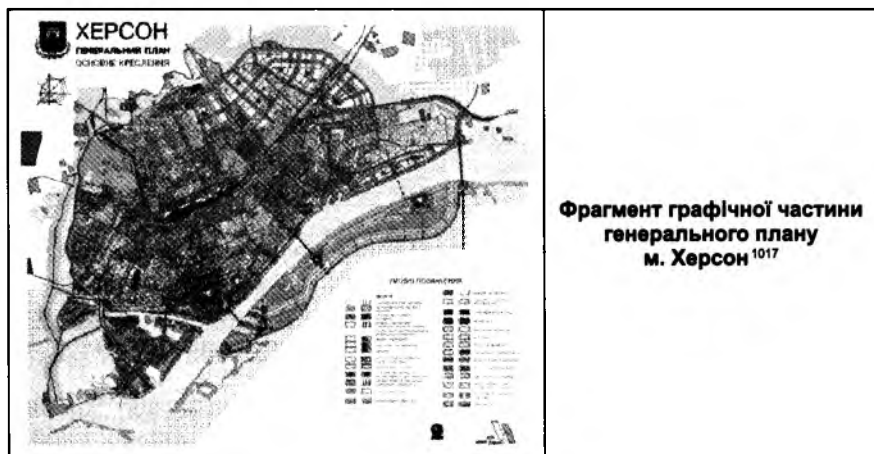
- **генеральний план населеного пункту.** Ст. 1 ЗУ «Про планування і забудову територій» визначає генеральний план населеного пункту як містобудівну документацію, «яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території»

¹⁰¹⁵ Урядовий кур'єр. – 2002. – 5 червня.

¹⁰¹⁶ Поточний архів Українського державного науково-дослідного і проектного інституту цивільного сільського будівництва «УКРНДІПРОЦИВІЛЬСІЛЬБУД».

2. Особливості правового режиму земель населених пунктів

населеного пункту». Детальні вимоги щодо змісту генерального плану, а також повноваження щодо його реалізації визначаються ст. 12 Закону;



¹⁰¹⁷ Офіційний сайт Херсонської міськради та її виконавчих органів // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.city.kherson.ua/modules/static_page/plan_city/plan.JPG

- **детальний план території** – «містобудівна документація, що визначає зонування територій, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів» (ст. 1 ЗУ «Про планування та забудову територій»). Вимоги до плану вміщені у ст. 13 Закону;



Графічна частина детального плану території житлового масиву с. Погреби Броварського р-ну Київської обл.¹⁰
(цифрову копію див. на сайті www.amfm.org.ua)

- **проект забудови територій** – «документація, що поєднує властивості містобудівної та проектної документації, яка розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд» (ст. 1 ЗУ «Про планування і забудову територій»). Правовий режим даного різновиду документації визначений ст. 15 Закону;
- **план червоних ліній** – складова генерального плану або окремих документів, яким визначається розташування т. з. червоних ліній – визначених «в містобудівній документації відносно пунктів гео-

¹⁰¹⁸ Поточний архів Українського державного науково-дослідного і проектного інституту цивільного сільського будівництва «УКРНДІПРОЦИВІЛЬСІЛЬБУД».

дезичної мережі меж існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення» (ст. ст. 1, 14 ЗУ «Про планування і забудову територій»);

- **проект розподілу територій** – *«містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок» (ст. 16 ЗУ «Про планування і забудову населених пунктів»).*

Окрім положень ЗУ «Про планування та забудову територій», вимоги до містобудівної документації вміщені також у численних **нормативних документах**, насамперед, у галузі будівництва та у сфері забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення (див. *Додаток 3*). Серед цих документів варто виділити ДБН 360–92**¹⁰¹⁹ (*«Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»*) та Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом МОЗ України № 173 від 19.06.1996¹⁰²⁰.

Вимоги до змісту та порядку розробки та затвердження різних видів містобудівної документації повинні бути конкретизовані у **регіональних правилах забудови** (відповідно до ст. 1 ЗУ «Про планування та забудову територій», це *«нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок»*). Порядок розробки, затвердження та оприлюднення регіональних правил забудови визначається ст. 21 Закону. Передбачено, що регіональні правила забудови розробляються на основі типових регіональних правил забудови, затверджених спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань архітектури та містобудування. На виконання цієї норми наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 219 від 10.12.2001 затверджені Типові регіональних правил забудови¹⁰²¹.

Положення регіональних правил забудови мають конкретизуватися у **місцевих правилах забудови**. Згідно зі ст. 1 ЗУ «Про планування та забудову територій», місцеві правила забудови – це *«нормативно-правовий*

¹⁰¹⁹ Пожежна безпека. Протипожежні вимоги в галузі проектування і будівництва. – Т. 4. – К., 1998. – С. 189–220.

¹⁰²⁰ Збірник важливих офіційних матеріалів з санітарних та протиепідемічних питань. Під заг. ред. А. М. Сердюка. – Т. 5, ч. 1. – К.: Міністерство охорони здоров'я України. Головне санітарно-епідеміологічне управління, 1996. – С. 6–93.

¹⁰²¹ Офіційний вісник України. – 2002. – № 3. – С. 138.

акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання території, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання території та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування». Зміст, форма, порядок розробки та затвердження місцевих правил забудови визначаються ст. 22 названого Закону.

На підставі містобудівної документації для населеного пункту повинен складатися **план земельно-господарського устрою** (ст. 12 ЗУ «Про планування та забудову територій»). Окремі положення щодо змісту плану земельно-господарського устрою передбачені ст. 16 ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», відповідно до якої ПКМ від 22.02.2008 № 79 затверджено Порядок складання плану земельно-господарського устрою території населеного пункту. Слід констатувати, що поки складання плану земельно-господарського устрою не набуло поширення в Україні. Напевно, це і не дивно – адже план земельно-господарського устрою фактично покликаний просто дублювати положення містобудівної документації.

Особливі правила оподаткування земель населених пунктів

Щодо особливостей оподаткування земель населених пунктів див. тему «*Економіко-правовий механізм у галузі використання, охорони та відтворення земель*»).

Особливості управління в сфері використання і охорони земель населених пунктів

Особливістю управління є здійснення **подвійного планування** використання земель: на основі містобудівної та землевпорядної документації. Слід погодитися із негативною оцінкою такого дублювання¹⁰²².

Крім того, дуалізм присутній і у веденні кадастру: **крім кадастру земельного, ведеться ще й містобудівний кадастр** (див. ст. ст. 2, 14, 23 ЗУ «Про основи містобудування», ПКМ «Про містобудівний кадастр населених пунктів» від 25.03.1993 № 224). На цей дуалізм звертав увагу М. І. Краснов¹⁰²³, вказуючи, що при веденні кадастру земель населених пунктів немає потреби здійснювати бонітування ґрунтів, а також те, що реєстрація прав на земельні ділянки тісно пов'язана із реєстрацією прав на нерухомість.

¹⁰²² Ріпенко А. І. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови для благоустрою. – Автореф. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2010. – С. 10.

¹⁰²³ Советское земельное право. Учебник / Под ред. Н. И. Краснова. – М.: Юрид. лит., 1981. – С. 235.

Особливості правового режиму окремих земель житлової та громадської забудови

У складі земель житлової та громадської забудови закон окремо виділяє:

- *земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель* (такі земельні ділянки також називаються *присадибними* – див. ст. 121 ЗКУ) і *гаражного будівництва* (ст. 40 ЗКУ). Детальних положень з приводу режиму присадибних та гаражних земельних ділянок закон не містить. Натомість, такі положення вміщені у низці ДБН – насамперед, ДБН 360–92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2–15–2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», та ін. Рішеннями органів місцевого самоврядування може обмежуватися або заборонятися надання у власність земельних ділянок для гаражного будівництва в районах багатоповерхової забудови – див., напр., рішення Київради «Про питання індивідуального гаражного будівництва на територіях багатоповерхової житлової забудови в м. Києві» від 23.12.1999 № 165/667;
- *земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів* (ст. 41 ЗКУ) та *земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків* (ст. 42 ЗКУ), що часто позначаються разом як *прибудинкові земельні ділянки (території)*. Питання, пов'язані із можливістю приватизації таких земельних ділянок, у т. ч. об'єднаннями співвласників житлових будинків (щодо ділянок багатоквартирних житлових будинків), розглядалися у темі «Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки». Конфігурація та режим ділянок визначаються на підставі нормативних документів у галузі будівництва (ДБН 360–92**, ДБН В.2.2–15–2005 та ін.) містобудівною документацією.

Проблема. Законодавство є суперечливим у вирішенні питання про те, хто є суб'єктом права власності на земельну ділянку під багатоквартирним житловим будинком. Ч. 2 ст. 42 ЗКУ, деякі акти органів місцевого самоврядування (Рішення Київради від 15.07.2004 № 457/1867 «Про порядок передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність у місті Києві») виходять з того, що земельна ділянка може перебувати у власності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як юридичної особи; у той же час положення ч. 3 ст. 42, ст. 89 ЗКУ, ст. 382 ЦКУ, ст. 19 ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» вказують (прямо чи опосередковано) на те, що земельна ділянка перебуває у спільній сумісній власності власників житлових приміщень.

У будь-якому випадку, чинне земельне законодавство не встановлює процедури передачі земельної ділянки ні у власність об'єднань власників,

ні у спільну власність цих осіб. Існуюча форма державного акту на право власності на землю (затверджена ПКМ від 02.04.2002 № 449) не враховує особливостей можливої спільної власності на земельну ділянку під багатоквартирними житловими будинками (значна кількість співвласників, можливість достатньо частої зміни складу власників тощо).

Описані проблеми у правовому регулюванні призводять до того, що для переважної більшості багатоквартирних житлових будинків прибудинкові території не виділені та не надані. Поділяємо точку зору П. Ф. Кулинич, за якою земельні ділянки повинні повністю поділяти юридичну долю будинку¹⁰²⁴. Лише такий підхід дозволить покращити існуючу ситуацію.

- *земельні ділянки вулиць і доріг населених пунктів.* Деякі особливості правового режиму таких земельних ділянок визначаються Законом України «Про автомобільні дороги» (див. насамперед розділ III) та прийнятими на його розвиток підзаконними актами, насамперед, ПКМ від 30.03.1994 № 198 «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони», Технічні правила ремонту і утримання міських вулиць і доріг КТМ 204 України 010–94, затверджені Держжитлокомунгоспом України 27.12.1994 тощо. Згідно із ст. 19 Закону України «Про автомобільні дороги» (покладає на органи місцевого самоврядування обов'язок із *«статистичного обліку та паспортизації вулиць і доріг міст та інших населених пунктів»* – п. 5 статті) проводиться інвентаризація вулиць і доріг населених пунктів, ці матеріали затверджується місцевою радою, яка бере комунальні вулиці і дороги на баланс та ставить їх на облік.

Закон не містить спеціальних положень щодо режиму земельних ділянок, наданих для розміщення інших об'єктів: будинків державної влади та місцевого самоврядування, об'єктів соціальної, культурно-побутової та інженерної інфраструктури, земель загального користування тощо. Режим таких ділянок визначається містобудівною документацією на підставі чинних нормативних документів (див. *Додаток 3*), насамперед, у галузі будівництва.

¹⁰²⁴ Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні і практичні аспекти // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 31.

3. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ПОСЕЛЕНЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Відповідно до ст. 38 ЗКУ, до земель житлової та громадської забудови відносяться земельні ділянки **лише в межах** населених пунктів, відповідно, норми законодавства про дану категорію земель не поширюються на земельні ділянки під поселеннями за межами населених пунктів. Між тим, житлові будинки можуть знаходитися і поза межами населених пунктів на землях, наданих для *садівництва* (ст. 35 ЗКУ), *ведення особистого селянського* (ст. 6 ЗУ «Про особисте селянське господарство») або *фермерського господарства* (ст. ст. 5, 13, 14, 16 та ін. ЗУ «Про фермерське господарство»); на землях *рекреаційного призначення* (ст. 51 ЗКУ), *землях транспорту* (приміщення для проживання стрілочників, бакенників), *оборони* тощо. Фактично сьогодні закон не регламентує розміщення *службового житла* на різних категоріях земель.

Правовий режим земель поселень за межами населених пунктів має чимало прогалин, що призводить до численних зловживань (створення поселень на землях природно-заповідного, водного фонду тощо під виглядом об'єктів рекреаційного призначення). При заповненні існуючих прогалин доцільно використати історичний досвід (положення ЗК УРСР 1970 р.) та відповідні норми законодавства зарубіжних країн, насамперед, РФ (Містобудівний кодекс, Земельний кодекс).

XIV. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО- ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, РЕКРЕАЦІЙНОГО, ОЗДОРОВЧОГО, ІСТОРИКО- КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- 1. Поняття, склад та особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення**
- 2. Поняття, склад та особливості правового режиму земель оздоровчого призначення**
- 3. Поняття, склад та особливості правового режиму земель рекреаційного призначення**
- 4. Поняття, склад та особливості правового режиму земель історико-культурного призначення**

До 1990 р. землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, землі рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення розглядалися як «землі спеціального призначення» разом із землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. До цього часу правовий режим всіх перерахованих земель має досить багато спільного: встановлення зон з особливими умовами землекористування, нормування розмірів земельних ділянок, та ін.

У ЗК УРСР 1990 р. землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, землі рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення були об'єднані в одну окрему категорію земель. Чинний ЗКУ вперше визнав ці землі різними категоріями земель.

Як слушно вказує А. П. Гетьман, *«не викликає сумніву той факт, що курортні, лікувально-оздоровчі та рекреаційні зони у своїй сукупності утворюють єдиний комплекс, що є невід'ємною частиною навколишнього серед-*

овища та найважливішим структурним елементом екологічної мережі України, який можна йменувати – «лікувально-рекреаційний фонд». ...Лікувально-рекреаційний фонд за своїми природно-біологічними, екологічними та іншими критеріями певною мірою невідворотно пов'язаний із природно-заповідним фондом як структурним елементом екосистеми України»¹⁰²⁵.

Дані категорії земель розглядаються нами разом, оскільки мають спільні риси у призначенні та правовому режимі через свою особливу цінність.

Станом на 01.01.2006 підприємствам, організаціям та установам природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення надано 420,2 тис. га¹⁰²⁶.

1. ПОНЯТТЯ, СКЛАД ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Поняття земель природно-заповідного фонду

Відповідно до ст. 43 ЗКУ, *землі природно-заповідного фонду – «це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.»*

Ідентичне визначення вміщене у ч. 1 ст. 7 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України», і аналогічне – у ч. 1 ст. 61 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища».

NB. Слід звернути увагу, що землі природно-заповідного фонду одночасно можуть бути землями історико-культурного (див. ст. 6 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України»), лісгосподарського призначення, водного фонду тощо.

Склад земель природно-заповідного фонду

Відповідно до ст. 44 ЗКУ,

«До складу земель природно-заповідного фонду входять природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні

¹⁰²⁵ Екологическое право Украины: Учеб. пособие. – Х.: ООО «Одиссей», 2007. – С. 427–428.

¹⁰²⁶ Поточний архів Держкомзему України.

сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).»

Аналогічний за обсягом перелік наведений у ч. 2 ст. 61 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища». Класифікація об'єктів природно-заповідного фонду (а отже, і земель фонду) наведена у ст. 3 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України», де передбачений поділ об'єктів не лише на природні та штучні, а і на об'єкти загальнодержавного та місцевого значення, а також поділ залежно від походження та інших особливостей (ч. ч. 2–4 статті):

«Заказники, пам'ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва залежно від їх екологічної і наукової, історико-культурної цінності можуть бути загальнодержавного або місцевого значення.

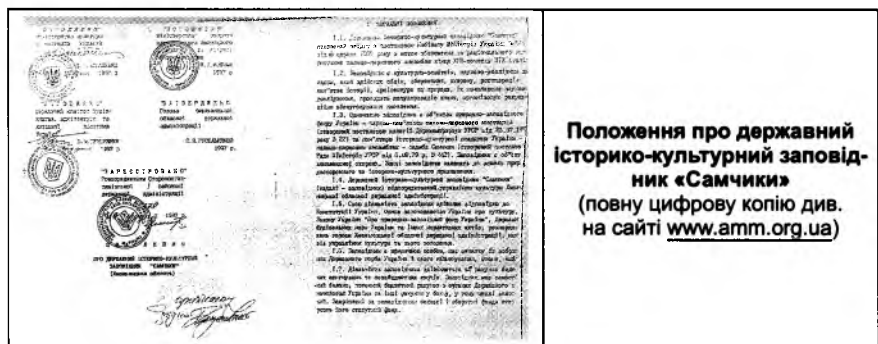
Залежно від походження, інших особливостей природних комплексів та об'єктів, що оголошуються заказниками чи пам'ятками природи, мети і необхідного режиму охорони:

заказники поділяються на ландшафтні, лісові, ботанічні, загальнозоологічні, орнітологічні, ентомологічні, іхтіологічні, гідрологічні, загальногеологічні, палеонтологічні та карстово-спелеологічні;

пам'ятки природи поділяються на комплексні, ботанічні, зоологічні, гідрологічні та геологічні.

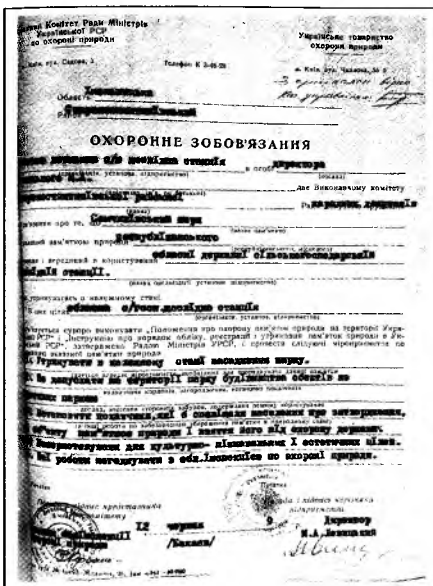
Законодавством Автономної Республіки Крим може бути встановлено додаткові категорії територій та об'єктів природно-заповідного фонду.»

Правовий режим кожного із об'єктів природно-заповідного фонду, вимоги щодо їх зонування тощо визначаються розділом III (ст. ст. 14–38) ЗУ «Про природно-заповідний фонд України». Положення Закону деталізуються у положеннях про конкретні об'єкти природно-заповідного фонду та охоронних зобов'язаннях на них.

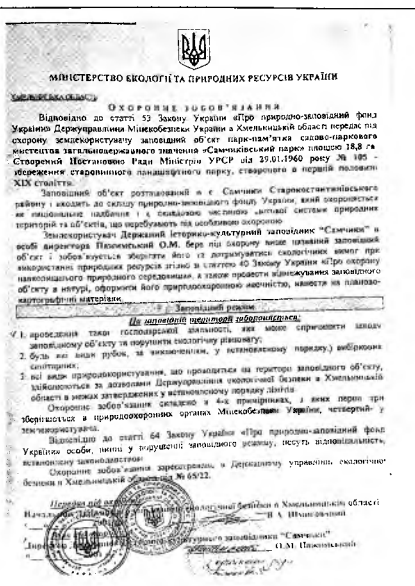


Положення про державний історико-культурний заповідник «Самчики»
(повну цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua)

1. Поняття, склад та особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду...



Охоронне зобов'язання на пам'ятку природи «Самчиківський парк» (1979 р.)
(цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua)



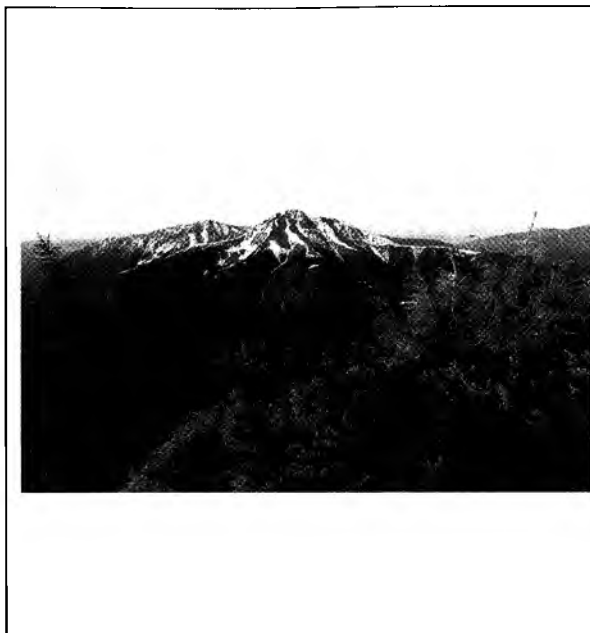
Охоронне зобов'язання на пам'ятку садово-паркового мистецтва «Самчиківський парк» (2001 р.)
(цифрову копію див. на сайті www.amm.org.ua)

NB. До 1991 р. в Україні було створено 15 заповідників та 3 національні природні парки. На 1999 р. в Україні існувало вже 20 заповідників та 9 національних природних парків. У 2001 р. – 16 природних, 4 біосферних заповідника, 11 національних природних парків, 17 ботанічних садів, 7 зоопарків, 19 дендропарків, а також 30 регіональних ландшафтних парків¹⁰²⁷. Щороку створюється більш як один заповідник чи парк.

Станом на 01.01.2005 площа земель під об'єктами природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення становила 2,7 млн. га. або 4,5 % території країни. Найбільше таких земель у Криму, на заході та півночі країни, недостатньо – на сході та на південному сході¹⁰²⁸.

¹⁰²⁷ Урядовий кур'єр. – 2001. – № 147 (2074). – 16 серпня.

¹⁰²⁸ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>



Карпатський біосферний заповідник

Заповідник створений у 1968 р., з 1992 р. входить до міжнародної мережі біосферних резерватів ЮНЕСКО. У складі заповідника, загальна площа якого складає 57880 га, налічується шість відокремлених масивів, а також регіональний ландшафтний парк «Стужиця» та ботанічні заказники державного значення «Чорна Гора» і «Юлівська Гора». Територіально заповідник поділено на функціональні зони: заповідну, буферну, регульованого заповідного режиму та антропогенних ландшафті¹⁰²⁹

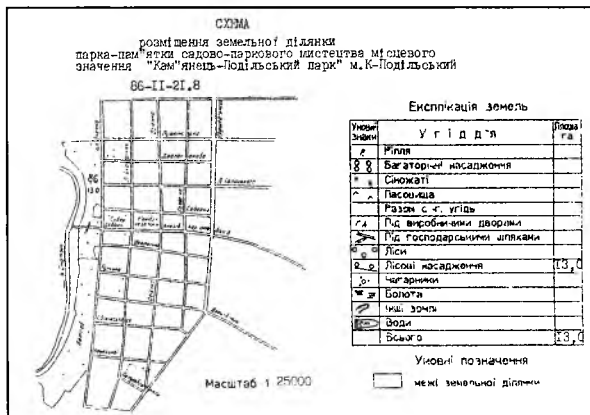


Схема розміщення земельної ділянки парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення «Кам'янець-Подільський парк»¹⁰³⁰

¹⁰²⁹ Сайт Карпатського біосферного заповідника // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://cbr.nature.org.ua>

¹⁰³⁰ НПП «Подільські Товтри» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.tovtry.km.ua/ua/natur/objects_park.html



План Біосферного заповідника «Асканія-Нова»
(Херсонська обл.) із виділенням функціональних зон¹⁰³¹



План дендрологічного парку «Асканія-Нова»
(Херсонська обл.) із виділенням функціональних зон¹⁰³²



Ботанічний саду ім. Академіка О. В. Фоміна
Київського національного університету ім. Тараса Шевченка
Ботанічний сад є заповідником загальнодержавного значення відповідно до законодавства про охорону культурної спадщини

¹⁰³¹ Фото Р.І. Марусенка.

¹⁰³² Фото Р.І. Марусенка.

Проблема. У науковій літературі звертається увага на необхідність приведення вітчизняної класифікації об'єктів природно-заповідного фонду у відповідність до класифікації МСОП (насамперед, йдеться про «національний природний парк» та «регіональний ландшафтний парк») ¹⁰³³.

Разом із тим, як зазначається у Рекомендаціях МСОП ¹⁰³⁴ (Міжнародний союз охорони природи, *International Union for Conservation of Nature*, або *IUCN*) щодо класифікації об'єктів, що підлягають охороні (*Guidelines for Protected Area Management Categories*), класифікація МСОП використовується виключно з інформаційною метою та для спрощення обміну інформацією ¹⁰³⁵.

Особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду:

- 1. особливості, що безпосередньо впливають із цільового призначення.** Встановлена заборона будь-якої діяльності, що суперечить цільовому призначенню або може негативно впливати на стан об'єктів природно-заповідного фонду; у більшості випадків земельні ділянки вилучаються із господарського використання, або така діяльність суворо обмежується (зокрема, див. ст. ст. 7, 9 та ін. ЗУ «Про природно-заповідний фонд України»);
- 2. деякі об'єкти та земельні ділянки, на яких вони розташовані, не підлягають передачі у приватну власність** (див. ст. 4 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України», а також положення ст. ст. 83, 84 ЗКУ щодо об'єктів, що не можуть приватизуватися). Але це правило поширюється не на всі землі природно-заповідного фонду. Більшість із них може перебувати у недержавній власності;
- 3. встановлений особливий порядок оголошення територій об'єктами природно-заповідного фонду** (ст. ст. 51–55 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України»);
- 4. передбачене внутрішнє функціональне зонування земельних ділянок, коли для кожної із зон встановлюється диференційований режим використання, охорони і відтворення** (наприклад, відповідно до ст. 18 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» територія біосферного заповідника поділяється на *заповідну зону, буферну зону та зону антропогенних ландшафтів*). Зонування здійснюється відповідно до положень про конкретні об'єкти природно-заповідного фонду;
- 5. передбачене влаштування навколо об'єктів природного-заповідного фонду охоронних зон.** Розмір охоронних зон визначається

¹⁰³³ Голованюк А. Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду. – Автореф. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2008. – С. 5.

¹⁰³⁴ Класифікацію об'єктів природно-заповідного фонду МСОП див.: http://www.unep-wcmc.org/protected_areas/categories/index.html

¹⁰³⁵ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.unep-wcmc.org/protected_areas/categories/eng/intro.pdf

ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень» та ін. нормативними документами;

6. **встановлений пільговий режим оподаткування земель природно-заповідного фонду земельним податком:** відповідно до пп. 282.1.1 ст. 282 ПКУ, майже всі об'єкти природно-заповідного фонду звільняються від земельного податку;
7. за порушення правового режиму земель природно-заповідного фонду встановлена **підвищена відповідальність:** у ККУ передбачена **кримінальна відповідальність** за ст. 252 «Умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду», вчинення злочину на території природно-заповідного фонду є кваліфікуючою ознакою складу злочину «Порушення правил охорони або використання надр» (ст. 240 ККУ) та конститутивною ознакою складів злочину «Незаконна порубка лісу» (ст. 246) та «Незаконне полювання» (ст. 248). Встановлена також **адміністративна відповідальність** за порушення режиму об'єктів природно-заповідного фонду – див. ст. 91 «Порушення правил охорони та використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду» КУпАП. Вчинення правопорушення на території об'єкта природно-заповідного фонду є підставою для застосування адміністративної відповідальності за ч. 2 ст. 77-1 «Самовільне випалювання сухої рослинності або її залишків». Ст. 65 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» встановлює особливості застосування **цивільної відповідальності** – шкода стягується на основі кадастрово-екологічної оцінки та спеціальних такс. П. 276.2 ст. 276 ПКУ встановлює **підвищені ставки земельного податку** у разі використання земель природно-заповідного фонду не за безпосереднім призначенням.

Поняття, склад та особливості правового режиму земель іншого природоохоронного призначення

Ч. 1 ст. 46 ЗКУ визначає землі «іншого природоохоронного призначення» дуже нечітко:

«До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.»

На наш погляд, до таких земель можна віднести **охоронні зони**, що встановлюються навколо об'єктів природно-заповідного фонду (п.«а» ч. 1 ст. 112 ЗКУ, ст. ст. 39-40 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України»). Втім, віднесення або невіднесення земельних ділянок до «земель

іншого природоохоронного призначення» саме по собі жодних правових наслідків не тягне.

Ст. 55 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» передбачає можливість **резервування** цінних природних територій для наступного заповідання із встановленням їх спеціального режиму. Ці території не можна віднести до земель природно-заповідного фонду, проте вони мають специфічний природоохоронний режим, що дозволяє віднести території, що резервуються, до земель іншого природоохоронного призначення. Так, наприклад, ст. 2 Указу Президента України «Про резервування цінних природних територій для наступного заповідання» від 24.04.1998 № 374/98 передбачено, що

«2. На територіях, що резервуються, не допускається без погодження з Міністерством охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України житлове, господарське, дачне будівництво, проведення меліоративних робіт, розорювання та заліснення цілинних і перелогових земель та інша діяльність, яка може призвести до знищення або руйнування цінних природних комплексів та об'єктів.»

Н. Р. Малишева відносить до земель природоохоронного призначення також **водоохоронні зони, прибережні захисні смуги та смуги відведення**¹⁰³⁶ (див. тему «Землі водного фонду»).

В перспективі велике значення для виконання природоохоронних завдань матиме створювана в Україні **екологічна мережа (екомережа)**. Відповідно, включені до її складу землі, що не належать до земель природно-заповідного фонду, можна розглядати як землі іншого природоохоронного призначення.

Правовою основою для формування екологічної мережі в Україні є ЗУ «Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000–2015 роки» від 21.09.2000 та ЗУ «Про екологічну мережу» від 24.06.2004.

Відповідно до ст. 3 ЗУ «Про екологічну мережу»,

«екомережа – єдина територіальна система, яка утворюється з метою поліпшення умов для формування та відновлення довкілля, підвищення природно-ресурсного потенціалу території України, збереження ландшафтного та біорізноманіття, місць оселення та зростання цінних видів тваринного і рослинного світу, генетичного фонду, шляхів міграції тварин через поєднання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони навколишнього природного середовища і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань України підлягають особливій охороні;»

¹⁰³⁶ Земельне право: Підручник / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинич. – К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2001. – С. 365–366.

Згідно зі ст. 5 Закону, **складовими екомережі є:**

- «а) території та об'єкти природно-заповідного фонду;*
- б) землі водного фонду, водно-болотні угіддя, водоохоронні зони;*
- в) землі лісового фонду;*
- г) полежахисні лісові смуги та інші захисні насадження, які не віднесені до земель лісового фонду;*
- ґ) землі оздоровчого призначення з їх природними ресурсами;*
- д) землі рекреаційного призначення, які використовуються для організації масового відпочинку населення і туризму та проведення спортивних заходів;*
- е) інші природні території та об'єкти (ділянки степової рослинності, пасовища, сіножаті, кам'яні розсипи, піски, солончаки, земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу природну цінність);*
- є) земельні ділянки, на яких зростають природні рослинні угруповання, занесені до Зеленої книги України;*
- ж) території, які є місцями перебування чи зростання видів тваринного і рослинного світу, занесених до Червоної книги України;*
- з) частково землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання – пасовища, луки, сіножаті тощо;*
- и) радіоактивно забруднені землі, що не використовуються та підлягають окремій охороні як природні регіони з окремим статусом.»*

Закон передбачає проектування екомережі шляхом розроблення зведеної схеми планування екомережі України, регіональних та місцевих схем планування екомережі (ст. ст. 14, 15 Закону). Об'єкти екомережі включаються до переліків (1) ключових територій, (2) буферних зон, (3) сполучних територій, (4) відновлюваних територій екомережі (ст. 16 ЗУ «Про екологічну мережу»). Порядок включення територій до переліків об'єктів екомережі повинен визначити КМУ (ч. 2 ст. 17 Закону). Поки що цього не відбулося.

Ч. 1 ст. 18 Закону передбачає, що « [в]ключення ... територій, що підлягають особливій охороні, до переліку територій та об'єктів екомережі не призводить до зміни режиму їх охорони та використання ...». З іншого боку, можуть відбутися зміни в режимі інших територій: « [р]ежим охорони та використання буферних зон, сполучних і відновлюваних територій екомережі визначається згідно з відповідною схемою екомережі» (ч. 3 ст. 18 Закону).

Варто наголосити, що на даний час положення законодавства про екологічну мережу практично не реалізуються, незважаючи на їхній надзвичайно великий потенціал для справи охорони природних комплексів та екологічних систем.

2. ПОНЯТТЯ, СКЛАД ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Поняття земель оздоровчого призначення

Відповідно до ст. 47 ЗКУ,

«До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.»

Дане визначення слід розуміти звужено, адже «природні лікувальні властивості, що використовуються для профілактики захворювань і лікування людей», у тій чи іншій мірі має переважна більшість земель. Землями ж оздоровчого призначення на сьогодні все-таки прийнято вважати лише ті, які в установленому порядку оголошені курортами (це впливає із визначення курорту, вміщеного у ст. 1 ЗУ «Про курорти»).

Станом на 01.01.2005 площа земель оздоровчого призначення в Україні становила лише 31,9 тис. гектарів¹⁰³⁷.

Ю. С. Петлюк пропонує визначати землі оздоровчого призначення як *«землі курортів та лікувально-оздоровчі місцевості, що містять природні ресурси, які мають лікувальні властивості та використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань, лікування та медичної реабілітації людей»*¹⁰³⁸.

На наш погляд, до земель оздоровчого призначення також можна віднести землі, зайняті водними об'єктами, віднесеними до категорії лікувальних, що знаходяться поза межами курортів. Перелік лікувальних водних об'єктів на підставі ст. 62 ВКУ затверджений ПКМ від 11.12.1996 № 1499 «Про затвердження переліку водних об'єктів, що відносяться до категорії лікувальних». Згідно зі ст. 63 ВКУ, такі об'єкти *«використовуються виключно у лікувальних і оздоровчих цілях»*. Між тим, питання про режим земель під зазначеними об'єктами поки що не отримало однозначного законодавчого і навіть доктринального вирішення.

¹⁰³⁷ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

¹⁰³⁸ Петлюк Ю. С. Правовий режим земель оздоровчого призначення. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2009. – С. 4.

Склад земель оздоровчого призначення

Межі курортів одночасно є межами округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони курорту (ч. ч. 1, 2 ст. 28 ЗУ «Про курорти»):

«Округ санітарної охорони – це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. В межах цієї території забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів.

Для курортів, які використовують родовища корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів (підземні мінеральні води, лікувальні грязі тощо), встановлюються округи гірничо-санітарної охорони.»

Існування округів санітарної (гірничо-санітарної) охорони передбачено також ч. ч. 2, 3 ст. 48 ЗКУ, ч. 2 ст. 62 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища».

Територія таких округів поділяється на зони (ст. 30 ЗУ «Про курорти»):

«Округ санітарної охорони поділяється на три зони:

перша зона (зона суворого режиму);

друга зона (зона обмежень);

третья зона (зона спостережень).

Встановлення меж зон санітарної охорони здійснюється в порядку розроблення проектів землеустрою.»

Для кожної із зон встановлений особливий правовий режим (ст. ст. 31–33 ЗУ «Про курорти»). Межі зон визначаються у рішенні про оголошення природної території курортом (див., наприклад, ЗУ «Про оголошення природних територій міста Бердянська Запорізької області курортом державного значення» від 11.01.2005).

Ст. 4 ЗУ «Про курорти» передбачає поділ курортів на курорти державного та місцевого значення, що впливає на правовий режим відповідних земель.

Особливості правового режиму земель оздоровчого призначення

До таких особливостей можна віднести:

- 1. Особливості, що безпосередньо впливають із цільового призначення.** На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель (ч. 1 ст. 48 ЗКУ). Більш детальний перелік обмежень та заборон вміщений у ст. ст. 31–33 ЗУ «Про курорти», які визначають правовий режим різних зон округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони курорту:

«Стаття 31. Перша зона (зона суворого режиму)

Перша зона (зона суворого режиму) охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менш як 100 метрів.

На території першої зони (зони суворого режиму) забороняється:

користування надрами, не пов'язане з використанням природних лікувальних ресурсів, розорювання земель, провадження будь-якої господарської діяльності, а також інші дії, що впливають або можуть вплинути на розвиток небезпечних геологічних процесів, на природні лікувальні фактори курорту та його екологічний баланс;

прокладення кабелів, у тому числі підземних кабелів високої напруги, трубопроводів, інших комунікацій;

спорудження будь-яких будівель та інших об'єктів, не пов'язаних з експлуатаційним режимом та охороною природних і лікувальних факторів курорту;

скидання дренажно-скидних та стічних вод;

влаштування стоянок автомобілів, пунктів їх обслуговування (ремонт, миття тощо);

влаштування вигребів (накопичуваніє) стічних вод, полігонів рідких і твердих відходів, полів фільтрації та інших споруд для приймання та знешкодження стічних вод і рідких відходів, а також кладовищ і скотомогильників;

проїзд автотранспорту, не пов'язаний з обслуговуванням цієї території, використання родовищ лікувальних ресурсів або природоохоронною діяльністю;

постійне і тимчасове проживання громадян (крім осіб, які безпосередньо забезпечують використання лікувальних факторів).

На території першої зони (зони суворого режиму) дозволяється провадити діяльність, пов'язану з використанням природних лікувальних факторів, на під-

ставі науково обґрунтованих висновків і результатів державної санітарно-гігієнічної та екологічної експертизи виконувати берегоукріплювальні, протишумні, протиобвальні, протикарстові та протиерозійні роботи, будувати шхелерізи, буні та інші гідротехнічні споруди, а також влаштовувати причали.

Забудова цієї території (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт та упорядкування об'єктів містобудування) здійснюється відповідно до законодавства, державних стандартів і норм, затвердженої містобудівної документації.

Стаття 32. Друга зона (зона обмежень)

Друга зона (зона обмежень) охоплює територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій знаходяться санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.

На території другої зони (зони обмежень) забороняється:

будівництво об'єктів і споруд, не пов'язаних з безпосереднім задоволенням потреб місцевого населення та громадян, які прибувають на курорт;

проведення гірничих та інших видів робіт, не пов'язаних з безпосереднім упорядкуванням території;

спорудження поглинаючих колодязів, створення полів підземної фільтрації;

забруднення поверхневих водойм під час здійснення будь-яких видів робіт;

влаштування звалищ, гноєсховищ, кладовищ, скотомогильників, а також

накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, інших відходів, що призводять до забруднення водойм, ґрунту, ґрунтових вод, повітря;

розміщення складів пестицидів і мінеральних добрив;

здійснення промислової вирубки зелених насаджень, а також будь-яке інше використання земельних ділянок і водойм, що може призвести до погіршення їх природних і лікувальних факторів;

скидання у водні об'єкти сміття, стічних, підсланевих і баластних вод, витікання таких вод та інших речовин з транспортних (плавучих) засобів і трубопроводів.

Усі багатоквартирні будинки в межах другої зони (зони обмежень) повинні мати водопровід та каналізацію. Туалети у приватних будинках в обов'язковому порядку мають бути обладнані водонепроникними вивісками. Території тваринницьких ферм асфальтуються і по периметру огорожуються та обладнуються водовідвідними канавами з водонепроникними відстійниками для поверхневих вод. При в'їзді на територію ферм споруджуються капітальні санпропускники з дезінфекційними бар'єрами.

У разі масового поширення небезпечних та карантинних шкідників і хвороб рослин у парках, лісах та інших зелених насаджень за погодженням з державною санітарно-епідеміологічною службою дозволяється використання нетоксичних для людини і таких, що швидко розклада-

ються в навколишньому природному середовищі, пестицидів.

Стаття 33. Третя зона (зона спостережень)

Третя зона (зона спостережень) охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори.

На території третьої зони (зони спостережень) забороняється:

будівництво підприємств, установ і організацій, діяльність яких може негативно впливати на ландшафтно-кліматичні умови, стан повітря, ґрунту та вод курорту;

спуск на рельєф неочищених промислових та побутових стічних вод, проведення вирубок зелених насаджень (крім санітарних рубок).

Третя зона (зона спостережень) є водночас межею округу санітарної охорони курорту і на її території дозволяється проведення видів робіт, які не впливатимуть негативно на лікувальні та природні фактори курорту, не погіршуватимуть його ландшафтно-кліматичних, екологічних і санітарно-гігієнічних умов.»

Безпосереднє відношення до визначення правового режиму земель оздоровчого призначення також мають положення законодавства, що стосуються режиму територій оздоровчих закладів, наприклад, Державні санітарні правила розміщення, улаштування та експлуатації оздоровчих закладів, затверджені наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 172.

2. Особливий порядок оголошення місцевостей курортами (ст. ст. 7–11 ЗУ «Про курорти»). Рішення про оголошення місцевості курортом приймає ВРУ за поданням КМУ (щодо курортних територій державного значення) або ради обласного рівня, Верховна Рада АР Крим за поданням державних адміністрацій обласного рівня, Ради Міністрів АР Крим. Оголошенню передують достатньо

складна процедура, що включає подання клопотання, його розгляд, погодження та експертизу;

3. **Обмеження на приватизацію санаторно-курортних закладів**, а отже, і земельних ділянок, на яких такі заклади розташовані (ст. 26 ЗУ «Про курорти», ст. ст. 83–84 ЗКУ);
4. **Зонування території курортів** (див. *вище*);
5. **Пільговий режим оподаткування земельним податком земель оздоровчого призначення**. Земельні ділянки деяких санаторно-курортних закладів звільняються від земельного податку (пп. 282.1.4, 282.1.6 ст. 282 ПКУ). З іншого боку, землі курортних населених пунктів оподатковуються за спеціальними, більш високими, ставками (ст. 7); у разі використання земель оздоровчого призначення не за цільовим призначенням оподаткування здійснюється за підвищеними ставками (п. 275.2 ст. 275 ПКУ).

3. ПОНЯТТЯ, СКЛАД ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Поняття та склад земель рекреаційного призначення

Відповідно до ст. 50 ЗКУ,

«До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.»

На нашу думку, це положення кодексу слід розуміти звужено, витлумачивши його в сукупності із ст. 51 ЗКУ, що визначає склад земель рекреаційного призначення:

«До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.»

Виходячи із складу земель рекреаційного призначення, вважаємо, що землями рекреаційного призначення мають вважатися земельні ділянки,

спеціально призначені для відпочинку населення, у т. ч. для розміщення об'єктів стаціонарної рекреації.

У законодавстві (ч. 1 ст. 63 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища») вживається термін «*рекреаційні зони*», що за своїм змістом майже співпадає із терміном «землі рекреаційного призначення»:

«Рекреаційними зонами є ділянки суші і водного простору, призначені для організованого масового відпочинку населення і туризму.»

У правовій доктрині також вживається поняття «*природні рекреаційні території*». А. Г. Бобкова пропонує розуміти під ними «*частини простору навколишнього природного середовища, придатні для відпочинку і відновлення життєвих сил та енергії людини, використання яких можливе під час здійснення рекреаційної діяльності. Серед них можна виділити: зони відпочинку – території, що мають природні ресурси і чинники, які можуть бути використані для відпочинку населення та організації рекреаційної діяльності; курортні зони – території, що мають природні курортні ресурси, які можна використати для оздоровлення і відпочинку населення та організації рекреаційної діяльності; лікувально-оздоровчі зони – території, що мають виражені лікувальні, оздоровчі ресурси та фактори, придатні для використання з метою відновлення і зміцнення здоров'я людей та визнані такими в установленому законодавством порядку»*¹⁰³⁹.

За даними Держкомзему, станом на 01.01.2005 в Україні площа земель рекреаційного призначення становила 104,6 тис. га¹⁰⁴⁰. Водночас, незрозуміло, за якими критеріями виділена ця цифра, тому що лише пляжі на узбережжі Чорного та Азовського морів (довжина 2870 км) займають близько 116 тис. га. Є і інша цікава цифра, що ставить під сумнів дані Держкомзему: майже 1,5 млн. га рекреаційних територій радіаційно-забруднені (у межах Київської, Житомирської та Рівненської областей)¹⁰⁴¹.

Особливості правового режиму земель рекреаційного призначення

1. Особливості, що безпосередньо впливають із цільового призначення. На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель (ч. 2 ст. 52 ЗКУ, ч. 2 ст. 63 ЗУ

¹⁰³⁹ Бобкова А. Про поняття природних рекреаційних ресурсів // Право України. – 2000. – № 5. – С. 53–54.

¹⁰⁴⁰ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

¹⁰⁴¹ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

«Про охорону навколишнього природного середовища»), зміні природного ландшафту та проведення інших дій, що суперечить використанню цих зон за цільовим призначенням (ч. 2 ст. 63 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»). Більш детальних вимог щодо правового режиму земель рекреаційного призначення законодавство не містить, окрім положень про зелені зони міст (див. тему «*Правовий режим населених пунктів*») та ті території у складі земель рекреаційного призначення, що входять до складу інших категорій земель. Так, наприклад, ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» передбачає використання для рекреаційних потреб більшості об'єктів природно-заповідного фонду, у т. ч. створення зон регульованої рекреації, рекреаційних зон тощо. Певне відношення до використання земель рекреаційного призначення має також ст. 12 «*Експерсійне відвідування пам'яток*» ЗУ «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000. Також окремі положення, що стосуються правового режиму земель рекреаційного призначення, передбачені санітарними нормами (наприклад, розділ 6 «*Вимоги до організації ландшафтно-рекреаційних територій*» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173) та нормативними документами у галузі будівництва (наприклад, ДБН 360–92** «*Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень*»);

2. **Додаткові обмеження на використання земель рекреаційного призначення.** У чинному законодавстві можна віднайти фрагментарні розпорошені норми, які встановлюють додаткові обмеження на використання земель рекреаційного призначення з метою їх підвищеної охорони. Так, ст. 13 ЗУ «Про пестициди та агрохімікати» забороняє застосування на цих землях пестицидів, ч. 2 ст. 45 ЗУ «Про нафту і газ» вимагає проведення обов'язкової екологічної експертизи проектів проведення геологорозвідувальних робіт на землях рекреаційного призначення тощо;
3. **Особливості оподаткування земель рекреаційного призначення земельним податком.** П. 276.2 ст. 276 ПКУ встановлені підвищені п'ятикратно ставки оподаткування за використання земельних ділянок рекреаційного призначення не за «функціональним призначенням цих територій». З іншого боку, «заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального захисту, фізичної культури та спорту, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів», в т. ч. розташовані на землях рекреаційного

призначення, повністю звільняються від сплати земельного податку (пп. 282.1.8 ст. 282 ПКУ);

4. **Особливий порядок зміни цільового призначення земель рекреаційного призначення.** Відповідно до ч. 9 ст. 149 ЗКУ, вилучення земель рекреаційного призначення із складу земель державної власності, що перебувають у постійному користуванні, здійснюється за рішенням КМУ.

4. ПОНЯТТЯ, СКЛАД ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Поняття та склад земель історико-культурного призначення

ЗКУ визначає поняття земель історико-культурного призначення через їх склад. Згідно зі ст. 53 ЗКУ,

«1. До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.»

Це положення повністю дублюється у ч. 1 ст. 34 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»

Слід мати на увазі, що, відповідно до ст. 13 ЗУ «Про охорону культурної спадщини», «статус пам'ятки» об'єкт культурної спадщини отримує лише після його занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Узагальнюючи наведені положення, на наш погляд, землі історико-культурного призначення можна визначити як *земельні ділянки, на яких розташовані визначені законом об'єкти, які включені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.*

Землі історико-культурного призначення займають 43,7 тис га, на яких під охороною держави перебуває понад 140 тис. об'єктів нерухомих пам'яток культурної спадщини.¹⁰⁴²

Класифікація земель історико-культурного призначення може бути проведена відповідно до класифікації об'єктів культурної спадщини, наведеної у ст. 2 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»:

¹⁰⁴² Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

«1. За типами об'єкти культурної спадщини поділяються на:

споруди (витвори) – твори архітектури та інженерного мистецтва, твори монументальної скульптури та монументального малярства, археологічні об'єкти, печери з наявними свідченнями життєдіяльності людини, будівлі або приміщення в них, що зберегли автентичні свідчення про визначні історичні події, життя та діяльність відомих осіб;

комплекси (ансамблі) – топографічно визначені сукупності окремих або поєднаних між собою об'єктів культурної спадщини;

визначні місця – зони або ландшафти, природно-антропогенні витвори, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду.

2. За видами об'єкти культурної спадщини поділяються на:

археологічні – рештки життєдіяльності людини (нерухомі об'єкти культурної спадщини: городища, кургани, залишки стародавніх поселень, стоянок, укріплень, військових таборів, виробництв, іригаційних споруд, шляхів, могильники, культові місця та споруди, їх залишки чи руїни, мегаліти, печери, наскельні зображення, ділянки історичного культурного шару, поля давніх битв, а також пов'язані з ними рухомі предмети), що містяться під землею поверхнею та під водою і є невідторжним джерелом інформації про зародження і розвиток цивілізації;

історичні – будинки, споруди, їх комплекси (ансамблі), окремі поховання та некрополі, місця масових поховань померлих та померлих (загиблих) військовослужбовців (у тому числі іноземців), які загинули у війнах, внаслідок депортації та політичних репресій на території України, місця бойових дій, місця загибелі бойових кораблів, морських та річкових суден, у тому числі із залишками бойової техніки, озброєння, амуніції тощо, визначні місця, пов'язані з важливими історичними подіями, з життям та діяльністю відомих осіб, культурою та побутом народів;

об'єкти монументального мистецтва – твори образотворчого мистецтва: як самостійні (окремі), так і ті, що пов'язані з архітектурними, археологічними чи іншими пам'ятками або з утворюваними ними комплексами (ансамблями);

об'єкти архітектури – окремі будівлі, архітектурні споруди, що повністю або частково збереглися в автентичному стані і характеризуються відзнаками певної культури, епохи, певних стилів, традицій, будівельних технологій або є творами відомих авторів;

об'єкти містобудування – історично сформовані центри населених місць, вулиці, квартали, площі, комплекси (ансамблі) із збереженою планувальною і просторовою структурою та історичною забудовою, у тому числі поєднаною з ландшафтом, залишки давнього розпланування та забудови, що є носіями певних містобудівних ідей;

об'єкти садово-паркового мистецтва – поєднання паркового будівництва з природною або створеною людиною ландшафтами;

ландшафтні – природні території, які мають історичну цінність;

об'єкти науки і техніки – унікальні промислові, виробничі, науково-виробничі, інженерні, інженерно-транспортні, видобувні об'єкти, що визначають рівень розвитку науки і техніки певної епохи, певних наукових напрямів або промислових галузей.»

Особливості правового режиму земель історико-культурного призначення:

- 1. особливості, що безпосередньо впливають із цільового призначення.** На землях історико-культурного призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню. Це з необхідністю впливає із принципу використання земельних ділянок за цільовим призначенням (ст. ст. 91, 96 ЗКУ). Для забезпечення режиму охорони пам'яток, у тому числі й режиму використання відповідної території ст. 23 ЗУ «Про охорону культурної спадщини», а також ПКМ від 28.12.2001 № 1768 передбачено укладення **охоронних договорів** на пам'ятки культурної спадщини;
- 2. законодавством встановлений дозвільний порядок використання земель історико-культурного призначення.** Ст. 35 Закону «Про охорону культурної спадщини» передбачає необхідність отримання спеціального дозволу для проведення певних видів робіт (див. ПКМ «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» від 13.03.2002 № 318 та «Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, в зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також досліджень решток життєдіяльності людини, що містяться під землею поверхнею, під водою на території України» від 13.03.2002 № 316). При визначенні історичних ареалів слід керуватися ДБН Б.2.2–3-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження історико-архітектурних опорних планів, спеціальної науково-проектної документації для визначення історичних ареалів населених місць України»;
- 3. хоча, згідно із ч. 1 ст. 54 ЗКУ, землі історико-культурного призначення «можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності»,** слід пам'ятати, що режим земель під відповідними пам'ятками визначається режимом самої пам'ятки. Перелік пам'яток культурної спадщини, які не підлягають приватизації, визначений ЗУ «Про Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають при-

ватизації». Заборона приватизації пам'ятки унеможлиблює і передачу у приватну власність відповідних земель. Обмеження на передачу земель історико-культурного призначення у комунальну та приватну власність встановлені також ст. ст. 83 та 84 ЗКУ;

4. відповідно до ст. 20 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини має **право привілеєвої купівлі** пам'ятки культурної спадщини національного значення в разі її продажу власником. Беручи до уваги положення ст. 120 ЗКУ та ст. 377 ЦКУ, таке право поширюється і на відповідну земельну ділянку;
5. частина об'єктів культурної спадщини (заповідники, музеї-заповідники) одночасно є об'єктами природно-заповідного фонду, тобто мають **складний правовий режим**. Щодо режиму об'єктів природно-заповідного фонду див. питання 1 теми;
6. встановлений **особливий порядок віднесення земель до даної категорії** (див. ст. ст. 13–15, 33 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»). Зокрема, передбачена процедура державної реєстрації об'єктів культурної спадщини. Порядок створення музеїв регламентується ст. 7 ЗУ «Про музеї та музейну справу»;
7. здійснюється **зонування** прилеглих територій навколо окремих об'єктів з метою їх захисту та збереження традиційного середовища розташування (ст. 32 Закону «Про охорону культурної спадщини»). Встановлюються *«зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару»*. Відносини із встановлення охоронних зон пам'яток архітектури врегульовані ДБН Б.2.2–2-2008 «Планування та забудова міст і функціональних територій. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури»;
8. існують правила **про зонування території самих об'єктів історико-культурної спадщини** – зокрема, музеїв: відповідно до ст. 11 ЗУ «Про музеї та музейну справу»,

«На території, відведеній для музею, забороняється діяльність, що суперечить його функціональному призначенню або може негативно впливати на стан зберігання музейного зібрання, а також інша діяльність, яка є несумісною з діяльністю музею як закладу культури. На цій території згідно з статутом музею може бути виділено зони:

заповідна – для зберігання і охорони найбільш цінних історико-культурних комплексів і окремих об'єктів;

експозиційна – для стаціонарного демонстрування великогабаритних музейних предметів і використання в культурно-пізнавальних цілях;
наукова – для проведення науково-дослідної роботи;
рекреаційна – для відпочинку та обслуговування відвідувачів музею;
господарська – для розміщення допоміжних господарських об'єктів.»

Встановлені особливості оподаткування земель історико-культурного призначення земельним податком. Історико-культурні заповідники (пп. 282.1.1 ст. 282 ПКУ) та заклади культури, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів (пп. 282.1.8 ст. 282 ПКУ) звільнюються від оподаткування земельним податком; при використанні земельних ділянок історико-культурного призначення «не за функціональним призначенням» встановлюються підвищені ставки оподаткування (п. 276.3 ст. 276 ПКУ);

Встановлена підвищена відповідальність за порушення правового режиму земель історико-культурного призначення. Ст. 298 ККУ передбачає склад злочину «Незаконне проведення пошукових робіт на об'єкті археологічної спадщини, знищення, руйнування або пошкодження об'єктів культурної спадщини»; ст. 92 КУпАП – склад адміністративного правопорушення «Порушення вимог законодавства про охорону культурної спадщини». Ст. ст. 44–45 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» передбачають господарсько-правову відповідальність юридичних осіб у вигляді адміністративно-господарського штрафу (фінансових санкцій) за порушення законодавства про охорону культурної спадщини.

XV. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- 1. Поняття та склад земель лісогосподарського призначення, їх співвідношення з поняттям «ліс»**
- 2. Склад та особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення**
- 3. Правові форми використання земель лісогосподарського призначення**

1. ПОНЯТТЯ ТА СКЛАД ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЇХ СПІВВІДНОШЕННЯ З ПОНЯТТЯМ «ЛІС»

Поняття земель лісогосподарського призначення

Згідно із ч. 1 ст. 55 ЗКУ,

«1. До земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.»

Дещо більш розгорнуте визначення земель лісогосподарського призначення наведено у ч. 1 ст. 5 ЛКУ:

«До земель лісогосподарського призначення належать лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства.»

Станом на 2006 р. загальна площа земель лісогосподарського призначення становила 10,8 млн. га, з яких вкрито лісовою рослинністю 9,5 млн. га, що становить 15,7 % території України¹⁰⁴³. За іншими даними, землі

¹⁰⁴³ Див. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 18.04.2006 № 208-р «Про схвалення Концепції реформування та розвитку лісового господарства» // Офіційний вісник України. – 2006. – № 16. – 03/05/2006. – Стор. 224. – Ст. 1207.

лісогосподарського призначення та ліси на інших категоріях земель займають 10,5 млн. га, або 17,3 % території країни. Найбільше таких земель на Поліссі – майже 30 % і в Карпатах – 40 %, а в Степу їх лише 5 %, Лісостепу – 14 %. Це значно нижче розрахунково-оптимального показника (21–22 %), який забезпечує збалансованість між лісовими ресурсами, обсягами лісозористування та екологічними вимогами.¹⁰⁴⁴

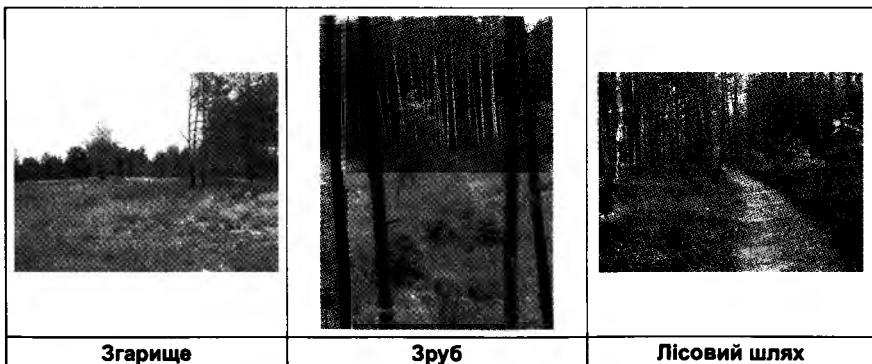
Склад земель лісогосподарського призначення

Відповідно до ч. 1 ст. 5 ЛКУ, землі лісогосподарського призначення складаються з **лісових та нелісових земель**.

На лісових землях розташовані **лісові ділянки**, поняття яких наведене у ст. 1 ЛКУ:

«Лісова ділянка – ділянка лісового фонду України з визначеними межами, виділена відповідно до цього Кодексу для ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів без вилучення її у землекористувача або власника землі.

Лісові ділянки можуть бути вкриті лісовою рослинністю, а також постійно або тимчасово не вкриті лісовою рослинністю (внаслідок неоднорідності лісових природних комплексів, лісогосподарської діяльності або стихійного лиха тощо). До не вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок належать лісові ділянки, зайняті незімкнутими лісовими культурами, лісовими розсадниками і плантаціями, а також лісовими шляхами та просіками, лісовими протипожежними розривами, лісовими осушувальними канавами і дренажними системами.»



Приклади лісових земель, не вкритих лісовою рослинністю.

¹⁰⁴⁴ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

Для режиму лісових земель важливим є режим лісів, що на них знаходяться. Ч. 1 ст. 39 ЛКУ передбачає поділ лісів на категорії:

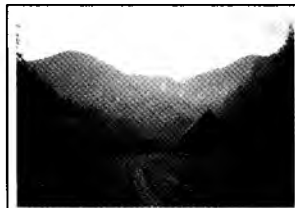
«Ліси України за екологічним і соціально-економічним значенням та залежно від основних виконуваних ними функцій поділяються на такі категорії:

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

Відповідно до ч. 2 цієї ж статті, поділ лісів на категорії проводиться в порядку, що встановлюється КМУ (див. ПКМ від 16.05.2007 № 733 «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок»).

Склад нелісових земель визначений безпосередньо ч. 1 ст. 5 ЛКУ: це землі,

«зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства.»



Свидовецьке лісництво (Закарпатська обл.) («споруди, пов'язані із веденням лісового господарства») ¹⁵



Сільськогосподарські угіддя (перелоги), надані для потреб лісового господарства (Чернігівська обл.)



Водойма в межах земель лісгосподарського призначення (Чернігівська обл.)

Приклади нелісових земель.

¹⁰⁴⁵ Свидовецьке лісництво, обхід №11, квартал №16. Фото Павла Коменданта // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.karpaty.com.ua/photos/photoview.php?id=420>

Співвідношення поняття «землі лісового господарського призначення» із поняттям «ліс»

Легальне поняття лісу наведено у ст. 1 ЛКУ:

«Ліс – тип природних комплексів, у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище.»

Таким чином, за ЛКУ поняття «ліс» як природний комплекс фактично охоплює і землі. З іншого боку, ЛКУ (ст. 6) розмежовує поняття «землі» та «лісові ресурси», адже відносить до останніх лише:

«... деревні, технічні, лікарські та інші продукти лісу, що використовуються для задоволення потреб населення і виробництва та відтворюються у процесі формування лісових природних комплексів.

До лісових ресурсів також належать корисні властивості лісів (здатність лісів зменшувати негативні наслідки природних явищ, захищати ґрунти від ерозії, запобігати забрудненню навколишнього природного середовища та очищати його, сприяти регулюванню стоку води, оздоровленню населення та його естетичному вихованню тощо), що використовуються для задоволення суспільних потреб.»

NB. Збірник лісових термінів щодо лісів, лісових земель, лісорозведення і лісовідновлення (Рим, 1998), укладений Управлінням наукового і технічного розвитку при Секретаріаті третьої Конференції Сторін Рамкової Конвенції ООН про зміну клімату, містить понад 2000 визначень поняття «ліс», які можна поділити на три групи¹⁰⁴⁶: (1) ліс визначається як територія, формально віднесена до лісу, незалежно від фактичного стану; (2) ліс як екологічна система, елемент ландшафту, де домінує деревна рослинність; (3) ліс як територія, що використовується для ведення лісового господарства¹⁰⁴⁷. Очевидно, вітчизняний закон поєднує наведені вище підходи.

За іншими оцінками, у світі існує понад 200 визначень поняття «ліс», які містяться у нормативно-правових актах різних країн¹⁰⁴⁸.

Відмежування земель лісового господарського призначення від земельних ділянок під нелісовими насадженнями

Виходячи лише із законодавчо закріпленого визначення (ст. 1 ЛКУ, див. вище), лісом можна було б вважати сади, парки, сквери, насадження

¹⁰⁴⁶ Попков М., Сторожук В., Поляков Л., Кирилюк С., Савушик Н. О ключевых понятиях лесного законодательства Украины // Wood Business. – 2002. – № 1. – С. 18–22.

¹⁰⁴⁷ Шершун С. Поняття лісу та інших основних категорій лісового законодавства // Право України. – 2004. – № 7. – С. 65–66.

¹⁰⁴⁸ Шершун С. М. Еколого-правове регулювання лісокористування в Україні. – Автореф. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України, 2005. – С. 9.

на присадибних ділянках та інші види зелених насаджень, що у загально-мовному розумінні лісом не вважаються. Природно, що поширення на такі насадження правового режиму лісу було б недоречним.

Щоб уникнути невиправданого розширення розуміння лісу, закон конкретизує поняття лісу через характеристику лісового фонду (за ст. 1 ЛКУ, лісовий фонд становлять ліси). Так, ст. 4 кодексу передбачає, що:

«До лісового фонду України належать лісові ділянки, в тому числі захисні насадження лінійного типу, площею не менше 0,1 гектара.

До лісового фонду України не належать:

зелені насадження в межах населених пунктів (парки, сади, сквери, бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісів;

окремі дерева і групи дерев, чагарники на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.»

На розвиток такого підходу, ч. 2 ст. 55 ЗКУ передбачає правило, за яким *« [д]о земель лісгосподарського призначення не належать землі, зайняті:*
а) *зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;*

(Пункт «б» частини другої статті 55 виключено на підставі Закону № 3404-IV від 08.02.2006)

в) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.»

Правовий режим нелісових зелених насаджень та земельних ділянок під ними визначається ЗУ «Про рослинний світ», ЗУ «Про благоустрій населених пунктів», наказом Мінбуду України від 10.04.2006 № 105 «Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України» та ін. нормативно-правовими актами.

NB. Цікавим є підхід до вирішення даного питання у законодавстві РФ: дерево-чагарникова рослинність, що може знаходитися на землях будь-яких категорій, без обмежень перебуває в цивільному обороті, але її режим підпадає під деякі вимоги лісового законодавства¹⁰⁴⁹.

2. ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Загальні риси правового режиму земель лісгосподарського призначення

¹⁰⁴⁹ Земельное право. Учебник для вузов. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор С. А. Боголюбов. – М.: Норма-Инфра, 1999. – С. 328–330.

1. Насамперед, основною рисою земель лісогосподарського призначення, що впливає із назви даної категорії земель, є **призначення цих земель для ведення лісового господарства**. Зміст ведення лісового господарства визначений ст. 63 ЛКУ:

«Ведення лісового господарства полягає у здійсненні комплексу заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів.»

Згідно із ч. 1 ст. 57 ЗКУ,

«1. Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.»

2. На наш погляд, однією із основних особливостей правового режиму земель лісогосподарського призначення є **нерозривний зв'язок їх використання із лісокористуванням**. У деяких випадках дозвіл на лісокористування фактично є дозволом і на землекористування, і навпаки (детальніше див. питання 3 теми).

NB. Відносини із здійснення лісокористування регламентують, окрім положень ЛКУ, такі акти:

- ЗУ «Про мораторій на проведення суцільних рубок на гірських схилах в ялицево-букових лісах Карпатського регіону» від 10.02.2000;
- ПКМ «Про затвердження Санітарних правил в лісах України» від 27.07.1995 № 555;
- ПКМ «Про затвердження Правил заготівлі живиці в лісах України» від 09.02.1996 № 185;
- ПКМ «Про затвердження Правил відтворення лісів» від 01.03.2007 № 303;
- ПКМ «Про затвердження Правил поліпшення якісного складу лісів» від 12.05.2007 № 724;
- наказ Держкомлісгоспу від 23.12.2009 № 364 «Про затвердження Правил рубок головного користування».

3. Іншою характерною рисою правового режиму земель лісогосподарського призначення є **багатофункціональне призначення лісів**, тобто можливість одночасного використання лісу різними особами для різних потреб. Наприклад, тимчасове користування лісами для заготівлі другорядних лісових матеріалів, побічних лісових користувань та інших потреб здійснюється без вилучення земельних ділянок у власника лісів, постійного лісокористувача на підставі спеціального дозволу (ч. 6 ст. 18 ЛКУ).

NB. Багатофункціональне призначення лісів у РФ воно визнане і законодавчо (ст. ст. 6, 22 та ін. Лісового кодексу РФ), і доктринально¹⁰⁵⁰. Зо-

¹⁰⁵⁰ Коментарий к Лесному кодексу Российской Федерации. Ред. С. А. Боголюбов. – М.: Издательская группа ИНФРА-М – НОРМА, 1997. – С.. 32.

крема, визнається можливість вирощування сільськогосподарської продукції на лісових землях (ст. 64 ЛК РФ), будівництва на них без переведення їх до нелісових (ст. 65 ЛК РФ). Такий підхід видається доцільним.

4. Істотними особливостями характеризується управління у відносинах щодо використання, охорони та відтворення земель лісгосподарського призначення. Деякі функції управління існують паралельно або поглинаються аналогічними функціями, що стосуються лісів.

Так, планування використання земель лісгосподарського призначення здійснюється головним чином у формі лісовпорядкування, яке, зокрема, передбачає *«складання проектів організації і розвитку лісового господарства та здійснення авторського нагляду за їх виконанням»* (п. 13 ст. 46 ЛКУ).

Паралельно із земельним кадастром здійснюється облік лісів та ведеться державний лісовий кадастр. Державний лісовий кадастр ведеться органами лісового господарства на основі державного земельного кадастру (ч. 2 ст. 49 ЛКУ) та включає (відповідно до ст. 51 ЛКУ):

- 1) облік якісного і кількісного стану лісового фонду України;
- 2) поділ лісів на категорії залежно від основних виконуваних ними функцій;
- 3) грошову оцінку лісів (у необхідних випадках);
- 4) інші показники.»

Функція контролю за використанням земель лісгосподарського призначення тісно поєднана із аналогічною функцією щодо лісів. Наряду із іншими контролюючими органами, створена державна лісова охорона,

«що діє у складі центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства, органу виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, територіальних органів центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства та підприємств, установ і організацій, які належать до сфери його управління;» (ч. 1 ст. 89 ЛКУ.)

Ч. 2 ст. 89 ЛКУ встановлює, що державна лісова охорона має статус правоохоронного органу. Відповідно до ч. 3 ст. 89 ЛКУ, порядок діяльності державної лісової охорони та лісової охорони визначається положенням, що затверджується КМУ (див. ПКМ від 16.09.2009 № 976 «Про затвердження Положення про державну лісову охорону»).

Спеціально уповноваженим органом у сфері лісового господарства є Державний комітет лісового господарства України (Держкомлісгосп України), що є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується КМУ, діє відповідно до Положення, затвердженого ПКМ від 27.06.2007 № 882.

Важлива роль належить також держлісгоспам (див. нижче), що виконують низку функцій управління на землях лісгосподарського призначення (планування, контроль та ін.).

Особливості правового режиму лісових земель

Законодавство встановлює **особливий порядок переведення лісових земель у нелісові**. Ч. 3 ст. 57 ЛКУ встановлює для випадків зміни цільового призначення земельних лісових ділянок необхідність додаткового погодження – з *«органами виконавчої влади з питань лісового господарства та з питань охорони навколишнього природного середовища Автономної Республіки Крим, територіальними органами центральних органів виконавчої влади з питань лісового господарства та охорони навколишнього природного середовища»*. Ця вимога також відтворена у ч. 4 ст. 20 ЗКУ.

Більш того, відповідно до ч. 9 ст. 149 ЗКУ, вилучення для нелісогосподарських потреб земельних ділянок лісів площею понад 1 га здійснює КМУ.

Проблема. КМУ своїм розпорядженням від 10.04.2008 № 610-р «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками» фактично «вніс зміни» до чинного законодавства, заборонивши *«Мінприроди, Мінагрополітики, Міноборони, Держкомлісгоспу та Держкомзему до законодавчого врегулювання питань запобігання зловживанням у цій сфері»* приймати рішення *«про надання згоди на вилучення ділянок, їх передачу у власність та оренду із зміною цільового призначення»*. Розпорядження видається вочевидь незаконним і проблеми необґрунтованого переведення земель лісогосподарського призначення в інші землі не вирішило.

Відповідно до ч. 2 ст. 57 ЛКУ,

«Зміна цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання для житлової, громадської і промислової забудови провадиться переважно за рахунок площ, зайнятих чагарниками та іншими малоцінними насадженнями.»

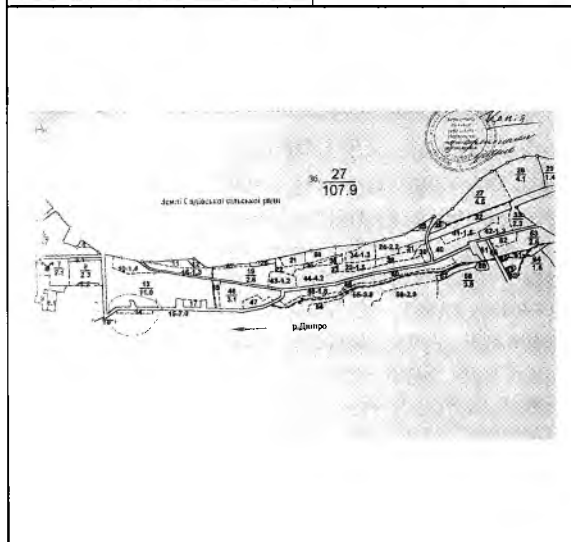
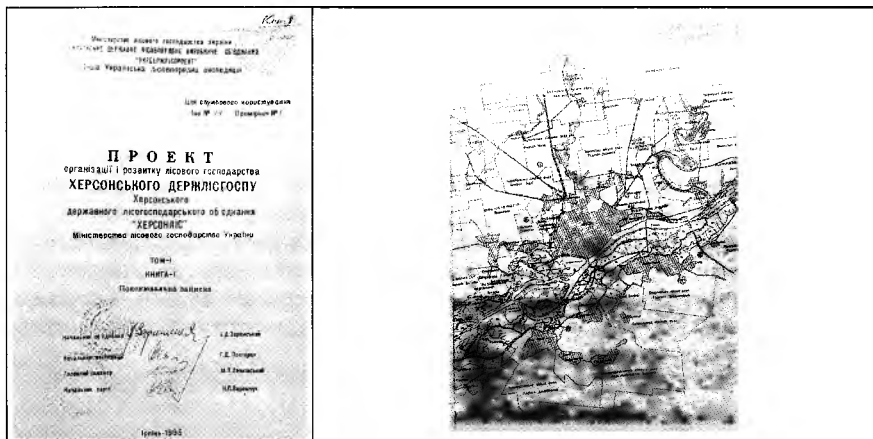
При зміні цільового призначення лісових земельних ділянок виникає обов'язок відшкодування втрат лісогосподарського виробництва (детальніше див. тему *«Економіко-правовий механізм у галузі використання, охорони та відтворення земель»*).

Разом із тим, встановлений спрощений порядок переведення земельних лісових ділянок до нелісових у цілях, пов'язаних із веденням лісового господарства (при цьому, очевидно, закон виходить із того, що складання нового землевпорядного проекту не вимагається). Згідно із ст. 59 ЛКУ,

«Переведення земельних лісових ділянок до нелісових земель у цілях, пов'язаних з веденням лісового господарства, здійснюється без їх вилучення у постійного лісокористувача з дозволу органу виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, територіальних органів центральних органів виконавчої влади з питань лісового господарства за погодженням з органом виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища Автономної Республіки Крим, територіальними

органами центрального органу виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища.»

При переведенні в нелісові землі вирішується питання про вирубування та використання деревини. Може бути встановлений обов'язок зберігати лісові насадження та доглядати за ними навіть у разі переведення лісових земель у нелісові (ч. 2 ст. 58 ЛКУ).



Фрагмент проекту організації і розвитку лісового господарства Херсонського держлісгоспу

(цифрову копію див. на сайті www.amtm.org.ua)
Слід мати на увазі, що відповідно до п. 5 розділу VIII «Перехідні положення» ЛКУ, « [д]о одержання ... державними лісгосподарськими підприємствами державних актів на право постійного користування земельними лісовими ділянками, документами, що підтверджують це право на раніше надані землі, є планово-картографічні матеріали лісовпорядкування».

Особливості правового режиму земельних ділянок лісогосподарського призначення, що зазнали радіоактивного забруднення

ЗУ «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» (ч. 2 ст. 2) передбачено існування чотирьох зон з особливим правовим режимом (відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення, посиленого радіоекологічного контролю).

Зокрема, в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення ведення лісового господарства без спеціального дозволу МНС України забороняється (абз. 7 ч. 2 ст. 12 Закону).

NB. З метою підвищення стійкості лісових насаджень, їх захисних функцій, стабілізації радіаційної обстановки в зоні відчуження і зоні безумовного (обов'язкового) відселення, запобігання винесення радіонуклідів за межі їх первинного розповсюдження, а також використання лісових ресурсів із забруднених радіонуклідами земель у 1992 р. створено Державне спеціалізоване виробниче комплексне лісове підприємство (ДСВКЛП) «Чорнобильліс» (зараз – Спеціалізоване комплексне ДП «Чорнобильська Пуща»). У користуванні підприємства перебуває 240,6 тис. га, в т. ч. 140,6 тис. га лісових насаджень і 100 тис. га перелогів в межах зони відчуження і зони безумовного (обов'язкового) відселення. На сьогодні підприємство складається з 7 лісництв. До складу чотирьох з них (Денисовицького, Луб'янського, Паришівського та Опачицького) входять лісові пожежні станції (ЛПС). Роботи в лісах виконуються у відповідності до затвердженої КМУ Державної програми «Ліси України» та «Тимчасових рекомендацій по проведенню спеціалізованих еколого-лісівничих заходів в лісах 30-км зони ЧАЕС»¹⁰⁵¹.

Правовий режим земельних ділянок полезахисних лісосмуг

NB. Існує багато видів лісосмуг: що знижують швидкість вітру, затримують сніг, підвищують вологість та родючість ґрунту, перешкоджають його змиванню та розмиванню, покращують мікроклімат, захищають сільськогосподарські угіддя від пилових бур та посухи, лісосмути вздовж зрошувальних каналів та на інших ділянках зрошуваних земель, що скорочують втрати води від випаровування, захищають канали від засипання, прибалочні та приовражні лісосмути, тощо¹⁰⁵².

Починаючи з 50-х рр. минулого сторіччя була відсутня послідовність у визначенні правового режиму лісосмуг: вони визнавалися то лісами, то нелісовими насадженнями¹⁰⁵³. Із прийняттям нової редакції ЛКУ знову відбулися зміни – відповідно до ч. 1 ст. 4 кодексу, лінійні насадження площею понад 0,1 га належать до лісового фонду.

¹⁰⁵¹ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ic-chernobyl.kiev.ua/cher_wood.html

¹⁰⁵² Заславская Л. А. Законодательство о колхозных лесах. – М.: Юрид. лит., 1974. – С. 87.

¹⁰⁵³ Там само. – С. 88–92.

На сьогодні спеціального правового регулювання потребують насамперед відносини із створення захисних лісосмуг. Свого часу проект захисних насаджень у колгоспах був складовою частиною проекту внутрігосподарського землеустрою, передбачалося фінансування створення полезазахисних насаджень за державні кошти та за кошти колгоспів¹⁰⁵⁴. Як видається, подібний підхід повинен бути застосований і сьогодні.

Натомість, поки що, на жаль, господарської структури, що могла б вести догляд та створювати нові лісосмути, немає. У восьми південно-східних областях та АР Крим при місцевих державних адміністраціях загалом (відповідно до даних, опублікованих у 2005 році) працювало 102 агролісомеліоратори, що фізично не можуть забезпечити використання та охорону лісів КСП та лісосмуг¹⁰⁵⁵.

Щоб хоч якось вирішити проблему лісосмуг, закріпивши їх за «господарем», наприклад, у Полтавській області землі лісосмуг паювалися, виходячи із того, що «лісосмуга є невід'ємною частиною сівозміни». На жаль, селяни, що отримують лісосмути в рахунок паїв, здебільшого не зацікавлені у їх ощадливому використанні та відтворенні або не мають відповідних засобів для цього.

Особливості правового режиму земель особливо захисних лісових ділянок



Постійна лісонасінніва ділянка

На даний час до особливо захисних земельних ділянок віднесені, наприклад, лісонасінніві ділянки як різновид ділянок лісу, що мають спеціальне господарське значення (Додаток 5 до Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок, затвердженого ПКМ від 16.05.2007 № 733). Відповідно до ч. 4 ст. 41 ЛКУ,

«В особливо захисних лісових ділянках органом виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища Автономної Республіки Крим, територіальними органами центрального органу виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища за погодженням з органами виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, територіальними органами центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства за необхідності може бути повністю або частково заборонено застосування окремих видів і способів рубок.»

¹⁰⁵⁴ Заславская Л. А. Законодательство о колхозных лесах. – М.: Юрид. лит., 1974. – С. 95–96.

¹⁰⁵⁵ Сторожук В., Попков М. Селянські ліси: сучасні проблеми в дзеркалі реформи земельних відносин // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.fmnc.com.ua/fmnc_articles/prochee/selyanski_lisi.html – 01.11.2005

3. ПРАВОВІ ФОРМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Право власності на землі лісогосподарського призначення

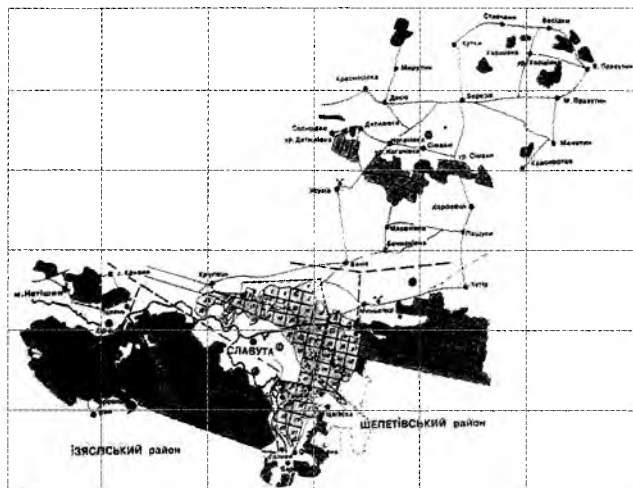
Законодавство передбачає можливість перебування земель лісогосподарського призначення у будь-якій формі власності (ч. 1 ст. 56 ЗКУ), проте встановлює обмеження на передачу земельних ділянок лісогосподарського призначення із комунальної та державної власності у приватну: така передача заборонена (п.«г» ч. 3 ст. 83, п.«г» ч. 4 ст. 84 ЗКУ), крім «замкнених» земельних ділянок лісогосподарського призначення «загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств» (ч. 2 ст. 56 ЗКУ). Це не означає неможливості набуття земельних ділянок лісогосподарського призначення від приватних власників (вторинне набуття), або зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності на землі лісогосподарського призначення (первинне набуття) – при створенні лісів. У ч. 3 ст. 56 ЗКУ спеціально наголошено на можливості заліснення нелісових земель їх власниками. Така можливість підтверджена і ст. 12 ЛКУ.

Право постійного користування землями лісогосподарського призначення

На сьогодні можливість використання земельних ділянок лісогосподарського призначення на праві приватної власності залишається здебільшого у сфері теорії, практично всі землі лісогосподарського призначення в Україні перебувають у власності держави.

Ч. 1 ст. 57 ЗКУ передбачає, що

«1. Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.»



Адміністративно-господарська структура та загальна площа Славутського держлісгоспу¹⁰⁵⁶:

Найменування лісництв	Загальна площа, га	%	Місцезнаходження контори лісництва	Віддаль в км до контори ДЛГ
Кривинське	5476	23,5	кв.4, с. Кривин	15
Голицьке	6265	27,0	кв.33, м. Славути	4
Славутське	5205	22,4	кв.8, м. Славути	6
Хутірське	4225	18,2	с. Миньківці	12
Жуківське	2073	8,9	с. Жуків	16
Разом	23244	100,0		

NB. На сьогодні згадані в законі «спеціалізовані підприємства» існують у формі держлісгоспів (державних лісгосподарських підприємств) та держлісомисгоспів (державних лісомисливських господарств). Держлісгоспи та держлісомисгоспи є підприємствами, проте одночасно здійснюють державні функції (цікаво, що, наприклад, у РФ лісгоспи прямо визнані органами федерального органу лісового господарства¹⁰⁵⁷). Наприклад, посадові особи цих підприємств уповноважені накладати адміністративні стягнення за лісопорушення (ст. 241 КУпАП). Лісгоспи поділяються на лісництва (технічні підрозділи), ті – на дільниці. У складі лісгоспів також можуть існувати виробничі цехи тощо.

¹⁰⁵⁶ Матеріали Інтернет-сторінки Славутського держлісгоспу // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.slavutales.km.ua

¹⁰⁵⁷ Коментарий к Лесному кодексу Российской Федерации. Ред. С. А. Боголюбов – М.: Издательская группа ИНФРА-М – НОРМА, 1997. – С. 60.

За даними Державного комітету лісового господарства, на 2006 р. лише у сфері його управління діє 233 лісогосподарських підприємства та 51 лісомисливських господарства, 6 природних заповідників та 3 національних парки¹⁰⁵⁸.

Використання земель лісогосподарського призначення на праві тимчасового користування

Як видається, чинна редакція ч. 1 ст. 57 ЗКУ сконструйована таким чином, щоб виключити надання в оренду земель лісогосподарського призначення державної та комунальної власності. Разом із тим, теоретично існує можливість оренди земель лісогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності.

Альтернативою оренді є землекористування, яке є похідним від права спеціального лісокористування і, в силу положень закону, спеціального оформлення не потребує. Відповідно до ст. 18 ЛКУ,

«Стаття 18. Тимчасове користування лісами

Об'єктом тимчасового користування можуть бути всі ліси, що перебувають у державній, комунальній або приватній власності.

Тимчасове користування лісами може бути: довгостроковим – терміном від одного до п'ятдесяти років і короткостроковим – терміном до одного року.

Довгострокове тимчасове користування лісами – засноване на договорі строкове платне використання лісових ділянок, які виділяються для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей, проведення науково-дослідних робіт.

Довгострокове тимчасове користування лісами державної та комунальної власності здійснюється без вилучення земельних ділянок у постійних користувачів лісами на підставі рішення відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, прийнятого в межах їх повноважень за погодженням з постійними користувачами лісами та органом виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, територіальними органами центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства.

Довгострокове тимчасове користування лісами приватної власності здійснюється без вилучення земельних ділянок шляхом укладення між власником лісів та тимчасовим лісокористувачем договору, який підлягає реєстрації в органі виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, територіальних органах центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства.

Короткострокове тимчасове користування лісами для заготівлі другорядних лісових матеріалів, побічних лісових користувань та інших потреб,

¹⁰⁵⁸ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dklg.gov.ua/forest/control.uk/publish/article?art_id=32916&cfid=34019

передбачених цим Кодексом, здійснюється без вилучення земельних ділянок у власника лісів, постійного лісокористувача на підставі спеціального дозволу, що видається власником лісів, постійним лісокористувачем підприємства, установам, організаціям, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам.

Суб'єктами правовідносин тимчасового користування лісами є: власники лісів або уповноважені ними особи; підприємства, установи, організації, громадяни України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи.

Тимчасовий лісокористувач не має права передавати лісові ділянки в тимчасове користування іншим особам.»

Як видно із положень даної статті, для користування лісами цілком достатньо оформлення права користування ними. Земельна ділянка у власників або користувачів не вилучається, право користування земельною ділянкою окремо не оформлюється, хоча використання лісових ресурсів, поза сумнівом, передбачає і використання відповідних ділянок.

Лісовий сервітут

Ст. 23 ЛКУ передбачає існування лісових сервітутів. Незважаючи на деяку нечіткість норми, видається, що лісовий сервітут – це різновид земельного сервітуту (див. тему «Обмеження та обтяження прав на землю»). Про це свідчать положення ч. ч. 4–6 статті:

«Установлення лісового сервітуту не веде до позбавлення власника земельної лісової ділянки, щодо якої встановлений лісовий сервітут, права володіння, користування та розпоряджання нею, а користувача – володіння, користування.

Лісовий сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника лісів або користувача земельної лісової ділянки, щодо якої він установлений.

Положення Цивільного та Земельного кодексів України застосовуються до лісових сервітутів у частині, що не суперечить вимогам цього Кодексу.»

Співвідношення використання лісових ресурсів із можливими правовими формами використання земельних ділянок лісогосподарського призначення

Використання лісових ресурсів неможливе без використання земельних ділянок, на яких ці ресурси розташовані. Пропонуємо своє бачення того, як у випадку використання лісових ресурсів повинно вирішуватися питання належної правової форми використання земель.

3. Правові форми використання земель лісгосподарського призначення

Спосіб використання земельних ділянок лісгосподарського призначення	Правове регулювання використання земель	Можливі правові форми використання земель	
<p>Право загального використання лісових ресурсів (ст. 66 ЛКУ) – право громадян вільно перебувати, безоплатно без видачі спеціального дозволу збирати для власного споживання дикорослі трав'яні рослини, квіти, ягоди, горіхи, гриби тощо (у лісах приватної власності – за згодою власника)</p>	<p>ст. 38 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» (передбачає можливість використання природних ресурсів на праві загального користування), ст. ст. 23, 66 ЛКУ</p>	<p>Право загального землекористування, спеціального оформлення не потребує</p>	
<p>Спеціальне використання лісових ресурсів (ст. 67 ЛКУ)</p>	<p>заготівля деревини в порядку рубок головного користування та ін. видів рубок (ст. 70 ЛКУ)</p>	<p>ч. 8 ст. 70 ЛКУ</p>	<p>Право постійного землекористування, право власності на землю</p>
	<p>заготівля другорядних лісових матеріалів (пень, луб, кора, деревна зелень тощо) (ст. 72 ЛКУ)</p>	<p>ч. 6 ст. 18 ЛКУ</p>	<p>Право короткострокового тимчасового користування лісами, не потребує оформлення спеціального права на землю</p>
	<p>побічні лісові користування (ст. 73 ЛКУ):</p>		
	<p>використання корисних властивостей лісів для культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей, потреб мисливського господарства, проведення науково-дослідних робіт (ст. 74, 75 ЛКУ)</p>	<p>ч. 3 ст. 18 ЛКУ</p>	<p>Право довгострокового тимчасового користування лісами, не потребує оформлення спеціального права на землю</p>

XVI. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

1. Поняття та склад земель водного фонду
2. Правовий режим окремих різновидів земель водного фонду
3. Правові форми використання земель водного фонду

1. ПОНЯТТЯ ТА СКЛАД ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

Згідно із ч. 1 ст. 58 ЗКУ, поняття земель водного фонду визначається через їх склад:

- «1. До земель водного фонду належать землі, зайняті:*
- а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;*
 - б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;*
 - в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;*
 - г) береговими смугами водних шляхів.»*

NB. Землями водного фонду повинні визнаватися лише земельні ділянки, на яких водні об'єкти знаходяться постійно або більшу частину року, на відміну від земельних ділянок, що заливаються водою під час, наприклад, весняного паводку.

Землі водного фонду займають 3,4 млн. га, або 5,6 % території країни, у тому числі природні водотоки (річки та струмки) – 241,6 тис., озера та лимани – 874 тис., ставки – 327,6 тис., штучні водосховища – 797,2 тис. та болота – 957,1 тис. га¹⁰⁵⁹.

Проблема. Чинне законодавство України практично жодним чином не визначає правового режиму земельних ділянок, що знаходяться під водами територіального моря України («*прибережні морські води шириною 12 морських миль ...*») – ст. 5 ЗУ «Про державний кордон України»). Між тим,

¹⁰⁵⁹ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

потреба у такому визначенні є. Зокрема, багато спірних питань виникає при використанні акваторій портів (див. п. 4.2 теми «Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення» тощо.

2. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ОКРЕМИХ РІЗНОВИДІВ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

Щодо всіх земель водного фонду передбачений дозвільний порядок виконання на них будівельних, днопоглиблювальних робіт, видобування піску і гравію, прокладання кабелів, трубопроводів та інших комунікацій. Порядок видачі дозволу встановлений на підставі п. 7 ст. 14 ВКУ ПКМ «Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду» від 12.07.2005 № 557. Порядок, згідно із п. 2, не поширюється лише

*«... на випадки проведення робіт, пов'язаних з:
природоохороною та протипаводковою діяльністю, яку провадять органи Держводгоспу;
безпекою судноплавства на внутрішніх водних шляхах України;
будівництвом і реконструкцією водних об'єктів у лісах для протипожежних цілей.»*

Відповідно до п. 4 згаданого вище Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду,

*«4. Дозвіл видається за умов недопущення:
порушення стійкості прибережних схилів (берегообвали, ерозійні та зсувні процеси, осідання);
зосередження будь-яких забруднюючих речовин, сміття, деревини тощо;
утворення перетинів водних потоків;
перекриття течії води через водопропускні споруди різних типів та прогони мостів;
затоплення та підтоплення прибережних територій.»*

Землі, зайняті водними об'єктами

Правовий режим земельних ділянок, зайнятих водними об'єктами, визначається ст. 86 ВКУ:

«На земельних ділянках дна річок, озер, водосховищ, морів та інших водних об'єктів можуть проводитися роботи, пов'язані з будівництвом гідротехнічних споруд, поглибленням дна для судноплавства, видобуванням корисних копалин (крім піску, гальки і гравію в руслах малих та гірських річок), прокладанням кабелів, трубопроводів, інших комунікацій, а також бурові та геологорозвідувальні роботи.»

Місця і порядок проведення зазначених робіт визначаються відповідно до проектів, що погоджуються з державними органами охорони навколишнього природного середовища, водного господарства та геології.»

Проблема. За змістом процитованої статті, для інших потреб, крім перерахованих у ній, земельні ділянки дна водойм використовуватися не можуть. Між тим, часто це положення ігнорується – див., наприклад, рішення Київради «Про передачу релігійній громаді УПЦ парафії на честь Святого Святителя і Чудотворця Миколая у Подільському районі м. Києва земельних ділянок для будівництва та обслуговування храмової споруди на вул. Набережно-Хрещатицькій, 8-А (у водній акваторії р. Дніпро) у Подільському районі м. Києва» № 461/621 від 29.05.2003, «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею» від 10.07.2003 № 638–26/798 (передбачає надання ділянки безпосередньо у акваторії річки Дніпро) тощо.

Іншим прикладом порушення ст. 86 ВКУ є т. зв. «розчистка» несудноплавних річок, під виглядом якої фактично здійснюється незаконне видобування піску, гальки гравію тощо або намивання нових територій з метою подальшої забудови або «відсування» межі прибережної захисної смуги¹⁰⁶⁰. Слід наголосити, що ст. 86 ВКУ дозволяє лише днопоглиблювальні роботи на судноплавних річках, при цьому вони повинні відбуватися відповідно до положень ч. 2 ст. 86 ВКУ та законодавства про надра (якщо передбачається видобування корисних копалин). При здійсненні відповідних робіт слід керуватися положеннями ПКМ «Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду» від 12.07.2005 № 557, ВБН В.2.4–33–2.3.03–2000 «Регулювання русел річок. Норми проектування», затвердженими наказом Держводгоспу України від 29.12.2000 № 207¹⁰⁶¹.

NB. Істотною специфікою правового режиму характеризується континентальний шельф, який, в принципі, також є об'єктом земельного права і має режим земельних ділянок під водоймами¹⁰⁶². Щоправда, ні законодавство, ні правова доктрина поки що континентальний шельф під таким кутом зору здебільшого не розглядають.

Прибережні захисні смуги

Прибережним захисним смугам присвячено ст. 60 ЗКУ:

«1. Вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

¹⁰⁶⁰ Див., наприклад, припис прокуратури Київської області від 26.05.2008 № 07/4–844 // Поточний архів прокуратури Київської обл. – 2008 рік.

¹⁰⁶¹ Budinfo. Онлайн бібліотека нормативно-технічних документів // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.budinfo.org.ua/doc/1100517.jsp>

¹⁰⁶² Земельное право. Учебник для вузов. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор С. А. Боголюбов. – М.: Норма-Инфра, 1999. – С. 305.

2. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше як 3 гектари – 25 метрів;

б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;

в) для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

3. Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.»

Аналогічні положення передбачені ст. 88 ВКУ.

Існує розуміння положень ч. 1 ст. 60 ЗКУ про «виділення» земельних ділянок під прибережні захисні смуги, а також ч. 7 ст. 88 ЗКУ (що передбачає встановлення прибережних захисних смуг «за окремими проектами землеустрою») як таких, що вимагають відведення земельних ділянок під прибережні захисні смуги (щодо процедури відведення див. ст. ст. 118 та 123 ЗКУ). Вважаємо, що для такого розуміння немає підстав. Смуги, передбачені ч. 2 ст. 60 ЗКУ, встановлюються «автоматично» в силу положень закону, і дотримання процедури відведення не вимагають.

Вияток із цього правила стосується лише населених пунктів, де «прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації» (ч. 6 ст. 88 ВКУ), а отже – не автоматично, а «за окремими проектами землеустрою» (ч. 7 ст. 88 ВКУ).



Схема зовнішніх меж прибережних захисних смуг об'єктів водного фонду Дніпровського району м. Києва

(затверджена рішенням Київради «Про затвердження проектів прибережних захисних смуг водних об'єктів м. Києва» від 08.10.2009 № 365/2434)

Як бачимо, у даному випадку межі прибережної захисної смуги встановлені відповідно до спеціально розробленого проекту, а не «автоматично».

Правовий режим прибережних захисних смуг встановлений ст. ст. 61, 62 ЗКУ, ст. ст. 88–90 ВКУ. Наводимо зміст ч. 2 ст. 61 ЗКУ:

«2. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

- а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;*
- б) зберігання та застосування пестицидів і добрив;*
- в) влаштування літніх таборів для худоби;*
- г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;*
- т) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;*
- д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.»*

Прибережні захисні смуги морів та навколо морських заток та лиманів мають істотно більший розмір, ніж прибережні захисні смуги інших об'єктів. Водночас, вони мають й істотно більш ліберальний режим (див. ст. 62 ЗКУ), якщо не враховувати режиму виділених в їх межах пляжних зон (див. ч. 3 ст. 62 ЗКУ), який є досить жорстким.

NB. Закон забороняє будівництво у прибережних захисних смугах (у прибережних смугах морів, навколо морських заток та лиманів – у пляжній зоні), роблячи виняток для будівництва «*гідротехнічних, гідрометричних та лінійних*» споруд. У Криму існує практика забудови узбережжя в межах прибережних захисних смуг т. з. «*елінгами*» – приміщеннями для збереження маломірних суден, які в дійсності є житловими помешканнями з усіма комунальними зручностями. При цьому не тільки порушується навколишній ландшафт, а й забруднюється навколишнє середовище, знищуються об'єкти рослинного світу, у тому числі унікальні¹⁰⁶³.

¹⁰⁶³ Кривчикова О. Проти самочинного будівництва в Криму // Крок. – 2002. – № 11 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://mndc.naiu.kiev.ua/krok/2002/11/4.htm>

NB. У правовій літературі (І. М. Потапчук) висловлюються слушні пропозиції щодо формування комплексного об'єкту правової охорони – прибережної смуги водного об'єкту (зокрема, моря), що включала б у себе води, земельну ділянку під ними та прилеглу територію берега. Це дозволить комплексно вирішувати питання правової охорони¹⁰⁶⁴.



Гідротехнічна споруда



Прибережна захисна смуга р. Росави

Пляжна зона

Поняття «пляжна зона» визначена ст. 1 ВКУ – це «прилегла до урізу води частина прибережної захисної смуги уздовж морів, навколо морських заток і лиманів з режимом обмеженої господарської діяльності».

Пляжна зона встановлюються за проектом землеустрою при визначенні прибережної захисної смуги морів, навколо морських заток та лиманів у складі цієї смуги. Розмір пляжної зони визначається відповідно до ст. 88 ВКУ. Ця ж стаття визначає і режим пляжних зон.

Землі смуг відведення

Положення, що стосуються смуг відведення, вміщені у ст. 63 ЗКУ:

«1. Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель на берегах річок виділяються земельні ділянки смуг відведення з особливим режимом використання.

2. Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.

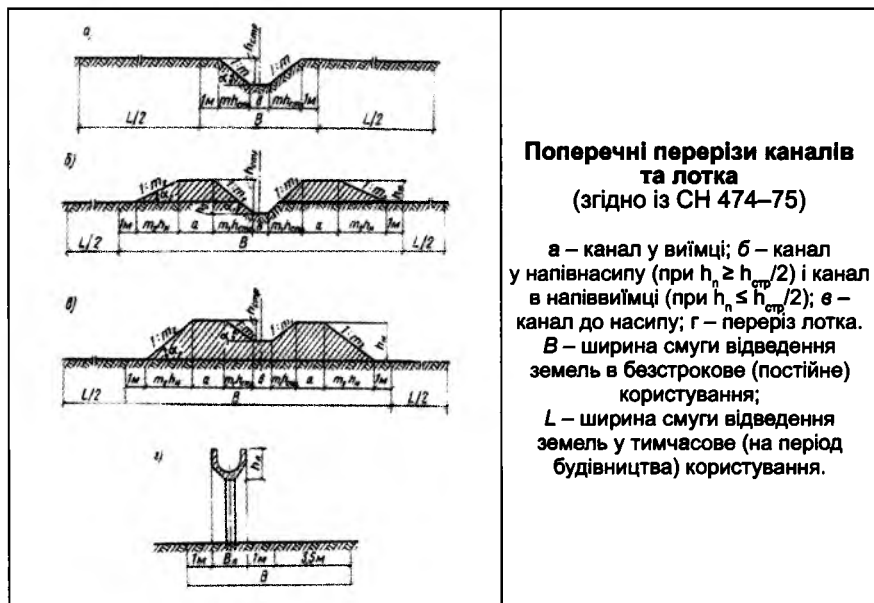
3. Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо.»

¹⁰⁶⁴ Потапчук І. М. Прибережна смуга морів як елемент правової охорони морів в Україні // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. Випуск 66. – 2005. – С. 100–102.

Також положення щодо смуг відведення вміщені до ст. 91 ВКУ.

Смуги відведення повинні проектуватися у відповідності до положень чинних нормативних документів у галузі будівництва, зокрема, СНиП 2.06.01–86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»¹⁰⁶⁵ (затверджені постановою Держбуду СРСР від 28.05.1986 № 71), які встановлюють вимоги до проектування каналів, водосховищ, берегозахисних, захисних, регуляційних та огорожувальних споруд, та СН 474–75 «Нормы отвода земель для мелиоративных каналов» (затверджені постановою Держбуду СРСР від 14.07.1975 № 120). Останні норми безпосередньо передбачають правила встановлення смуг відведення як на період будівництва каналів, так і для їх експлуатації.

Проблема. Спирним є питання щодо того, чи дозволене в межах смуг відведення будівництва виробничих приміщень. Ч. 3 ст. 91 ВКУ передбачає таку можливість, а відповідна норма ЗКУ (ст. 63) – ні. На наш погляд, будівництво виробничих споруд у смузі відведення можливе, проте лише у випадку, коли воно потрібне « [д]ля забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і грель» (ч. 1 ст. 63 ЗКУ, ч. 1 ст. 91 ВКУ).



¹⁰⁶⁵ СНиП 2.06.01–86. Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования // Госстрой СССР. – М.: ЦИТП Госстроя СССР, 1987. – 32 с.

Берегові смуги водних шляхів

Береговим смугам водних шляхів присвячена ст. 64 ЗКУ:

- «1. На судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних з судноплаством, встановлюються берегові смуги.*
- 2. Розміри берегових смуг водних шляхів визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.*
- 3. Порядок встановлення та використання берегових смуг водних шляхів визначається Кабінетом Міністрів України.»*

В основному аналогічні положення вміщені до ст. 92 ВКУ.

Перелік судноплавних водних шляхів на підставі ч. 2 ст. 67 ВКУ визначається ПКМ «Про затвердження переліку внутрішніх водних шляхів, що належать до категорії судноплавних» від 12.06.1996 № 640. Порядок встановлення та використання берегових смуг водних шляхів визначений ПКМ від 14.04.1997 № 347 «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку встановлення берегових смуг водних шляхів та користування ними».

Водоохоронні зони

Відповідно до ч. 2 ст. 58 ЗКУ,

- «2. Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.»*

За буквальною змістом закону, лише частина (в межах прибережних захисних смуг) водоохоронних зон входить до складу земель водного фонду. Між тим, поза сумнівом, включення земельної ділянки до прибережної захисної смуги означає спільність її режиму із землями водного фонду.

Правовий режим водоохоронних зон визначається ст. 87 ВКУ, зокрема, її ч. ч. 2–4:

«Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

- 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;*
- 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;*
- 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.*

В окремих випадках у водоохоронній зоні може бути дозволено добування піску і гравію за межами земель водного фонду на сухій частині заплави, у праруслах річок за погодженням з державними органами охорони навколишнього природного середовища, водного господарства та геології.

Зовнішні межі водоохоронних зон визначаються за спеціально розробленими проектами.»

На підставі ч. 5 ст. 87 ВКУ порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них встановлений ПКМ «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» від 08.05.1996 № 486.

NB. Існує практичний досвід встановлення водоохоронних зон і прибережних захисних смуг вздовж великих і малих річок, навколо водосховищ, озер, ставків та інших водойм за межами населених пунктів та в межах сільських населених пунктів. Такі роботи виконувалися Інститутом землеустрою УААН, Інститутом «Водпроект», іншими проектними організаціями. Досвіду робіт по встановленню водоохоронних зон уздовж морів, зокрема, на території міст і селищ ще станом на 2001 р. не було. Одним із перших прикладів таких робіт є роботи, виконані на замовлення Одеської міськради Інститутом землеустрою УААН в рамках експериментального проекту із встановлення прибережних водоохоронних захисних смуг вздовж Чорного моря на території Одеського заводу сільськогосподарського машинобудування ВАТ «Одессільмаш»¹⁰⁶⁶.



¹⁰⁶⁶ Стецюк М. П. Особливості проектування прибережних захисних смуг вздовж Чорного моря в м. Одесі // Землепорядкування. – 2001. – № 3. – С. 40–43.

¹⁰⁶⁷ Матеріали Інституту землеустрою УААН.



При цьому відповідно до п. 5 Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженого ПКМ від 08.05.1996 № 486, замовниками проектів повинні бути органи водного господарства та «інші спеціально уповноважені органи». На практиці через брак бюджетного фінансування замовниками відповідних проектів все частіше виступають інші суб'єкти, насамперед, органи місцевого самоврядування або суб'єкти господарювання, які планують здійснювати якусь діяльність поблизу водних об'єктів та побоюються, що за відсутності встановленої водоохоронної зони відповідна проектна документація не буде погоджена. На наш погляд, така практика закону не суперечить і сама по собі не впливає на відповідність розробленої документації закону. Тобто органи водного господарства та «інші уповноважені органи» повинні замовляти проектну документацію, але це жодним чином не забороняє виступати замовниками іншим суб'єктам.

На жаль, Мінприроди останнім часом зайняло протилежну, на наш погляд, шкідливу та незаконну позицію, вважаючи чомусь, що замовлення проектної документації із встановлення водоохоронних зон іншими суб'єктами, окрім органів водного господарства, «є порушенням чинного законодавства». При цьому із контексту, в якому висловлена така позиція, випливає вказівка територіальним органам Мінприроди не погоджувати проекти, замовниками яких не виступають органи водного господарства. Ще раз наголосимо, що така позиція не ґрунтується на законі і є цілком хибним тлумаченням ПКМ від 08.05.1996 № 486.

Зони санітарної охорони джерел водопостачання

Щодо правового режиму зон санітарної охорони джерел водопостачання див. тему «Обмеження та обтяження прав на землю».

Басейни малих річок

Деякі важливі особливості використання земель водного фонду та інших земель в басейнах малих річок передбачені ст. 80 ВКУ:

«З метою охорони водності малих річок забороняється:

- 1) змінювати рельєф басейну річки;*
- 2) руйнувати русла пересихаючих річок, струмки та водотоки;*
- 3) випрямляти русла річок та поглиблювати їх дно нижче природного рівня або перекривати їх без улаштування водостоків, перепусків чи акведуків;*
- 4) зменшувати природний рослинний покрив і лісист. ст.ь басейну річки;*
- 5) розорювати заплавні землі та застосовувати на них засоби хімізації;*
- 6) проводити осушувальні меліоративні роботи на заболочених ділянках та урочищах у верхів'ях річок;*
- 7) надавати земельні ділянки у заплавах річок під будь-яке будівництво (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд), а також для садівництва та городництва;*
- 8) здійснювати інші роботи, що можуть негативно впливати чи впливають на водність річки і якість води в ній.*

Водокористувачі та землекористувачі, землі яких знаходяться в басейні річок, забезпечують здійснення комплексних заходів щодо збереження водності річок та охорони їх від забруднення і засмічення.»

Проблема. Виконання вимог ст. 80 ВКУ суттєво ускладнюється відсутністю належних матеріалів щодо визначення меж басейнів і заплав малих річок¹⁰⁶⁸.

3. ПРАВОВІ ФОРМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

Право власності на землі водного фонду

Відповідно до ч. 1 ст. 59 ЗКУ, землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Між тим, відповідно до ч. 3 ст. 83, ч. ч. 3, 4 ст. 84 ЗКУ передача земель водного фонду у приватну власність заборонена, крім випадків, встановлених *«цим Кодексом»*.

¹⁰⁶⁸ Інформація до парламентських слухань 13.09.2005 року «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні». – К.: Кабінет Міністрів України, 2005. – С. 26.

3. Правові форми використання земель водного фонду

Такими випадками є, відповідно до ч. 2 ст. 59 ЗКУ, безоплатна передача у власність замкнених природних водойм (загальною площею до 3 га).

Крім того, ч. 2 ст. 59 передбачає право власників «у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми».

На наш погляд, не можуть бути підставою для розширення переліку випадків, у яких можлива приватизація земельних ділянок водного фонду (смуг відведення), положення ч. 3 ст. 23 ЗУ «Про меліорацію земель»:

«Землі, зайняті окремими об'єктами інженерної інфраструктури меліоративних систем (меліоративною мережею з гідротехнічними спорудами та насосними станціями, захисними дамбами, спостережною мережею, технологічними дорогами та спорудами на них), а також землі, виділені під смуги відведення для них, надаються у користування або у власність суб'єктам права власності на меліоративні системи, які забезпечують відповідно до цього Закону експлуатацію меліоративних систем або утворюють з цієї метою спеціальні служби.» (виділення додане – А. М.)

Такий висновок слід зробити, виходячи із того, що ЗКУ, прийнятий пізніше від Закону, не передбачає можливості приватизації смуг відведення.

Право постійного користування землями водного фонду

Згідно із ч. 3 ст. 59 ЗКУ,

«3. Державним водогосподарським організаціям за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування землі водного фонду для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами тощо.»

Аналогічне правило закріплене у ч. 2 ст. 85 ВКУ.

Державними водогосподарськими організаціями, згаданими у ч. 3 ст. 59 ЗКУ, є органи Держводгоспу України.



Магістральний канал осушувальної системи «Бухта» (Рівненська обл.)

Із встановленого знаку видно, що земельна ділянка надана у користування Рівненському облводгоспу (Рівненське МУВГ) Держводгоспу України.

Право оренди земельних ділянок водного фонду

Ч. 4 ст. 59 ЗКУ передбачено, що

«4. Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.»

Проблема. Неочевидним є співвідношення положень ч. 4 ст. 59 ЗКУ, яка передбачає можливість оренди « водойм », та положеннями ст. 51 ВКУ, яка регламентує відносини із надання в оренду « водних об'єктів ». Як видається, надання в оренду « водойм » за ЗКУ фактично має означати надання в оренду земельних ділянок, у той же час, що мається на увазі під « орендою водойм » у ВКУ – незрозуміло: адже для спеціального водокористування орендар повинен отримати спеціальний дозвіл, і вочевидь, оренда водойми не передбачає права використання її дна.

NB. Ч. 3 ст. 85 ВКУ передбачене право вторинного землекористування (*« тимчасове користування за погодженням з постійними користувачами »*). На наш погляд, така конструкція не суперечить положенням чинного ЗКУ, зокрема, ч. 5 ст. 116, яка передбачає можливість надання земельних ділянок у користування лише після вилучення у попередніх користувачів. Вважаємо, що у ч. 3 ст. 85 мова йде про певний зобов'язальний титул землекористування, який відмінний від права оренди.

Право загального користування земельними ділянками водного фонду

За загальним правилом, право загального землекористування здійснюється без спеціальних дозволів (ч. 2 ст. 38 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»). Щодо земель водного фонду законодавство (ч. 5 ст. 59 ЗКУ) передбачає такий виняток:

«5. Використання земельних ділянок водного фонду для рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами.»

NB. У РФ законодавство передбачає існування т. з. «водних сервітутів» (забору води, напування та прогону худоби, пересування човном тощо), у тому числі публічних, що за змістом практично співпадають із правом загального водокористування за законодавством України¹⁰⁶⁹. Чинна законодавство України не передбачає такої конструкції, як «водні сервітути», хоча в принципі можливим є встановлення земельних сервітутів ідентичного змісту.

¹⁰⁶⁹ Земельное право. Учебник для вузов. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор С. А. Боголюбов. – М.: Норма-Инфра, 1999. – С. 298.

XVII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- 1. Поняття земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**
- 2. Загальні риси правового режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**
- 3. Правовий режим земель промисловості**
- 4. Правовий режим земель транспорту**
 - 4.1. Правовий режим земель залізничного транспорту*
 - 4.2. Правовий режим земель морського транспорту*
 - 4.3. Правовий режим земель річкового транспорту*
 - 4.4. Правовий режим земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства*
 - 4.5. Правовий режим земель авіаційного транспорту*
 - 4.6. Правовий режим земель трубопровідного транспорту*
 - 4.7. Правовий режим земель міського електротранспорту*
- 5. Правовий режим земель зв'язку**
- 6. Правовий режим земель енергетики (енергетичної системи)**
- 7. Правовий режим земель оборони**
- 8. Правовий режим земель «іншого призначення»**

1. ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Відповідно до ч. 1 ст. 65 ЗКУ,

«1. Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.»

Дана категорія земель поділяється на ряд видів земель в залежності від мети їх надання, використання земель здійснюється для задоволення великої кількості різноманітних цілей, перелік яких у законодавстві на сьогодні не є вичерпним. Однак, як відмічає М. І. Краснов¹⁰⁷⁰, це не є перепорою для об'єднання їх в особливу категорію земель. Усі види вказаних земель характеризуються тим, що вони використовуються для спеціальних цілей несільськогосподарського характеру.

НВ. У законодавстві колишнього СРСР ця категорія земель іменувалась «землями спеціального призначення», «землями спеціального несільськогосподарського призначення». Видається, що наведені терміни є більш вдалимими, ніж вжите сьогодні в законодавстві України, оскільки, по-перше, відображає призначення земель даної категорії, уникаючи невизначеності, породженої формулою «та іншого призначення»; по-друге, ці поняття є більш лаконічними та зручними для використання.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення займають понад 1,84 млн. га¹⁰⁷¹.

2. ЗАГАЛЬНІ РИСИ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Земельні ділянки, що належать до даної категорії земель, характеризуються різноманітним цільовим призначенням та правовим режимом.

¹⁰⁷⁰ Краснов Н. И. Правовой режим земель специального назначения. – М.: Госюриздат, 1961. – С. 40.

¹⁰⁷¹ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

Між тим, на підставі законодавства у правовій доктрині¹⁰⁷² прийнято виділяти **загальні риси правового режиму** земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (земель «спеціального несільськогосподарського призначення»). Зокрема:

- всі земельні ділянки даної категорії земель мають **спеціальне несільськогосподарське призначення**, що дало підстави у спеціальній літературі називати дану категорію земель скорочено землями **спеціального несільськогосподарського призначення**;
- розміри відповідних ділянок часто визначаються на підставі затверджених у встановленому порядку **норм** (для типових об'єктів – залізниць, автомобільних доріг, ліній електропередач, аеродромів, трубопроводів тощо) або затверджених у встановленому порядку **проектів** (для нетипових об'єктів – промислових підприємств тощо), які, проте, також розробляються відповідно до певних норм. Це дозволяє виділити таку ознаку земель спеціального несільськогосподарського призначення, як **нормування розмірів відповідних ділянок**;
- У більшості галузей економіки через недосконалість нормативів та низький рівень проектно-технічних рішень землі використовуються нераціонально. Нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики в 2,5–2,7 рази перевищують прийняті в країнах Західної Європи¹⁰⁷³.
- здійснюється **внутрішнє та зовнішнє зонування** земельних ділянок спеціального несільськогосподарського призначення. Так, навколо потенційно шкідливих об'єктів встановлюються санітарно-захисні зони, де забороняється житлове будівництво та проживання населення, навколо потенційно вразливих об'єктів – охоронні зони тощо (див. тему «**Обмеження та обтяження прав на землю**»);
- у певних випадках території, що призначаються для спеціальних несільськогосподарських потреб, взагалі **можуть не відводитися як окремі земельні ділянки**. Йдеться, наприклад, про земельні ділянки, призначені для розміщення деяких лінійних об'єктів (ліній зв'язку, електропередач, підземних трубопроводів). Хоча окрема земельна ділянка для розміщення такого об'єкту не відводиться, у зв'язку із розміщенням об'єкту режим відповідної території зазнає істотних змін, зокрема, встановлюється охоронна, санітарно-захисна зона. Може бути встановлено земельний сервітут;

¹⁰⁷² Див., наприклад, Право землекористування в СРСР і його види. Ред. Аксененко Г. А., Краснов Н. И. – М.: Юрид. лит., 1964. – С. 405.

¹⁰⁷³ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

NB. Російські вчені пропонують опосередковувати відносини із розміщення подібних лінійних споруд публічними земельними сервітутами. На їх думку, саме ця конструкція найбільшою мірою відповідає природі відносин, що складаються у зв'язку із використанням земель під розміщення лінійних споруд¹⁰⁷⁴. Така думка видається спірною. Сумнівною є і сама конструкція «публічного сервітуту» – див. тему «Обмеження та обтяження прав на землю».

Описані особливості правового режиму будуть розкриті нижче при характеристиці правового режиму окремих земель у складі даної категорії.

Проблема. Законодавство в більшості випадків не містить спеціальних правил визначення правового режиму земельних ділянок, що підпадають одночасно під ознаки кількох різновидів зі складу земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (наприклад, земельних ділянок на перехрещенні лінійних мереж).

3. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

Станом на 01.01.2006 землі промисловості складають 194,5 тис. га¹⁰⁷⁵.

Поняття земель промисловості визначається ч. 1 ст. 66 ЗКУ:

«1. До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно- побутових будівель, інших споруд.»

NB. Надмірна землеємність склалася у гірничодобувній промисловості – на кожен мільйон умовних одиниць капіталовкладень припадає 42,9 га землі, у промисловості кольорових металів – 30, чорних металів – 23,9, у вугледобувній промисловості – 12,9 га. У чорній металургії і теплоенергетиці понад 40 % території займають шламонакопичувачі та інші об'єкти для захоронення відходів виробництва. На 01.01.2005 151,1 тис га земель віднесено до порушених (з них не використовуються у виробництві 53,3 тис. га), з яких майже 83 % порушено в процесі розробки покладів рудних і нерудних копалин, їх переробки, проведення геологорозвідувальних робіт¹⁰⁷⁶.

¹⁰⁷⁴ Волков Г. А., Голиченков А. К., Хаустов Д. В. Проблемы совершенствования правового регулирования публичных сервитутов для обеспечения строительства и функционирования линейных сооружений // Экологическое право. – 2006. – № 2. – С. 16–25.

¹⁰⁷⁵ Поточний архів Держкомзему України.

¹⁰⁷⁶ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

Відповідно до ч. 3 ст. 66 ЗКУ,

«3. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.»

Розміри та внутрішнє зонування земельних ділянок промислових підприємств визначаються проектною документацією на підставі СНиП II-89-80 «Генеральні плани промислових підприємств»¹⁰⁷⁷, де, зокрема, визначаються **нормативи мінімальної щільності забудови**, що впливає на площу необхідної земельної ділянки, передбачається **функціональне зонування території** «з урахуванням технологічних зв'язків, санітарно-гігієнічних та протипожежних вимог, вантажообігу та видів транспорту» (п. 3.3. та ін.), визначаються **конфігурація забудови** (п. 3.22.), **відстані між будівлями** (п. п. 3.25., 3.26., таблиці 1-4 та ін.) тощо.

Зокрема, п. 3.8. норм і правил передбачено виділення на майданчику підприємства таких зон: (а) передзаводської (за межами огорожі чи умовної межі підприємства), (б) виробничої, (в) підсобної, (г) складської. На території промислового вузла виділяються зони (д) громадського центра, (е) майданчиків підприємств, (є) загальних об'єктів допоміжних виробництв і господарств. Поділ на зони допускається уточнювати з урахуванням конкретних умов підприємства.

Зовнішнє зонування земель, прилеглих до ділянок промислових підприємств, а саме, встановлення навколо підприємств **санітарно-захисних зон**, здійснюється на підставі Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173 (замінили СН 245-71 «Санітарні норми проектування промислових підприємств»¹⁰⁷⁸, затверджені Державним комітетом Ради Міністрів СРСР у справах будівництва ще 05.11.1971).

Відповідно до санітарної класифікації підприємств, виробництв та споруд (Додаток 4 до Правил), встановлюється 5 класів небезпечності підприємств (І клас – найбільш небезпечні підприємства, виробництва та споруди), відповідно до яких санітарно-захисна зона складає від 50 до 3000 м.

Закон не передбачає обмежень щодо кола суб'єктів, що можуть мати на праві власності або праві користування землі промисловості (див., зокрема, ч. 2 ст. 66 ЗКУ).

Проблема. За «радянських часів» існувала практика влаштування промислових підприємств на земельних ділянках, відведених у користування

¹⁰⁷⁷ СНиП II-89-80. Генеральные планы промышленных предприятий // М.: Стройиздат, 1981.

¹⁰⁷⁸ Санитарные нормы проектирования промышленных предприятий. СН 245-71 // М.: Издательство литературы по строительству, 1972. – 97 с.

іншим землекористувачам – у смугах відведення залізниць, шосейних доріг, і навіть на землях сільськогосподарського призначення (йдеться про міжколгоспні підприємства). Їхнє землекористування ніяк не оформлювалося, що сьогодні породжує численні конфлікти та суперечки.

4. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ТРАНСПОРТУ

Станом на 01.01.2006 підприємствам та організаціям транспорту надано 654,7 тис. га земель¹⁰⁷⁹.

Згідно із ч. 1 ст. 67 ЗКУ,

«1. До земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.»

Аналогічне визначення наведене у ч. 1 ст. 11 ЗУ «Про транспорт».

Україна має розгалужену мережу автомобільних доріг та одну з найпотужніших у Європі залізничну мережу. Мережа газопроводів досягає 17 тис. км, нафтопроводів – 70 тис. км. Землі транспорту в цілому займають 661,1 тис. га¹⁰⁸⁰.

Землі транспорту, в свою чергу, поділяються на види в залежності від виду транспорту.

4.1. Правовий режим земель залізничного транспорту

Визначення земель залізничного транспорту наведене у ст. 68 ЗКУ:

«До земель залізничного транспорту належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.»

¹⁰⁷⁹ Поточний архів Держкомзему України.

¹⁰⁸⁰ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

Ч. 2 ст. 6 ЗУ «Про залізничний транспорт», ч. 1 ст. 23 ЗУ «Про транспорт» містять аналогічні положення, проте остання норма також пропонує більш узагальнене визначення земель залізничного транспорту:

«До земель залізничного транспорту належать землі, надані в користування підприємствам і організаціям залізничного транспорту відповідно до чинного законодавства України.»

Розміри та внутрішня структура земельних ділянок лінійної частини залізничного транспорту визначаються відповідно до спеціальних норм відведення – СН 468–74 «Норми відведення земель для залізниць», затверджених Держбудом СРСР 19.12.1974. Норми встановлюють ширину смуг земель, які відводяться для залізниць колії 1520 мм загальної мережі і колії 1520 і 750 мм зовнішніх під'їзних шляхів промислових сільськогосподарських і лісозаготівельних підприємств. Ширина смуг відведення визначається в залежності від висоти насипу для залізниць колії 1520 мм і 750 мм. Розміри та внутрішня структура земельних ділянок **площадних об'єктів залізничного транспорту визначається відповідно до проектної документації.**

Ч. ч. 3–5 ст. 6 ЗУ «Про залізничний транспорт», ч. 2 ст. 23 ЗУ «Про транспорт» передбачають можливість встановлення навколо земель залізничного транспорту **охоронних зон**, повноваження із визначення розміру, режиму та порядку встановлення яких надані КМУ. На даний час дане повноваження урядом не реалізоване.

Навколо певних об'єктів залізничного транспорту можуть встановлюватися **санітарно-захисні зони**. Відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173, санітарно-захисні зони влаштовуються навколо пасажирських вокзалів та залізничних колій (п. 5.19.-5.20, Додаток № 9 до Правил).

NB. Чинне раніше законодавство передбачало можливість використання земель транспорту для сільськогосподарських потреб. У чинному законодавстві відповідна згадка вміщена до ч. 3 ст. 23 ЗУ «Про транспорт», за якою *« [з]емлі залізничного транспорту повинні ... використовуватися для вирощування ... кормів для тваринництва»*. На жаль, законодавство є нечітким при визначенні порядку та засад такого використання.

NB. За ст. 12 Статуту залізниць України, затвердженого ПКМ від 06.04.1998 № 457, залізниця вправі приймати рішення про складування за плату вантажів у смузі відведення. На підставі цієї норми в Україні існувала практика надання в оренду (зокрема, Державним територіально-галузевим об'єднанням «Південно-Західна залізниця») *«територій», «майданчиків»* на землях залізничного транспорту (про «земельні ділянки» в договорах

не йшлося, проте фігурувало слово «оренда»). З 2003 р. залізниця починає звертатися з позовами про визнання договорів недійсними з посиланням на їх невідповідність ст. 5 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (відсутність згоди ФДМУ на оренду нерухомого майна площею понад 200 кв. м.). Склалася практика визнання судами договорів недійсними з посиланням на земельне законодавство через відсутність в залізниці повноважень здавати в оренду земельні ділянки (див., наприклад, рішення Господарського суду м. Києва від 01.03.2004 по справах № 14/46, 14/49 за позовами ДТГО «Південно-західна залізниця» до ТОВ «Б.» про визнання недійсними договорів¹⁰⁸¹).

4.2. Правовий режим земель морського транспорту

Ч. 1 ст. 69 ЗКУ визначає землі морського транспорту через їх склад:

«1. До земель морського транспорту належать землі під:

а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

б) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.»

Аналогічно склад земель морського транспорту визначає ч. 1 ст. 25 ЗУ «Про транспорт», проте вже ч. 2 ст. 25 встановлює виняток, ЗКУ не передбачений:

«До земель морського транспорту не належать території, насипані або намиті в акваторії за кошти портів.»

Не зовсім зрозумілі мотиви такого положення. У будь-якому випадку, при вирішенні питання про режим намитих земель слід виходити з положень прийнятого пізніше ЗКУ, який відносить до земель морського транспорту всі землі порту; згідно із ч. 1 ст. 74 Кодексу торговельного мореплавства України,

«Територією морського порту є відведені порту землі. До території морського порту також належать намиті, насипані або створені із застосуванням інших гідротехнічних технологій площі, створені за рахунок порту і за користування якими не стягується плата.»

¹⁰⁸¹ Поточний архів Господарського суду м. Києва.



**Навігаційна споруда,
маяк. Мис Тарханкут.
АРК.**

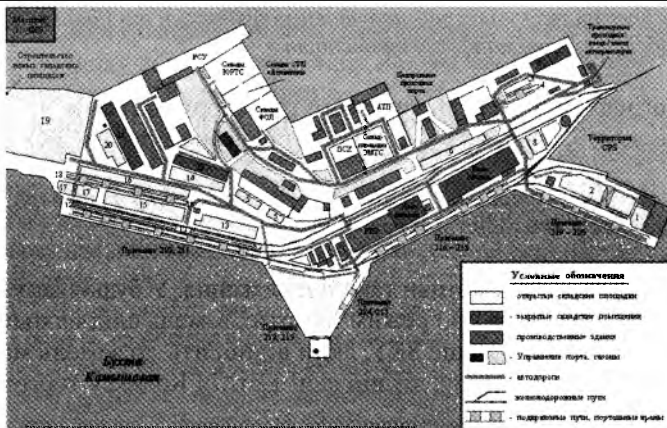


Схема Севастопольського морського рибного порту ¹⁰⁸²

Законодавство практично не містить положень, що визначають правовий режим власне земель морського транспорту. Розміри та правовий режим відповідних земельних ділянок визначаються у кожному конкретному випадку проектною документацією.

¹⁰⁸² [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.sevmrp.com/karta_r.htm

Натомість, закон передбачає цілу низку положень, що встановлюють специфічний правовий режим земель, прилеглих до земель морського транспорту. Так, згідно із ч. 2 ст. 69 ЗКУ, «[н]а підходах до портів (каналів), мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів відповідно до закону можуть встановлюватись обмеження у використанні земель.» Такі обмеження передбачені ч. 3 ст. 25 ЗУ «Про транспорт»:

«Спорудження на підходах до портів (каналів) мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів, а також спорудження радіосистем у зоні радіонавігаційних об'єктів погоджується з адміністрацією портів.»

Проблема. Чинне законодавство є непослідовним при вживанні понять «акваторія», «водний об'єкт», «земельна ділянка водного фонду». Таке становище дає можливість використовувати механізм надання в користування «акваторії порту» (який не врегульований законодавством) для того, щоб обійти правила земельного законодавства про надання земельних ділянок в користування. І навпаки, двозначності у правовому регулюванні використовуються для того, щоб створити на користувачів земельних ділянок незаконний тиск з мотивів, що акваторія їм у користування не надавалася¹⁰⁸³.

Ч. 1 ст. 12 Кодексу торговельного мореплавства України передбачає особливий порядок відведення земельних ділянок для потреб торгового мореплавства:

«Відведення землі та водного простору для торговельного мореплавства, а також будівництва або будь-якої роботи в зоні дії навігаційного обладнання і морських шляхів повинно бути погоджено з Міністерством транспорту України та місцевими органами влади і самоврядування.»

4.3. Правовий режим земель річкового транспорту

Поняття земель річкового транспорту визначається ст. 70 ЗКУ через їх склад:

«До земель річкового транспорту належать землі під:

а) портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затонами з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт;

б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами;

¹⁰⁸³ Детальніше див.: Федотова О. С. Визначення поняття «акваторія морського порту» за законодавством України та відмежування його від суміжних понять // Форум права. – 2009. – № 1. – С. 532–537 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2009-1/09focvcr.pdf>

- в) судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службово-технічними будівлями;
- г) берегоукріплювальними спорудами й насадженнями;
- г) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями;
- д) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверфями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.»

Аналогічне визначення вміщене до ч. 1 ст. 28 ЗУ «Про транспорт». Ч. 2 цієї статті передбачає влаштування **берегових смуг водних шляхів**. Щодо правового режиму берегових смуг див. тему «Правовий режим земель водного фонду».

4.4. Правовий режим земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства

NB. За даними Державної служби автомобільних доріг України, станом на 2009 р. в Україні було 169502 км автомобільних доріг¹⁰⁸⁴.

Згідно зі ст. 71 ЗКУ,

«1. До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеїлення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

2. До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;

¹⁰⁸⁴ Дороги загального користування. – Державна служба автомобільних доріг України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukravtodor.gov.ua/clients/ukravtodor.nsf/0/F1075DA5B62B391AC22572BB0043F76C>

- б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;
- в) будинки (в тому числі жили) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;
- г) захисні насадження.»

Аналогічні положення вміщені до ст. 31 ЗУ «Про транспорт». Вони мають, по суті, суто класифікаційне значення, оскільки ніяк не впливають на правовий режим відповідних земельних ділянок.

Основними користувачами земельних ділянок автомобільного транспорту та дорожнього господарства є служби автомобільних доріг в областях та Автономній Республіці Крим (т. зв. «облавтодори»).

Розміри, конфігурація та правовий режим земельних ділянок, що відводяться для лінійної частини автомобільних доріг, визначаються ДБН В.2.3–16–2007 «Споруди транспорту. Норми відведення земельних ділянок для будівництва (реконструкції) автомобільних доріг» (наказ Мінрегіонбуду від 17.07.2007 № 102). Структура та правовий режим земельних ділянок автомобільних доріг також певною мірою визначаються ДБН В.2.3–4–2000 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги»¹⁰⁸⁵.

Певні особливості правового режиму земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства встановлені Єдиними правилами ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони, затвердженими ПКМ від 30.03.1994 № 198. Зокрема, специфічні обов'язки землевласників та землекористувачів з утримання земельних ділянок в межах смуги відведення (відчуження) автомобільних доріг передбачені п. п. 24, 25 Правил.

NB. Певними особливостями характеризується правовий режим земель міжнародних автомобільних транспортних коридорів. На думку В. В. Бондара, що здійснив дослідження цього режиму, земельна ділянка міжнародного транспортного коридору – це «частина земної поверхні у межах території України, яка знаходиться в державній власності і використовується для організації автомобільних шляхів сполучення між різними державами і на якій розміщуються об'єкти транспортної інфраструктури з метою забезпечення раціонального економічно збалансованого використання землі при експлуатації автомобільного транспорту в міжнародних перевезеннях»¹⁰⁸⁶.

¹⁰⁸⁵ К.: Держбуд України, 2000. – 115 с.

¹⁰⁸⁶ Бондар В. В. Правовий режим земель міжнародних автомобільних транспортних коридорів в Україні: Монографія. – К.: Видавництво «Юридична думка», 2009. – С. 130.

4.5. Правовий режим земель авіаційного транспорту

Ч. 1 ст. 72 ЗКУ (аналогічні положення встановлені ст. 33 ЗУ «Про транспорт») відносить до земель авіаційного транспорту землі під:

а) аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;

б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами;

в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден;

г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.»

Розміри та структура земельних ділянок, що відводяться для аеропортів, визначаються відповідно до СН 457–74 «Норми відводу земель для аеропортів», затверджених Держбудом СРСР 16.01.1974. Згідно із п. 3 норм, земельна ділянка для аеропорту включає ділянки для аеродрому, відособлених споруд (управління повітряним рухом, радіонавігації і посадки, очисних споруд та службово-технічні території).

Щодо земель авіаційного транспорту здійснюється **зовнішнє зонування території** – відповідно до ч. 2 ст. 72 ЗКУ, для **приаеродромної території** «запроваджується особливий режим використання земель». Визначення приаеродромної території наводиться у ст. 41 Повітряного кодексу України:

«Приаеродромна територія (прилегла до аеродрому зона контролю і обліку об'єктів та перешкод) – обмежена встановленими розмірами місцевість навколо аеродрому, над якою здійснюється маневрування повітряних суден.»

Відповідно до ч. 2 та 3 ст. 41 Повітряного кодексу,

«Розміри приаеродромної території повинні бути доведені власником аеродрому (аеропорту) чи уповноваженою на те особою до відповідних Рад народних депутатів, підвідомча територія яких повністю чи частково підпадає під приаеродромну територію.

На приаеродромній території запроваджується особливий режим одержання дозволу на будівництво (реконструкцію) та іншу діяльність тільки за узгодженням з органом державного регулювання діяльності авіації та відповідною Радою народних депутатів.»

Положення про використання повітряного простору України, затверджене ПКМ від 29.03.2002 № 401, передбачає встановлення навколо ае-

родромів зон обмеження житлово-громадського, культурно-побутового та промислового будівництва (п. 25). Спеціальні вимоги до розміщення аеродромів містяться у СНиП 2.05.08–85 «Аеродромы».

4.6. Правовий режим земель трубопровідного транспорту

Як визначає ч. 1 ст. 73 ЗКУ (аналогічне визначення вміщене до ч. 1 ст. 11 ЗУ «Про трубопровідний транспорт»),

«1. До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів.»

Ст. 1 ЗУ «Про трубопровідний транспорт» визначає поняття трубопроводів та запроваджує їх поділ на магістральні та промислові:

«магістральний трубопровід – технологічний комплекс, що функціонує як єдина система і до якого входить окремий трубопровід з усіма об'єктами і спорудами, зв'язаними з ним єдиним технологічним процесом, або кілька трубопроводів, якими здійснюються транзитні, міждержавні, міжрегіональні поставки продуктів транспортування споживачам, або інші трубопроводи, спроектовані та збудовані згідно з державними будівельними вимогами щодо магістральних трубопроводів;

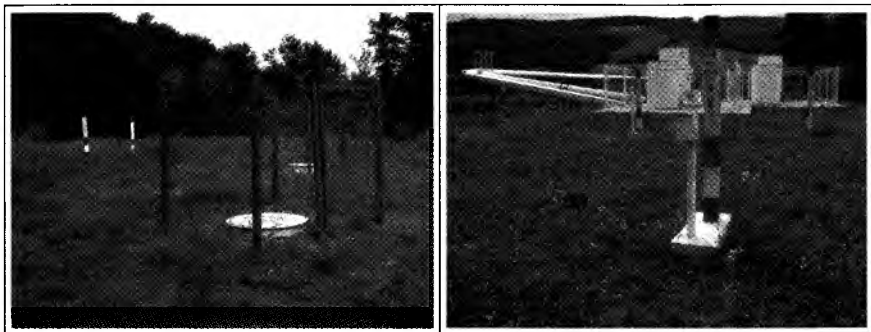
промислові трубопроводи (приєднані мережі) – всі інші немагістральні трубопроводи в межах виробництв, а також нафтобазові, внутрішньопромислові нафто-, газо- і продуктопроводи, міські газопровідні, водопровідні, теплопровідні, каналізаційні мережі, розподільчі трубопроводи водопостачання, меліоративні системи тощо;»

Слід зазначити, що для розміщення промислових трубопроводів окремі земельні ділянки здебільшого не відводяться.

Розмір земельних ділянок, що відводяться для магістральних трубопроводів, визначаються СН 452–73 «Норми відводу земель для магістральних трубопроводів», затвердженими Держбудом СРСР 30.03.1973¹⁰⁸⁷. Норми встановлюють ширину смуг відведення земель для магістральних підземних трубопроводів і розміри земельних ділянок для розміщення запірної арматури вказаних трубопроводів. Ширина смуг відведення для наземних і надземних магістральних трубопроводів встановлюється проектною документацією.

Ч. 2 ст. 73 ЗКУ, ч. 2 ст. 11 ЗУ «Про трубопровідний транспорт» передбачає встановлення навколо об'єктів трубопровідного транспорту охоронних зон. Розміри та режим охоронних зон визначаються Правилами охорони магістральних трубопроводів, затвердженими ПКМ від 16.11.2002 № 1747.

¹⁰⁸⁷ Бюллетень строительной техники. – 1974. – № 7. – С. 24–25.



Об'єкти трубопровідного транспорту, зокрема, запірна арматура (праворуч)

4.7. Правовий режим земель міського електротранспорту

Згідно зі ст. 74 ЗКУ (аналогічні по суті положення вміщені у ст. 35 ЗУ «Про транспорт»),

«До земель міського електротранспорту належать землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітенем, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту.»

Слід зазначити, що землі електротранспорту належать до земель населених пунктів, що і визначає їх правовий режим (див. тему «Правовий режим населених пунктів»).

5. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЗВ'ЯЗКУ

Поняття земель зв'язку визначене ч. 1 ст. 75 ЗКУ:

«1. До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.»

Землі зв'язку займають 5,2 тис. га¹⁰⁸⁸.

¹⁰⁸⁸ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>

Ч. 1 ст. 10 ЗУ «Про телекомунікації» визначає поняття земель телекомунікацій – складової земель зв'язку:

«1. До земель телекомунікацій як складової частини земель зв'язку належать земельні ділянки, що надаються в установленому порядку у власність або передаються їх власниками в постійне або тимчасове користування, у тому числі в оренду, фізичним особам – суб'єктам підприємницької діяльності та юридичним особам для розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій.»

Із наведеного положення можна зробити висновок, що терміни «землі зв'язку» та «землі телекомунікацій» насправді співвідносяться не як ціле і частина, а, по суті, є синонімами.

Розміри та конфігурація земельних ділянок для потреб зв'язку визначаються СН 461–74 «Норми відведення земель для ліній зв'язку», а також ДБН Д.2.2–34–99 «Споруди зв'язку, телебачення та радіомовлення», що опосередковано регулюють питання надання земельних ділянок для об'єктів зв'язку.

Ч. 3 ст. 75 ЗКУ, ч. 2 ст. 10 ЗУ «Про телекомунікації» передбачають встановлення охоронних зон навколо об'єктів зв'язку (ліній електрозв'язку та випромінюючих споруд електрозв'язку). Охоронні зони навколо земель зв'язку, їх розміри та правовий режим передбачені Правилами охорони ліній електрозв'язку, що затверджені ПКМ від 29.01.1996 № 135. Правила передбачають влаштування охоронних зон з особливими режимами землекористування розміром від 2 метрів до 0,25 милі від крайніх проводів або траси.



Знаки, що позначають охоронну зону ліній електрозв'язку

6. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЕНЕРГЕТИКИ (ЕНЕРГЕТИЧНОЇ СИСТЕМИ)

Відповідно до ст. 76 ЗКУ,

«1. Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.»

Згідно зі ст. 1 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»,

«землі енергетики – земельні ділянки, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва та експлуатації енергогенеруючих підприємств, об'єктів альтернативної енергетики, об'єктів передачі електричної та теплової енергії, виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів;»

У ЗКУ терміни «землі енергетики» (назва глави 13) та «землі енергетичної системи» (ст. 76, що входить до глави 13) вживаються як синоніми. Проте, як бачимо, прийнятий пізніше від ЗКУ ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» розширив поняття «землі енергетики» порівняно із поняттям «землі енергетичної системи», включивши до нього не лише (1) землі під енергогенеруючими об'єктами та (2) об'єктами транспортування електроенергії, але і (3) землі під об'єктами передачі теплової енергії, а також (4) землі під виробничими об'єктами, необхідними для експлуатації об'єктів енергетики. Крім того, ст. ст. 6 та 8 Закону ще більш розширюють розуміння поняття «землі енергетики», включаючи до складу таких земель (5) землі під об'єктами технологічної інфраструктури об'єктів енергетики, до яких, виявляється, належить не лише виробничі об'єкти (які вже згадувалися), але «в тому адміністративні будівлі» відповідних підприємств.

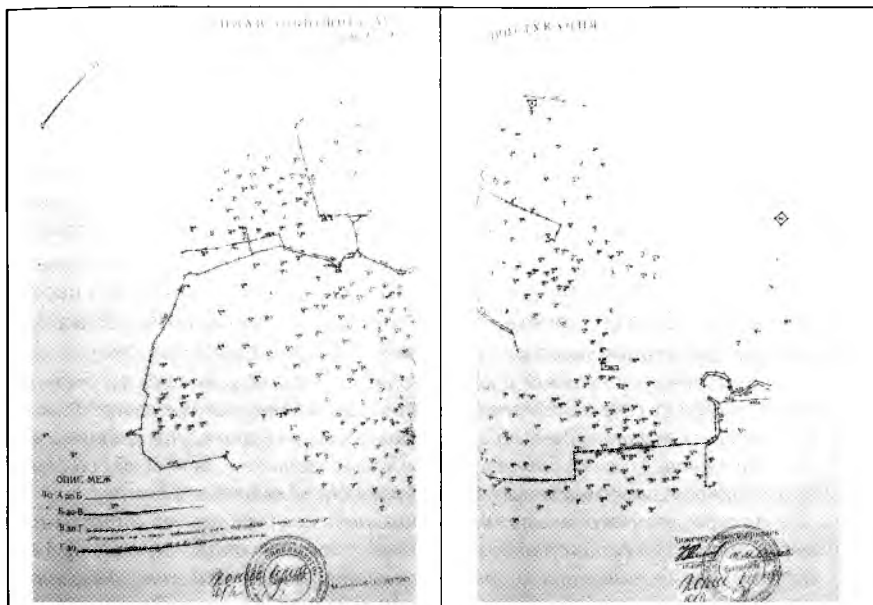


Адміністративний будинок АК «Київенерго»
(м. Київ, вул. Мельникова, 31),
земельна ділянка під яким відповідно до ст. ст. 6 та 8 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», виявляється, також належить до земель енергетики. Чим режим такої земельної ділянки має відрізнитися від режиму ділянки під будь-якою іншою офісною будівлею, незрозуміло.

Землі енергетичної системи (енергетики) займають 50,0 тис. га ¹⁰⁸⁹.

¹⁰⁸⁹ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // <http://myland.org.ua>

Розмір, внутрішня структура та конфігурація земельних ділянок, наданих для потреб енергетичної системи, визначаються будівельними нормами (наприклад, ДБН В.2.5-16-99 «Інженерне обладнання споруд, зовнішніх мереж. Визначення розмірів земельних ділянок для об'єктів електричних мереж») та проектною документацією.



**Фрагмент державного акту
на право постійного користування землею,
що посвідчує право користування ділянками під опорами ЛЕП**

Для окремих об'єктів енергетичної системи здійснюється **зовнішнє зонування земель**. Так, ч. 3 ст. 76 ЗКУ, ч. 5 ст. 19 ЗУ «Про електроенергетику», ст. ст. 18, 22-24 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» передбачено влаштування навколо електричних мереж та інших особливо важливих об'єктів електроенергетики **охоронних зон**. Розміри та режим охоронних зон визначені зазначеними положеннями законодавства, а також ПКМ від 04.03.1997 № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж».

Ч. ч. 4, 5 ст. 20 ЗУ «Про електроенергетику», ст. 21 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»

передбачають влаштування навколо об'єктів електроенергетики **санітарно-захисних зон**. Режиму таких зон присвячена ст. 32 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів». Розмір зон встановлюється санітарними нормами (див., наприклад, Санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітного поля, що створюється повітряними лініями електропередачі змінного струму промислової частоти (СанПиН № 2971–84), затверджені постановою Головного державного санітарного лікаря СРСР від 28.02.84 № 2971–84, Державні санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань», затверджені наказом МОЗ України від 01.08.96 № 239). Згідно із ч. 5 ст. 20 ЗУ «Про електроенергетику»,

«Усі види господарської діяльності в санітарно-захисних зонах, дозволені режимом їх використання, можуть провадитися тільки за погодженням з власником об'єкта електроенергетики або уповноваженим ним органом.»

Істотні особливості правового режиму санітарно-захисних зон передбачені ст. 45 ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку». Ч. ч. 5, 6 статті встановлюють:

«У санітарно-захисній зоні забороняється розміщення жилих будинків та громадських споруд, дитячих та лікувально-оздоровчих установ, а також промислових підприємств, об'єктів громадського харчування, допоміжних та інших споруд, не пов'язаних з діяльністю ядерної установки або об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами.»

Використання для народногосподарських цілей земель і водоймищ, розташованих у санітарно-захисній зоні, можливе лише з дозволу органів державного регулювання ядерної та радіаційної безпеки за погодженням з експлуатуючою організацією за умов обов'язкового проведення радіологічного контролю продукції, яка виробляється.»

Ч. 3 ст. 45 передбачає також влаштування у місцях розташування ядерної установки чи об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами, крім санітарно-захисної зони, також **зони спостереження**. Згідно із ч. 4 статті,

«Розміри і межі зазначених зон визначаються у проекті згідно з нормами, правилами і стандартами у сфері використання ядерної енергії, узгоджуються з органами державного регулювання ядерної та радіаційної безпеки і затверджуються місцевими Радами народних депутатів. У санітарно-захисній зоні і зоні спостереження повинен здійснюватися контроль за радіаційним станом.»

Розміри та правовий режим санітарно-захисних зон визначаються також Державними санітарними правилами планування і забудови на-

селених пунктів, затвердженими наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173, а також Державними санітарними нормами і правилами захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань, затвердженими наказом МОЗ України № 239 від 01.08.1996.

На об'єктах електроенергетики встановлюється **особливий режим допуску** (ч. 3 ст. 19 ЗУ «Про електроенергетику»). Атомні електростанції охороняються відповідно до ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку» та ЗУ «Про фізичний захист ядерних установок, ядерних матеріалів, радіоактивних відходів, інших джерел іонізуючого випромінювання».

Також ст. 19–1 ЗУ «Про електроенергетику», ст. 12 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» передбачене влаштування **заборонних зон та контрольованих зон** гідроелектротехнічних споруд. Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про електроенергетику»,

«заборонена зона гідроелектротехнічних споруд – земельна ділянка, яка прилягає до основної огорожі з внутрішньої сторони території гідроелектротехнічної споруди, обладнана інженерно-технічними засобами та позначена попереджувальними знаками, а також ділянка водної акваторії верхнього і нижнього б'єсів на відстані 500 метрів від греблі гідроелектростанції, позначена знаками, які попереджають про заборону доступу на її територію сторонніх осіб, суден та плавучих об'єктів;

контрольована зона гідроелектротехнічних споруд – позначена попереджувальними знаками територія бетонних та земельних гребель гідроелектротехнічних споруд і земельних ділянок, розташованих між водосховищами і дренажними каналами;»

Режим зазначених зон визначається ст. 19–1 ЗУ «Про електроенергетику»:

«На території забороненої зони та контрольованої зони гідроелектротехнічних споруд встановлюється особливий режим охорони.

Доступ сторонніх осіб та всіх видів транспорту на цю територію можливий лише в порядку, встановленому власником гідроелектротехнічних споруд або уповноваженим ним органом.

Виконання сторонніми особами робіт на території забороненої зони гідроелектротехнічних споруд здійснюється в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, а на території контрольованої зони гідроелектротехнічних споруд – у порядку, встановленому власником гідроелектротехнічних споруд або уповноваженим ним органом.

Територія забороненої зони та контрольованої зони гідроелектротехнічних споруд охороняється відомчою воєнською охороною. На території забороненої зони гідроелектротехнічних споруд діє особливий (внутрішньооб'єктний та перепускний) режим.

Особливості режиму території забороненої зони та контрольованої зони гідроелектротехнічних споруд визначаються Кабінетом Міністрів України.»

Таким чином, у заборонних зонах обмежується право загального землекористування. На підставі процитованої норми видано ПКМ від 31.03.2004 № 416 «Про затвердження Порядку встановлення особливого режиму охорони на території забороненої зони та контрольованої зони гідроелектротехнічних споруд».

Законодавство також передбачає **особливості процедури надання земельних ділянок** для розміщення певних об'єктів енергетичної системи. Так, надання земельної ділянки для розміщення ядерних установок та об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, повинно передувати прийняттю за спеціальною процедурою рішення про розміщення відповідного об'єкту відповідно до ЗУ «Про порядок прийняття рішень про розміщення, проектування, будівництво ядерних установок і об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення». Таке рішення приймається ВРУ у формі закону за поданням КМУ *«тільки в разі погодження їх розміщення на своїй території місцевими органами виконавчої влади і органами місцевого самоврядування»* (ст. 2 Закону).

Спроба встановити особливості надання земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики зроблена у розділі III ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів». Втім, насправді розділ переповнений цитуванням положень інших актів законодавства, і виявити в ньому якісь особливості досить складно.

7. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНИ

Згідно із ч. 1 ст. 77 ЗКУ,

«Землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.»

Аналогічне положення вміщене у ст. 1 ЗУ «Про використання земель оборони».



Земельна ділянка прикордонної застави (Чернігівська обл.)

Процес оформлення права користування прикордонним заставам в Україні триває. Так, станом на 01.01.2007 на ділянці державного кордону з Молдовою (1,2 тис. км) оформлено та видано 65 державних актів на право постійного користування прикордонних підрозділів, у стадії розробки знаходяться ще 35 державних актів¹⁸

Як зазначає О. М. Пащенко, користувачами земель оборони можуть бути *«установи, підприємства, організації і військово-навчальні заклади, які належать таким силовим структурами, як Міністерство оборони, Міністерство внутрішніх справ, Служба безпеки, Адміністрація Державної прикордонної служби, війська Цивільної оборони, а також правоохоронні органи»*¹⁰⁹¹. Такий висновок науковець робить на підставі положень ст. 12 ЗУ «Про оборону України», згідно із ч. 1 якої:

«Участь в обороні держави разом із Збройними Силами України беруть у межах своїх повноважень також Державна прикордонна служба України, Служба безпеки України, Міністерство внутрішніх справ України, війська Цивільної оборони України, інші військові формування, утворені відповідно до законів України, Державна спеціальна служба транспорту, а також відповідні правоохоронні органи.»

На думку вченого, з огляду на викладене, поняття *«землі оборони»* та *«землі силових структур»* потребують чіткого законодавчого визначення¹⁰⁹².

NB. На 01.01.2007 у користуванні силових структур України (Міноборони, МВС, Адміністрації Держприкордонслужби та Держдепартаменту України з питань виконання покарань) знаходилося 517,9 тис. га земель, з них лише на 1156 ділянок площею 237,8 тис. га (46 %) видано державні акти на право постійного користування. Пропонується «передати в народне господарство» із користування цих структур 100,58 тис.га земель, які ви-

¹⁰⁹⁰ Про підсумки діяльності Держкомзему за 2006 рік та завдання на 2007 рік // Поточний архів Державного комітету України по земельних ресурсах.

¹⁰⁹¹ Пащенко О. М. Особливості правового режиму земель оборони // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 32.

¹⁰⁹² Там само. – С. 35.

користуються нерационально або не за цільовим призначенням (54 % з них – землі сільськогосподарського призначення)¹⁰⁹³. Необхідно здійснити роботи по розмінуванню та рекультивациі порушених земель військових полігонів, зокрема: Цурюпінського авіаційного (19,5 тис. га) в Херсонській, Тарутинського загальновійськового (24,2 тис. га) в Одеській та авіаційного «Буца» (735,7 га) в Рівненській областях¹⁰⁹⁴.

Розміри окремих земельних ділянок *«визначаються згідно із потребами на підставі затвердженої в установленому порядку проектно-технічної документації»* (ч. 3 ст. 2 ЗУ «Про використання земель оборони»).

Ст. 173 Статуту внутрішньої служби Збройних Сил України, затвердженого ЗУ від 24.03.1999, встановлюються вимоги щодо утримання району розташування військової частини, території військового містечка та прилеглих до нього вулиць. Ст. ст. 342–344 Статуту встановлюють класифікацію, структуру та вимоги до утримання парків (*«територія, обладнана для зберігання, обслуговування, ремонту і підготовки до бойового застосування озброєння, бойової та іншої техніки»* – ст. 342). Ст. 368 Статуту визначає вимоги до утримання території полігону. Окремим додатком 18 до Статуту є Правила розбивки табору, які передбачають вимоги до його розміщення та організації території. Статутом передбачена заборона пропуску на територію військових об'єктів сторонніх осіб, що є правомірним обмеженням права загального землекористування.

Ч. 3 ст. 77 ЗКУ передбачене **зовнішнє зонування земель оборони** – створення навколо оборонних об'єктів захисних, охоронних та інших зон з особливими умовами користування. На жаль, спеціальний ЗУ «Про використання земель оборони» (ч. ч. 3, 4 ст. 3) лише відтворив це положення, не конкретизувавши режиму відповідних зон та порядку їх встановлення.

Особливістю правового режиму земель оборони є те, що вони можуть перебувати лише в державній та комунальній (під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення) власності (ч. 2 ст. 77, п. «в» ч. 4 ст. 84 ЗКУ). ЗУ «Про використання земель оборони» передбачає, що землі оборони використовуються відповідними суб'єктами на титулі постійного користування (ч. 1 ст. 2), проте також встановлює (ст. 4) можливість надання таких земельних ділянок у вторинне користування для сільськогосподарських потреб:

«Військові частини за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади і в порядку, визначеному

¹⁰⁹³ Про підсумки діяльності Держкомзему України за 2006 рік та завдання на 2007 рік // Поточний архів Державного комітету України по земельних ресурсах.

¹⁰⁹⁴ Офіційний сайт Державного комітету України із земельних ресурсів. Новини за 03.04.2006 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.dkzr.gov.ua

Кабінетом Міністрів України, можуть дозволяти фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на землях, наданих їм у постійне користування.»

Ч. 2 ст. 2 ЗУ «Про використання земель оборони» містить вказівку на існування **особливостей надання земельних ділянок** військовим частинам під військові та інші оборонні об'єкти, які мають визначатися КМУ. На сьогодні КМУ таких особливостей не визначив. Натомість, діє наказ Міністра оборони України від 22.12.1997 № 483 «Про затвердження «Положення про порядок надання в користування земель (земельних ділянок) для потреб Збройних Сил України та основні правила користування наданими землями» і «Керівництва з обліку земель (земельних ділянок) в органах квартирно-експлуатаційної служби Збройних Сил України».

Особливістю **управління** у сфері використання, охорони та відтворення земель оборони є існування Державного департаменту надлишкового майна та земель, що є урядовим органом державного управління, який діє у складі Міноборони і йому підпорядковується (див. Положення про Державний департамент надлишкового майна та земель, затверджене ПКМ від 03.08.2006 № 1102). До завдань Департаменту входить підготовка пропозицій щодо використання земель оборони, здійснення контролю за цільовим використанням земель оборони, участь у проведенні інвентаризації земель оборони (п. 3 Положення).

Хоча закон прямо не відносить **прикордонну смугу** до земель оборони, поза сумнівом, землі в межах цієї смуги мають специфічний правовий режим, що має багато спільного із режимом земель оборони. Відповідно до ч. 2 ст. 3 ЗУ «Про використання земель оборони»,

«Землі в межах прикордонної смуги та інші землі, необхідні для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд і огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій та інших об'єктів, надаються в постійне користування військовим частинам Державної прикордонної служби України.»

Ч. 2 ст. 22 ЗУ «Про державний кордон України» передбачено, що

«Прикордонна смуга встановлюється безпосередньо вздовж державного кордону України на його суходопутних ділянках або вздовж берегів прикордонних річок, озер та інших водойм з урахуванням особливостей місцевості та умов, що визначаються Кабінетом Міністрів України. До прикордонної смуги не включаються населені пункти і місця масового відпочинку населення.»

На підставі ст. 22 ЗУ «Про державний кордон України» КМУ прийняв постанову від 27.07.1998 № 1147 «Про прикордонний режим», якою передбачив порядок встановлення та режим прикордонної смуги.

Загалом, слід погодитися з О. М. Пащенко у тому, що правове регулювання правового режиму більшості різновидів земель оборони на сьогодні відсутнє, а ЗУ «Про використання земель оборони» не відповідає своїй назві¹⁰⁹⁵.

8. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ «ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ»

Легальне визначення даного різновиду земель та його складу відсутнє. За логікою побудови ЗКУ, т. з. «землі іншого призначення» – це землі, що не охоплюються визначеннями інших категорій земель та інших видів земель в межах категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

На наш погляд, виділення таких земель свідчить про принципову нежиттєздатність ідеї про тотальний поділ усіх земель на категорії та використання всіх земель відповідно до цільового призначення.

Закон не містить узагальнюючих положень відносно земель «іншого призначення». Так, у ЗКУ положення про землі «іншого призначення» відсутні зовсім. На наш погляд, правовий режим земель «іншого призначення» має загальні риси, притаманні режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (див. вище питання 2 даної теми). Специфічні положення щодо окремих земель «іншого призначення» розкидані по численним нормативно-правовим актам.

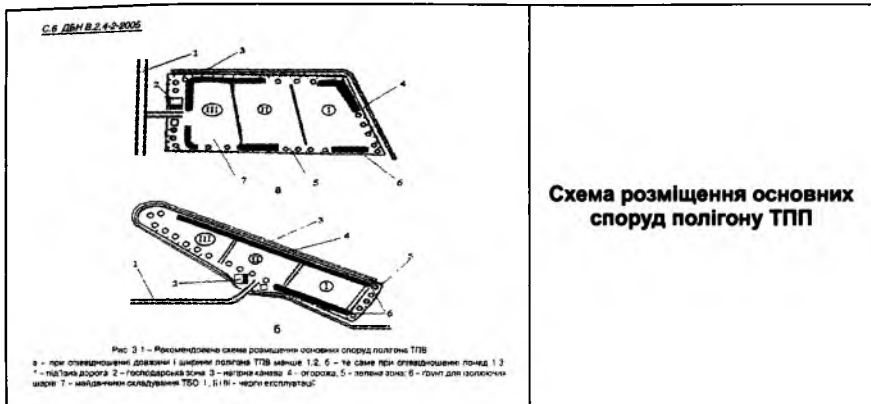
Наприклад, відповідно до ч. 3 ст. 4 ЗУ «Про державний матеріальний резерв», земельні ділянки, на яких розміщені **об'єкти системи державного резерву**, «є державною власністю і не підлягають приватизації та іншим видам відчуження».

Вважаємо, що до земель «іншого призначення» можуть бути віднесені, наприклад, земельні ділянки, відведені для розміщення **полігонів твердих побутових відходів**. На сьогодні земельні відносини, що виникають при влаштуванні та експлуатації полігонів, регулюються головним чином на підзаконному рівні – насамперед, ДБН В.2.4–2–2005 «Полігони твердих побутових відходів. Основні положення проектування»¹⁰⁹⁶, де передбачені детальні **правила розміщення полігонів (розділ 2), внутрішня структура та зонування**

¹⁰⁹⁵ Пащенко О. М. Особливості правового режиму земель оборони // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 34, 36.

¹⁰⁹⁶ ДБН В.2.4–2–2005. «Полігони твердих побутових відходів. Основні положення проектування». – К.: Держбуд України, 2005. – 31 с.

території полігону (п. п. 3.10–3.56), вимоги до санітарно-захисної зони полігону (п. п. 3.57–6.58), спеціальні вимоги до рекультивациі земель після закриття полігону (п. п. 3.115–3.133). Зокрема, встановлено, що територія полігону поділяється на такі елементи: (1) під'їзну дорогу, (2) ділянку складування твердих побутових відходів, (3) господарську зону, (4) інженерні споруди і комунікації; детально визначається режим території кожного з елементів.



Площа земель під твердими побутовими відходами перевищує 3 тис. га і включає 727 полігонів, з яких 35,5 % не відповідають нормам. Крім того, багато лісів, узбіч доріг, будівельних майданчиків перетворено на несанкціоновані сміттєзвалища. За оцінками природоохоронних органів, площа земель під такими об'єктами перевищує 160 тис. га¹⁰⁹⁷.

Окремою і достатньо гострою проблемою є **правовий режим земельних ділянок, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації в Україні**. Формально ці ділянки не підпадають під поняття жодної із «типових» категорій земель, у т. ч. і під поняття земель оборони, оскільки ЧФ РФ не є «військовим формуванням, утвореним відповідно до законодавства України». Такі ділянки на сьогодні фактично знаходяться поза правовим полем України, і на даний час стоїть завдання хоча б про їх інвентаризацію. Станом на 01.01.2007 по Автономній Республіці Крим проінвентаризовано 521 земельну ділянку, загальна площа яких за уточненими даними складає 17980,65 га.¹⁰⁹⁸

¹⁰⁹⁷ Проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель. – К.: Державний комітет України по земельних ресурсах, ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», 2005 // <http://myland.org.ua>

¹⁰⁹⁸ Про підсумки діяльності Держкомзему за 2006 рік та завдання на 2007 рік // Поточний архів Державного комітету України по земельних ресурсах.

СПЕЦІАЛЬНА ЧАСТИНА

XVIII. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН

1. Конституційне закріплення правового режиму землі
2. Особливості системи земельного законодавства в окремих зарубіжних країнах
3. Правове регулювання земельної реформи та приватизації земель в зарубіжних країнах
4. Право власності на землю за кордоном
5. Право землекористування в іноземних країнах
5. Обмеження та обтяження прав на землю в законодавстві деяких зарубіжних країн
6. Правове регулювання обігу земельних ділянок за кордоном
7. Правове регулювання державного управління в зарубіжних країнах
 - 7.1. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень
 - 7.2. Планування використання земель та визначення їх цільового призначення
 - 7.3. Землеустрій
 - 7.4. Ведення земельного кадастру та реєстрація прав на землю
 - 7.5. Вирішення земельних спорів
8. Іноземний досвід регулювання земельних відносин із прибудинковими земельними ділянками
9. Правове регулювання створення об'єктів природно-заповідного фонду у Німеччині

1. КОНСТИТУЦІЙНЕ ЗАКРІПЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЛІ

Конституції багатьох країн містять декларативні положення, спеціально присвячені правовому режиму землі, підкреслюючи виняткове значення цього об'єкту як «загальнонаціонального багатства» (ст. 55 Конституції Республіки Узбекистан¹⁰⁹⁹) тощо.

Конституційні положення щодо землі регулятивного значення умовно можна згрупувати в кілька основних груп: положення щодо обмеження права власності на землю в інтересах суспільства; положення щодо можливості експропріації земельних ділянок; положення щодо стимулювання державою раціонального використання земель. У пострадянських країнах або країнах, що розвиваються, зустрічаються конституційні заборони на передачу всіх чи окремих різновидів земель у власність іноземців (наприклад, ст. 28 Конституції Вірменії, ст. 47 Литовської Республіки) або положення про виключно державну власність на землю (наприклад, ст. 4 Конституції Киргизької Республіки, ст. 13 Конституції Таджикистану).

Звичайно, наведеним зміст конституційних норм, що регулюють земельні відносини, не вичерпується.

Розглянемо більш детально земельно-правові положення конституцій окремих держав.

Конституція Бразилії 1988 року дуже детально регулює земельні відносини, яким присвячено три глави: про міські нерухомості (передбачена провідна роль генерального плану розвитку міста), про сільськогосподарську та земельну політику (передбачена можливість експропріації земель для цілей аграрної реформи) та глава, присвячена індіанцям (закріплюється права корінного населення на традиційно зайняті ними землі)¹¹⁰⁰.

Значна увага регулюванню земельних відносин присвячена у Конституції Греції¹¹⁰¹. Зокрема, у ст. 17 закріплені загальні положення про право власності, яке не може здійснюватися на шкоду суспільним інтересам, а також положення щодо можливості експропріації майна з мотивів суспільної користі за встановленою законом процедурою за умови попереднього повного відшкодування. При цьому передбачені деякі спеціальні положення щодо експропріації земель, а також цікаве положення

¹⁰⁹⁹ Конституції країн СНД та Балтії досліджувалися за виданням: Новые конституции стран СНГ и Балтии. Сборник документов. Вып. 2. – М.: Манускрипт, 1997. – 672 с.

¹¹⁰⁰ Постатейный комментарий к Конституции РФ. Под общ. ред. Кудрявцева Ю. В. – М.: Фонд «Правовая культура», 1996 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.vuzlib.net/beta3/html/1/17949/>.

¹¹⁰¹ Досліджувалося за виданням: Конституции зарубежных государств: Учебное пособие / Сост. проф. В. В. Маклаков – 2-е изд., исправ. и доп. – М.: Издательство БЕК. – 584 с.

про можливість прокладання тунелів без відшкодування власнику землі у випадках, коли *«тунелі не будуть перешкоджати нормальному використанню майна, розташованого над ним»*. Також передбачені спеціальні положення щодо перерозподілу сільськогосподарських земель *«в цілях їх більш раціональної експлуатації»*, *«вжиття заходів для відведення по-дрібнення невеликих сільськогосподарських володінь або для їх зміцнення»*; заборонено відчуження сільськогосподарських угідь церковних установ, прямо перерахованих у Конституції (ст. 18 Конституції).

Ст. 24 містить положення, які забороняють зміну цільового призначення лісових земель, що належать державі, крім як для *«сільськогосподарського використання в інтересах національної економіки»*; тут же вміщені положення про те, що планування територій *«регулюється та контролюється державою з метою забезпечення функціонування та розвитку агломерацій та створення якомога кращих умов життя»*.

Цікавим є те, що ст. 96 Конституції Греції передбачає можливість покладення розгляду *«справ про порушення, пов'язані із земельною власністю, та претензії приватних осіб, що виникають по ним»*, на *«сільські органи безпеки»*.

Конституція Іспанії 1978 року у ст. 47, регламентуючи право на користування житлом, серед іншого передбачає, що для ефективного здійснення цього права держава регулює користування земельними ділянками в загальних інтересах з метою попередження спекуляції ними¹¹⁰².

Ст. 44 Конституції Італії 1947 року передбачає наступні положення про землю:

*«З метою досягнення раціональної експлуатації землі і встановлення справедливих соціальних відносин закон накладає зобов'язання на приватну земельну власність, встановлює її граничні розміри за областями та сільськогосподарськими зонами, заохочує покращення земель, перетворення латифундій та реконструкцію виробничих одиниць, підтримує малу та середню власність, передбачає заходи на користь гірських зон»*¹¹⁰³.

У ст. 9 Конституції Російської Федерації земля нарівні з іншими природними ресурсами названа основою *«життя та діяльності народів, що проживають на відповідній території»*. Очевидно, з огляду на радянську спадщину, вміщене і декларативне положення, за яким земля може перебувати у приватній, державній, муніципальній та «інших» формах власності. Ст. 36 передбачає, що право власності на землю здійснюється *«вільно, якщо це не спричиняє шкоди довкіллю та не порушує прав та законних інтересів інших осіб»*.

¹¹⁰² Досліджувалося за виданням: Конституции зарубежных государств: Учебное пособие / Сост. проф. В. В. Маклаков – 2-е изд., исправ. и доп. – М.: Издательство БЕК. – 584 с.

¹¹⁰³ Там само. – 584 с.

2. ОСОБЛИВОСТІ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА В ОКРЕМИХ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ

В деяких країнах земельне законодавство складає *самостійну систему* (наприклад, у країнах, що утворилися на пострадянському просторі, колишніх країнах т. зв. «радянського табору»), в інших земельно-правові вміщені до актів *інших галузей законодавства* – аграрного, цивільного, адміністративного та ін. систем законодавства.

Прикладом країни, де існує «самостійне» земельне законодавство, є **Соціалістична Республіка В'єтнам (СРВ)**. Основним джерелом земельного права в цій країні є Земельний закон, вперше ухвалений 29.12.1987, і 24.07.1993 викладений у новій редакції. Із викладенням закону у новій редакції були істотно розширені права певних категорій землекористувачів. Так, недержавні землекористувачі отримали право обміну, переуступки, оренди, спадкування та застави права землекористування (ст. 3)¹¹⁰⁴. Нарешті, 26.11.2003 року Земельний закон було викладено у редакції, чинній нині¹¹⁰⁵. Земельні відносини також регулюються Цивільним кодексом СРВ 1995 року, де норми про передачу права землекористування згруповані в окрему частину¹¹⁰⁶. Також земельні відносини регулює Закон СРВ «Про охорону та розвиток лісу». Широке коло питань детально регулюється підзаконними нормативно-правовими актами¹¹⁰⁷. У сільській місцевості, особливо у важкодоступних районах, земельні відносини регулюються, серед іншого, звичаєвим правом (згідно зі ст. 5 Конституції СРВ кожна національність має право «зберігати та розвивати свої прекрасні звичаї та традиції»; певне правове значення звичаїв та традицій закріплене також у ст. 4 ЦК СРВ)¹¹⁰⁸.

Прикладом країни, де земельно-правові норми містяться в аграрному, лісовому, містобудівному законодавстві тощо за відсутності окремих суто «земельноправових актів» є **Індонезія**. Земельні відносини регулюються в цій країні головним чином Основним аграрним законом від 24.09.1960, положення якого були доповнені згодом у двох редакція Основного лісового закону (1967 та 1999 року) та Законі про просторове планування 1992 року¹¹⁰⁹.

¹¹⁰⁴ *Чау Тху Хань Ван*. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. – С. 25, 27.

¹¹⁰⁵ Там само. – С. 31.

¹¹⁰⁶ Там само. – С. 28.

¹¹⁰⁷ Там само. – С. 30–31.

¹¹⁰⁸ Там само. – С. 66.

¹¹⁰⁹ *Fitzpatrick, Daniel*. Disputes and Pluralism in Modern Indonesian Land Law // *Yale Journal of International Law*. – Winter 1997. – P. 171–212.

Звичаєве право як джерело земельного права

У деяких країнах важливу роль продовжують відігравати положення звичаєвого земельного права.

Конституція Зімбабве спеціальною нормою вилучає звичаєве право зі сфери свого захисту. Хоча суди можуть брати до уваги положення звичаєвого права, особа може набувати права на землю лише відповідно до писаного права¹¹¹⁰.

У північній частині Руанди, що залишалася за межами впливу центральної влади, земля традиційно використовувалася громадами за специфічною системою земельної залежності («*ubukonde*»). За цією системою, регламентованою нормами звичаєвого права, особа, що першою зайняла землю, голова громади («*umukonde*»), надавала землю своїм родичам та окремим залежним особам з-за меж громади. Останні справляли голові символічну плату.

Згідно із Цивільним кодексом (ст. 3) та Конституцією від 04.06.2003 (ст. 21) суд може прийняти рішення відповідно до звичаєвого права за відсутності законодавства, що регулює відповідні відносини. Судді не завжди знайомі зі звичаєвим правом певної місцевості, натомість, місцеві органи влади часто не бажують виконувати рішення судів, що ґрунтуються на положеннях писаного законодавства.

Незважаючи на всі зміни, що відбулися, у сфері землекористування звичаєве право продовжує переважати над писаним правом. Більша частина земельних ділянок набувається шляхом звичаєвого інституту зайняття.

Загалом, для земельного законодавства Руанди характерною є істотна невідповідність між писаним та звичаєвим правом. Зокрема, формальна заборона купівлі-продажу землі на практиці не дотримується, водночас, вона позбавляє землеволодіння стабільності¹¹¹¹.

В Індонезії навіть на сьогодні зберігає свою дію звичаєве право корінного населення – т. з. «адат». Розпорошеність населення Індонезії по тисячам островів є однією з причин численних відмінностей адату різних місцевостей. Ст. 5 Основного аграрного закону Індонезії визнає чинність адату лише за певних умов (не суперечить інтересам держави, національній єдності, положенням самого Основного аграрного закону). Таке формулювання створює широкі можливості для уряду не визнавати права, передбачені звичаями. Крім того, для визнання земельних прав за адатом громада повинна довести наявність права, що за умови його усної фіксації часто є неможливим¹¹¹².

¹¹¹⁰ *Nading, John McClung*. Property under Siege: The Legality of Land Reform in Zimbabwe // *Emory International Law Review*. – Fall 2002. – P. 767.

¹¹¹¹ *Rose, Laurel L*. Women's Land Access in Post-Conflict Rwanda: Bridging the Gap Between Customary Land Law and Pending Land Legislation // *Texas Journal of Women and the Law*. – Spring 2004. – P. 199.

¹¹¹² *Fitzpatrick, Daniel*. Disputes and Pluralism in Modern Indonesian Land Law // *Yale Journal of International Law*. – Winter 1997. – P. 186–187.

3. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ТА ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ

На даний час у світі накопичено багатий досвід земельних реформ, які здійснювалися в різних історичних умовах з різною метою різними шляхами. Можна пригадати реформи 1861 р. у царській Росії, 1807 р. у Пруссії та Німеччині (відчуження напіввільної більшості селянського населення від монархії), 1788 р. в Данії (складова боротьби монарха проти земельної аристократії, а також просвітництва), 1789 р. у Франції (наслідок революції), 1910–1940 рр. у Мексиці (складова соціальних та політичних потрясінь) тощо¹¹¹³.

У недалекому минулому земельні реформи здійснювалися в країнах-колишніх республіках СРСР, в країнах Східної Європи, в країнах Латинської Америки, Африки, Азії тощо. У більшості випадків проведення сучасних земельних реформ обумовлювалося необхідністю здійснення перерозподілу земельного фонду. На пострадянському просторі в основі реформ лежали два основних підходи: (1) реституція, тобто повернення земельної власності колишнім власникам (країни Прибалтики, Румунія, Словаччина, Албанія та ін.), або (2) приватизація земельних ділянок (Україна, Росія, Білорусь та ін.). У Африці земельні реформи були пов'язані з необхідністю ліквідації общини та наслідків колоніального панування.

Розглянемо особливості проведення земельних реформ в окремих країнах.

Аналіз досвіду проведення земельних реформ в В'єтнамі, Зімбабве, Індії, Індонезії, Кенії, Китаї, Намібії, Південній Африці, Танзанії див.: Мірошниченко А. М., Пушкар П. В. *Правові аспекти земельних реформ у країнах Азії та Африки/Підприємництво, господарство і право.* – 2009. – № 4. – С. 60–72 (текст розміщено на сайті www.amm.org.ua). Результати даного дослідження викладені автором у висновках по даному питанню.

Єгипет

Специфікою Єгипту є те, що держава здійснює контроль за перерозподілом води для зрошення, впливаючи таким чином на всі аграрні відносини. Після революції 1952 р. контроль держави за земельними відносинами посилювався. Було встановлено максимальний та мінімальний розмір землеволодіння – 100 та 5 феданів на родину (один федан – 0,42 га), конфісковані

¹¹¹³ *Ведекін К.* Земельная реформа в СССР. Доклад на международном семинаре «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – С. 4.

королівські землі, скасоване землеволодіння за правом «мертвої руки»¹¹¹⁴, заборонено володіння сільськогосподарської землі іноземцями, орендну плату за землі державної власності (третина ЗСПГ і 20 % всіх земель перебували у власності держави) встановлено на рівні, що вдвічі менший від ринкового¹¹¹⁵. Земельна реформа здійснювалася на підставі законів про земельну реформу 1952 та 1961 рр. Внаслідок реформи землею було забезпечено біля третини безземельних орендарів¹¹¹⁶. До 1966 р. встановлення бюрократичного управління сільським господарством та його інтеграція з національним промисловим виробництвом та торгівлею були фактично завершені¹¹¹⁷.

Закон № 53 від 1963 р. уповноважує міністерство сільського господарства здійснювати контроль за виробництвом сільськогосподарських культур, встановлювати квоти щодо їх продажу державі¹¹¹⁸.

Латинська Америка

Спільними рисами країн Латинської Америки є концентрація більшості земель сільськогосподарського призначення в руках незначної частини населення, що призводило до екстенсивного використання земель великими землевласниками, з одного боку, а з іншого – стримувало застосування прогресивних технологій на надто дрібних фермах. Як засоби для зміни ситуації використовувався перерозподіл земель та колонізація (освоєння нових земель). У більшості країн, де здійснювалася земельна реформа, існувало дві альтернативи перерозподілу земель: (1) поділ великих асієнд на дрібні господарства, та (2) збереження існуючих крупних господарств за допомогою застосування кооперативів та асоціацій¹¹¹⁹. Між тим, виробничі кооперативи у Латинській Америці в період після аграрних реформ не витримали випробування часом. Більшість держав відмовилися від такої форми господарювання на користь індивідуального фермерства¹¹²⁰.

¹¹¹⁴ Право мертвої руки (лат. *manus mortua* – мертва рука) – одна з норм феодального права, за якою феодал мав право вилучити після смерті селянина частину його майна чи її вартість // Сервер Вологодской универсальной научной библиотеки/[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.booksite.ru/fulltext/1/001/008/075/716/htm>

¹¹¹⁵ Эль-Гхонеми М. Р. Государство и собственность на землю в сельском хозяйстве. Египетский опыт // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – С. 13, 23.

¹¹¹⁶ Эль-Гхонеми М. Р. Там же. – С. 35.

¹¹¹⁷ Эль-Гхонеми М. Р. Там же. – С. 14.

¹¹¹⁸ Эль-Гхонеми М. Р. Там же. – С. 39.

¹¹¹⁹ Тисенхьюзен У. К. Анализ земельных реформ, проведенных в странах Латинской Америки // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – С. 15.

¹¹²⁰ Там само. – С. 17.

Іспанія

У Законі Іспанії від 12.01.1973 «Про аграрну реформу та розвиток» обмежено розмір земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, передбачена можливість експропріації земель при перерозподілі земель у регіонах з високим рівнем аграрної перенаселеності (Андалусія, Арагон), а також районах з високим рівнем дроблення ділянок (Галісія). Заборонено дроблення земельних ділянок менше встановленої законодавчо норми¹¹²¹.

Румунія

Земельна реформа в Румунії в першу чергу пов'язана із відродженням права приватної власності. На початок реформи у процентному співвідношенні земельні ділянки, які перебували у власності кооперативів, склали 70 % від загальної кількості земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Основною підставою виникнення права кооперативної власності у Румунії в період колективізації було «привнесення землі» (земельних ділянок) та іншого майна на підставі звичайних правочинів про передачу майна на основі заяви про вступ до складу кооперативу (колективного аграрного підприємства). Згідно із Законом «Про земельний фонд», прийнятим у лютому 1990 року, було передбачено «поновлення» або «встановлення» права власності на земельні ділянки, які належали на праві власності сільськогосподарським виробничим кооперативам. Такі заходи, за своєю природою адміністративні, були передбачено для членів кооперативів та їх спадкоємців, а також для інших фізичних осіб, а у деяких випадках – і для їх спадкоємців, земельні ділянки яких були передані будь-яким шляхом кооперативам, та встановлення права власності для інших категорій осіб¹¹²².

Відповідно до ч. 2 ст. 41 Конституції, іноземні громадяни та апатриди не можуть набувати право власності на земельні ділянки¹¹²³. Ч. 3 ст. 41 передбачає, що майно може бути експропрійоване для суспільних потреб за умови справедливого попереднього відшкодування.

Висновки та пропозиції

Як свідчить досвід проведення земельних реформ у різних країнах, у разі, коли метою реформи був проголошений зрівняльний перерозподіл

¹¹²¹ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 83.

¹¹²² Каракаш І., Арнаут А. Земельна реформа в Україні та Румунії: порівняльний аспект // Право України. – 2005. – № 11. – С. 141–144.

¹¹²³ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 51.

земель, реформа найчастіше завершувалася невдачею. Навіть у випадку, коли перерозподіл було фактично здійснено, це не приносило користі для суспільства, оскільки тягло за собою загострення соціальних конфліктів та зменшення ефективності використання земель.

Перерозподіл земель, на наш погляд, повинен здійснюватися шляхом «добровільного продажу, добровільної купівлі» земельних ділянок за підтримки певних соціально незахищених категорій покупців державою. Такий механізм повинен замінити механізм безоплатної приватизації земельних ділянок, що існує в Україні.

Успіхом характеризувалися реформи, спрямовані на підвищення ефективності використання земель, консолідацію земель, оптимізацію їх структури (навіть у випадку, коли вони були вкрай погано організовані – досвід Танзанії). Часто такі реформи забезпечували також обмежений перерозподіл земель між ширшими верствами населення, ніколи не досягаючи тотального зрівняльного перерозподілу.

Як видається, із цього слідує важливий висновок щодо земельної реформи, яка здійснюється в Україні: проведене паювання земель сільськогосподарського призначення **не може розглядатися як мета реформи**. Справжньою метою реформи має бути формування оптимальної структури землекористування, проведення землеустрою. В свою чергу, досягнення цієї мети неможливе без створення умов для ринкового перерозподілу земель на користь ефективних власників: системи реєстрації земель, банківсько-іпотечної системи, зниження рівня корумпованості органів влади тощо. Існуючий на сьогодні мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення – істотна перешкода на шляху здійснення реформи, успішне проведення якої неможливе без створення правових передумов для обігу земель. Такий обіг існує навіть у соціалістичних країнах, де формально землі перебувають у державній (народній власності). З огляду на це, законодавство України, яке передбачає мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, є навіть менш ринковим, ніж законодавство соціалістичних Китаю та В'єтнаму.

Також дослідження зарубіжного досвіду здійснення земельної реформи дозволяє виділити окремі техніко-юридичні прийоми, що могли б бути впроваджені у законодавство України:

- приватизацію земельних ділянок виключно на конкурентних засадах із наданням певним категоріями громадян права «кредиту» («знижки» на придбання) (Польща);
- підтримку переселення (у трудонедостатні райони, населені пункти) (Польща, Бразилія та ін.);
- задоволення вимог про реституцію земельних ділянок у разі, якщо повернення земельної ділянки в натурі неможливе (аналогічний

механізм може бути використаний для задоволення вимог суб'єктів права на земельну частку (пай), які були «пропущені» при паюванні) (Албанія);

- створення спеціальних квазісудових землевпорядних органів, що могли б оперативнo і фахово приймати рішення щодо землеустрою (Болгарія);
- надання права управління державними землями спеціалізованим підприємствам (Німеччина) або агентствам (Польща);
- розмежування земель державної та комунальної власності шляхом передачі в комунальну власність земель під об'єктами комунальної власності (Польща);
- запровадження оренди в силу вимог закону при фактичному використанні земельної ділянки (Словаччина);
- запровадження жорсткого оподаткування земель та ліберального оподаткування доходів, що стимулюватиме ефективне використання земель (Угорщина)¹¹²⁴.

4. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ ОКРЕМИХ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН

Істотні відмінності у змісті права власності на землю залежать від того, до якої правової системи належать та чи інша країна. Там, де йдеться про т. зв. континентальну правову систему, право власності здебільшого ґрунтується на класичній римській тріаді «володіння, користування, розпорядження».

У англосаксонській правовій системі виділяють зовсім інший набір правомочностей права власності: (1) право володіння, (2) право користування, (3) право управління, (4) право на доход, (5) право на відчуження, споживання, зміну чи знищення речі, (6) право на безпеку, (7) право на передачу речі, (8) право на безстроковість реалізації правомочностей, (9) право заборони використання речі на шкоду, (10) право відповідальності (можливість відібрання речі в рахунок боргу), (11) право на відновлення порушених правомочностей. На думку В. В. Носіка, наведені правомочності не можуть бути повністю зведені до «класичної тріади»¹¹²⁵.

¹¹²⁴ Детальніше див.: Мірошниченко А. Правові аспекти земельних реформ в країнах Азії та Африки / А. Мірошниченко, П. Пушкар // Підприємництво, господарство і право. – 2009. – № 4. – С. 69–72; Мірошниченко А. Досвід проведення земельних реформ у країнах Європи та Америки / А. Мірошниченко, П. Пушкар // Право України. – 2009. – № 9. – С. 123–132.

¹¹²⁵ Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С. 53–54.

Правовий режим права власності на землю в різних країнах, між тим, істотно різниться і у межах однієї правової системи. Зокрема, існують відмінності щодо перебування землі (певних земель) у власності певних суб'єктів аж до встановлення виключної державної («народної») власності на землю. Також різняться положення законодавства щодо допустимих розмірів земельних ділянок різного призначення тощо, інших обмежень права власності.

Розглянемо з цієї точки зору правовий режим права власності на землю в деяких країнах.

У Бельгії, Великобританії, Італії, Люксембурзі, Франції, ФРН немає обмежень на купівлю землі іноземними суб'єктами¹¹²⁶.

У Болгарії суб'єктами права власності на землю можуть бути громадяни, юридичні особи та держава. Громадські організації та політичні партії не можуть володіти землею на праві власності. Не допускається власність на землі сільськогосподарського призначення іноземних держав та юридичних осіб з іноземною участю. Іноземні громадяни можуть отримати такі землі лише у спадщину і зобов'язані протягом трьох років відчувати її¹¹²⁷.

Права іноземців на володіння земельними ділянками обмежені спеціальним Законом «Про власність та використання земель сільськогосподарського призначення». Перед вступом до ЄС Уряд Болгарії наполягав на встановленні 10-річного перехідного періоду (починаючи з дати вступу до ЄС), протягом якого права іноземців набувати право власності на землю мають бути обмежені, виходячи, зокрема, з порівняно низьких доходів громадян Болгарії та порівняно низьких цін на землю¹¹²⁸.

Ст. 19 Конституції Соціалістичної Республіки В'єтнам передбачає, що земля є загальнонародною власністю. Основний закон СРВ виходить з того, що земля, будучи об'єктом загальнонародної власності, виступає також державним майном, тобто є об'єктом права державної власності і надається лише у користування¹¹²⁹. Ч. 2 ст. 5 Земельного закону передбачено, що розпоряджається землею держава, яка визначає цільове призначення землі, надає земельні ділянки у користування, оренду, вилучає їх,

¹¹²⁶ *Джиоварелли Р., Хэнстед Т.* Земельная собственность // Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. – М.: Изд-во «Весь мир», 2000. – С. 41–43.

¹¹²⁷ *Быстров Г. Е.* Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 30.

¹¹²⁸ *Артюшин В. І., Кобець М. І., Пугачов М. І.* Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 19.

¹¹²⁹ *Чау Тхи Хань Ван.* Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. – С. 94.

встановлює ціни на землю тощо¹¹³⁰. Відповідно до ст. 205 ЦК СРВ, земля є державною власністю, нею управляє уряд¹¹³¹. Згідно зі ст. 13 Земельного закону за основним цільовим призначенням єдиний державний земельний фонд складається із (1) сільськогосподарських земель, (2) несільськогосподарських земель, (3) невикористовуваних земель¹¹³².

При цьому в СРВ допускається продаж не земельних ділянок, а прав на користування ними «у приватні руки». Таким чином, за радянськими за формою положеннями про монополію державної власності фактично ховається система, яка допускає приватну власність.

В Естонії для іноземців не існує жодних обмежень на придбання землі. Крім того, власники нерухомості мають переважне право на придбання ділянки, зайнятої нею. Громадяни ЄС, Норвегії, Ісландії та Ліхтенштейну можуть купувати ділянки площею до 24,7 акрів з дозволу губернатора місцевого округу¹¹³³. Землю можна купувати через іноземну корпорацію, проте компанія, що бажає придбати велику ділянку лісу, має бути зареєстрована в естонському комерційному реєстрі, і працювати в галузі лісового господарства чи аграрного виробництва не менше трьох років¹¹³⁴.

У Іспанії немає обмежень на придбання земель, за винятком військових об'єктів і ділянок поблизу міжнародних кордонів¹¹³⁵.

Деякі провінції Канади (Альберта і Манітоба) встановлюють обмеження граничної площі земель, що можуть перебувати у власності, в 20 акрів (8 га), а Саскачеван використовує земельний банк для збереження сільськогосподарських земель у власності чи під контролем безпосередніх землеволодільців¹¹³⁶.

На Кіпрі громадянам ЄС дозволено купувати земельні ділянки. Нерезиденти ЄС можуть придбати квартиру або віллу, якщо остання стоїть на ділянці площею не більше 1 акра. В обох випадках покупці повинні звернутися до Ради міністрів за дозволом на передачу права власності від кіпріота до не-кіпріота, і, як правило, в 6-місячний строк іноземець одержує дозвіл на особисте користування нерухомістю – надання її в оренду та комерційне використання забороняється¹¹³⁷.

¹¹³⁰ Чау Тхи Хань Ван. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. – С. 100.

¹¹³¹ Там само. – С. 105.

¹¹³² Там само. – С. 119.

¹¹³³ Європейська бізнес асоціація. В центрі уваги: права власності на землю // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 33.

¹¹³⁴ Там само. – С. 34.

¹¹³⁵ Там само. – С. 34.

¹¹³⁶ Джіовареллі Р., Хэнстед Т. Земельная собственность // Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. – М.: Изд-во «Весь мир», 2000. – С. 42.

¹¹³⁷ Європейська бізнес асоціація. В центрі уваги: права власності на землю // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 34.

Земельні ділянки можуть бути вільно відчужені громадянам М'янми. Проте Закон про обмеження передачу нерухомого майна 1987 року встановлює обмеження на передачу будь-яких прав на нерухоме майно іноземцям¹¹³⁸.

У Польщі дотепер діє закон про придбання нерухомості іноземцями 1920 року. Іноземець може придбати землю або отримати її у користування (до 99 років), лише отримавши дозвіл МВС та Міністерства сільського господарства, для отримання дозволу необхідно представити низку документів, зокрема, опис майбутнього використання земельної ділянки, який фіксується у дозволі. За останні роки було видано лише кілька тисяч дозволів. Усього у Польщі іноземцям належить біля 3 % сільськогосподарських угідь. Договором про приєднання до ЄС передбачено збереження обмеження на придбання земель громадянами Євросоюзу протягом 12 років (в Угорщині, Латвії, Литві, Чехії та Естонії – протягом 7 років)¹¹³⁹.

Публічно-правові обмеження права власності у Польщі бувають трьох видів: (1) пов'язані із прокладенням комунікацій, (2) пов'язані із необхідністю розвідки та видобування корисних копалин, (3) пов'язані із необхідністю тимчасового (до 6 міс.) зайняття земельної ділянки з мотивів крайньої необхідності¹¹⁴⁰.

У Руанді більша частина земельних ділянок набувається шляхом звичаєвого інституту зайняття. Водночас, Уряд Руанди у березні 1976 року видав Законодавчий наказ № 06/76, який діє і зараз, де визнавалося, що держава є єдиним власником землі, яка використовується на титулі права користування, що надається від імені держави. Хоча продаж землі був формально заборонений, проте на практиці він набув надзвичайного поширення. Більш того, з часом відбулося зміщення у розумінні прав на землю за звичаєвим правом від права землекористування до права власності. Це, серед іншого, призвело до невпинного процесу подрібнення земель, оскільки кожен чоловічий спадкоємець почав претендувати на свою частку землі. У 2001 році майже 60 % землеволодінь використовували менше, ніж 0,5 га¹¹⁴¹.

¹¹³⁸ Christie, Alec. Myanmar: Oil and Gas Sector: Registration of Transfers and Leases of Land // International Energy Law & Taxation Review. – 2000. – P. 46.

¹¹³⁹ Бородіна О. М. Законодавчо-інституціональне регулювання земельних відносин: досвід країн ЄС та уроки для України // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 41.

¹¹⁴⁰ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – С. 184–185.

¹¹⁴¹ Rose, Laurel L. Women's Land Access in Post-Conflict Rwanda: Bridging the Gap Between Customary Land Law and Pending Land Legislation // Texas Journal of Women and the Law. – Spring 2004. – P. 210.

Звичаєве право Руанди загалом не визнавало за жінками право спадкувати землю за батьком або чоловіком, а часто – і взагалі мати її на праві власності. Подекуди дочки могли отримати землю як дарунок від батька, або успадкувати її, якщо в них не було братів. У разі смерті чоловіка жінка отримувала лише щось на зразок узуфрукту щодо його земельної ділянки, яка переходила до родичів чоловіка. Формально наведені положення звичаєвого права не відповідають Конституції Руанди (ст. 11), яка проголошує рівність чоловіка та жінки, так само, як і Міжнародній конвенції про економічні, соціальні та культурні права (ратифікована Руандою у 1975 році). Фактично ж у більшості випадків застосовуються саме положення звичаєвого права. Деякі зміни у становищі жінок відбулися після трагічних подій 1994 року, коли внаслідок геноциду, здійсненого представниками племені хуту по відношенню до тутсі, було знищено більше 600000 людей, переважно чоловіків, мільйони людей були змушені залишити місця проживання, багато чоловіків було згодом ув'язнено за участь у геноциді. Відповідно, жінки були змушені в багатьох випадках самотійно вести господарство, що призвело до визнання за ними звичаєвим правом більшого обсягу прав¹¹⁴².

У березні 2000 року Закон про шлюб, свободи та спадкування («*the Matrimonial Regimes, Liberties and Succession Law*») у ст. 91 заборонив поділ земельних ділянок розміром менше одного гектара при спадкуванні. Такі ділянки повинні бути продані з подальшим поділом вирученої суми або оброблятися спільно¹¹⁴³. Відзначимо, що ці положення є більш прогресивними, ніж аналогічний припис українського законодавства щодо заборони поділу земельних ділянок лише при спадкуванні земель фермерських господарств.

У Румунії землю заборонено передавати у власність негромадян Румунії інакше, як через румунську компанію (навіть з 100 % іноземним капіталом). Деякі категорії земель, наприклад, ліси, заповідники, морське узбережжя – взагалі нікому не продаються, незалежно від громадянства¹¹⁴⁴.

У США існують специфічні права на землю, у т. ч. повна необмежена власність (*freehold*). Поширені кондомініуми, що передбачають роздільну власність на квартири та спільну власність на прибудинкові території¹¹⁴⁵. Федеральне законодавство не обмежує придбання сільськогосподарських земель іноземця-

¹¹⁴² Rose, Laurel L. Women's Land Access in Post-Conflict Rwanda: Bridging the Gap Between Customary Land Law and Pending Land Legislation // Texas Journal of Women and the Law. – Spring 2004. – P. 202.

¹¹⁴³ Rose, Laurel L. Women's Land Access in Post-Conflict Rwanda: Bridging the Gap Between Customary Land Law and Pending Land Legislation // Texas Journal of Women and the Law. – Spring 2004. – P. 217–218.

¹¹⁴⁴ Європейська бізнес асоціація. В центрі уваги: права власності на землю // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 34.

¹¹⁴⁵ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – С. 157.

ми, однак вимагає при цьому від останніх реєстрації своїх володінь і операцій у Міністерстві сільського господарства США; водночас окремі штати (Айова, Мінесота, Міссурі) запровадила обмеження на придбання сільськогосподарської землі, а штати Індіана та Небраска вимагають від іноземців відчужувати набуту у власність землю протягом 5 років з моменту придбання¹¹⁴⁶.

В Угорщині громадяни можуть придбати не більше 300 га сільськогосподарських земель (Акт 1994 року щодо земель сільськогосподарського призначення). Наразі розглядається доповнення до цього Акту в частині вимог до приватних осіб стосовно місця їх проживання та наявності у них досвіду сільськогосподарської діяльності. Угорські юридичні особи, іноземні фізичні та юридичні особи до 2011 року не можуть купувати сільськогосподарські землі. Проте, якщо іноземець проживає на території Угорщини не менше трьох років та займається сільськогосподарською діяльністю, він, як і угорський громадянин, може придбати у власність сільськогосподарську землю¹¹⁴⁷.

В Японії Сільськогосподарський земельний закон передбачає можливість відмови у дозволі на правочини з передачі землі іноземцям, якщо вони «оцінюються як такі, що потенційно призводять до системи великого землеволодіння»¹¹⁴⁸.

Обмеження максимальних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення існують в законодавстві багатьох європейських країн, зокрема, Данії, Німеччини, Франції, Іспанії, Швейцарії¹¹⁴⁹.

Загалом, в усіх досліджених країнах право власності на землю обмежується в публічних інтересах, проте зміст і характер таких обмежень істотно різняться. Обмеження розмірів земельних ділянок, а також встановлення кваліфікаційних вимог (освіта, досвід, наявність матеріальної бази тощо) до набувачів певних різновидів земель (насамперед, сільськогосподарського призначення) об'єктивно спрямовані на забезпечення раціонального використання земель. З іншого боку, заборона мати земельні ділянки на праві власності іноземцям – обмеження суб'єктивне, яке практично не впливає на ефективність використання земель.

¹¹⁴⁶ *Джиоварелли Р., Хэнстед Т.* Земельная собственность // Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. – М.: Изд-во «Весь мир», 2000. – С. 42.

¹¹⁴⁷ *Артюшин В. І., Кобець М. І., Пугачов М. І.* Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 19.

¹¹⁴⁸ *Джиоварелли Р., Хэнстед Т.* Земельная собственность // Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. – М.: Изд-во «Весь мир», 2000. – С. 41–43.

¹¹⁴⁹ *Шмелев Г. И.* К вопросу о концентрации сельскохозяйственных земель в рыночных условиях // Право и политика. – 2002. – № 8. – С. 69.

Приклад В'єтнаму свідчить, що від монополії державної власності на землю відмовляються навіть країни, які формально притримуються «комуністичних» засад у побудові земельного законодавства.

5. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В ІНОЗЕМНИХ КРАЇНАХ

У більшості країн основним правовим титулом землекористування є право оренди – строкового оплатного користування земельною ділянкою з обов'язального характеру. Перелік інших правових титулів землекористування залежить насамперед від належності тієї чи іншої країни до континентальної чи англосаксонської правової системи.

У країнах континентальної правової системи поряд з орендою поширені класичні речові форми землекористування: емфітевзис, суперфіцій, сервітут тощо. Наприклад, у Російській Федерації глава 17 Земельного кодексу відносить до обмежених речових прав на земельні ділянки право довічного успадкованого володіння, право постійного (безстрокового) користування та сервітут.

У країнах з англо-американською правовою системою існує цілий набір специфічних прав речових прав землекористування: заповідне володіння (*freehold estate in tail*), сімейне володіння (*home stead*), довірче володіння (*trust*) та ін.

Пропонуємо огляд правового регулювання відносин із використання земельних ділянок на різних титулах користування в окремих країнах.

Оренда землі

NB. Оренда землі використовується в більшості країн світу. У Франції 51 % сільськогосподарських угідь використовуються на основі договорів оренди. У Великобританії і Австралії у орендних відносинах беруть участь 1/3 фермерських господарств, що займають близько 40 % сільськогосподарських площ¹¹⁵⁰. У Канаді в оренді щорічно знаходяться близько 50 % землі, в Японії – 20 %. У Швейцарії 20 % фермерів ведуть господарство на повністю орендованій землі, а 30 % – частково на своїй, а частково на орендованій¹¹⁵¹. Найбільш низький відсоток фермерів-орендарів серед країн Європи в Ірландії, де оренда була символом гноблення ірландців англійськими лендлордами – 12 %¹¹⁵².

¹¹⁵⁰ Быстров Г. Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. – Минск: БГЭУ, 2001. – С. 125.

¹¹⁵¹ Гайдучкий П. І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді. – К.: Україна, 1991. – С. 7–8.

¹¹⁵² Назаренко В. И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.antax.ru

Попри всі відмінності, що існують у правовому регулюванні орендних відносин у різних країнах, можна відзначити принаймні одну важливу тенденцію: при оренді землі для сільськогосподарських потреби встановлюється мінімальний термін оренди, пов'язаний із тривалістю сівозміни. Часто також встановлюється максимальний строк оренди. Встановлюються і мінімальні розміри земельних ділянок, що надаються в користування. Часто це робиться за допомогою економічних механізмів, шляхом надання державної підтримки лише тим господарствам, що досягають певного розміру.

Розглянемо особливості правового регулювання земельних орендних відносин за законодавством деяких країн.

Законодавство **Великобританії** про оренду землі являє собою сукупність прийнятих в різний час численних нормативно-правових актів, судових прецедентів, а також норм т. з. загального права. В той же час, у зв'язку із правовою незахищеністю орендаря англійським парламентом були прийняті різні законодавчі акти, що регулюють контрактні відносини між орендодавцем і орендарем і посилюють захист прав орендаря¹¹⁵³. Найважливішим напрямом реформи орендного законодавства є розширення прав на оренду сільськогосподарських угідь і регулювання відносин, пов'язаних з організацією сільськогосподарського виробництва орендарем. Так, Закон 1986 «Про орендовані ділянки сільськогосподарських земель» передбачає правила перегляду орендної плати спеціальним третейським суддею відповідно до формули, що вміщена у списку № 2 до Закону¹¹⁵⁴.

З 1993 року Земельний закон Соціалістичної Республіки В'єтнам (СРВ) передбачає право оренди землі¹¹⁵⁵. Специфіка використання земельних ділянок орендарями-інвесторами дозволяє говорити про те, що у СРВ самостійним видом використання земель виступає право інвестиційного землекористування¹¹⁵⁶.

В залежності від суб'єктного складу потенційних орендарів земельні ділянки в користування на умовах оренди надають народні комітети різного рівня. Згідно зі ст. 37 Земельного закону передача земельних ділянок в оренду іноземним юридичним та фізичним особам (оренда – єдиний титул, на якому ці суб'єкти можуть використовувати земельні ділянки) здійснюється за рішенням народних комітетів провінцій та міст з центральним

¹¹⁵³ Быстров Г. Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. – Минск: БГЭУ, 2001. – С. 128.

¹¹⁵⁴ Там само. – С. 152–153.

¹¹⁵⁵ Чау Тхи Хань Ван. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. – С. 136.

¹¹⁵⁶ Там само. – С. 8, 156.

управлінням. Сімейним господарства, фізичним особами, територіальним громадам земельні ділянки в оренду надають народні комітети сільських районів, міських округів, столиць провінцій та міст з самоврядуванням¹¹⁵⁷. Крім укладення договору оренди та його державної реєстрації Земельний закон СРВ вимагає отримання спеціального документу – земельного сертифікату, що посвідчує право оренди. Саме з моменту отримання земельного сертифікату виникає право оренди¹¹⁵⁸. Міністерством фінансів встановлено мінімальні та максимальні ставки орендної плати, в межах яких розмір орендної плати встановлюється за спеціальною формулою¹¹⁵⁹. Цікаво, що розмір плати для вітчизняних орендарів менше, проте і коло повноважень за договором оренди вужче порівняно з іноземними орендарями. Наприклад, відчужувати право оренди можуть лише іноземні орендарі¹¹⁶⁰.

У Данії від орендаря вимагається забезпечення таких цілей, як збереження землі в сільськогосподарському виробництві, збереження природи і навколишнього середовища. Закон вимагає від фермера «гарного ведення сільського господарства». Орендарі, що ведуть сільське господарство, зобов'язані постійно проживати на фермі. Закон встановлює верхню межу розміру землі, яка може бути у власності або використовуватись на умовах оренди – 150 га сільгоспугідь, крім випадку, якщо фермер зможе довести, що внаслідок специфіки його виробництва йому необхідно більше землі і ніхто із місцевих селян не буде заперечувати проти цього¹¹⁶¹.

Юридичні особи не мають права на оренду сільгоспугідь. Орендар мусить прожити в сільській місцевості не менше 8 років. Якщо ж розмір ферми буде перевищувати 30 га, то він має довести свою професійну кваліфікацію, мати досвід роботи в сільському господарстві і відповідну освіту; також він зобов'язується пропрацювати на цій фермі не менше 8 років (це означає, що протягом цього строку він не може надати землю в суборенду). Законом дозволяється отримувати в оренду до трьох ділянок землі, за умови, що відстань між ними не більше 10 км, і жоден із сусідів не буде заперечувати¹¹⁶².

В Данії встановлений максимальний строк оренди – 30 років. Законодавство цієї країни забороняє продовження строку оренди і заохочує орендарів, щоб вони викупили цю землю і ставали її власниками¹¹⁶³.

¹¹⁵⁷ Чау Тхи Хань Ван. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. – С. 139.

¹¹⁵⁸ Там само. – С. 140.

¹¹⁵⁹ Там само. – С. 141.

¹¹⁶⁰ Там само. – С. 141.

¹¹⁶¹ Назаренко В. И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка // [Електронний ресурс]. – www.antax.ru

¹¹⁶² Там само

¹¹⁶³ Там само

Таким чином, датське законодавство проводить послідовну лінію на підтримку відносно великих сімейних комерційних ферм, не допускаючи одночасно ні створення латифундій, ні поміщицьких господарств, ні перетворення землі в об'єкт спекуляції. Така земельна політика є одним із факторів, що забезпечують Данії в багатьох випадках провідне місце за ефективністю сільського господарства¹¹⁶⁴.

Будучи колишньою колонією Великобританії, М'янма має систему землекористування, подібну до англійської та систем інших британських колоній в регіоні. Між тим, вона має певні особливості. Закон про обмеження на передачу нерухомого майна 1987 року встановлює заборону надання будь-яких прав (в т. ч. оренди) на нерухоме майно іноземцям¹¹⁶⁵.

Державні підприємства та установи (міністерства, наприклад) можуть надати іноземному підприємству довгострокове (на 30–50 років) «право користування» землею, якою вони володіють. Це право повинно бути затверджено Інвестиційною комісією М'янми як складова умов дозволу за Законом про іноземні інвестиції. Таке право користування вважається таким, що не підпадає під загальну заборону оренди¹¹⁶⁶.

Значна площа осушених польдерів¹¹⁶⁷ у Нідерландах знаходиться у державній власності і використовується на підставі довгострокової оренди. Оренднуються і інші землі. Відносини із оренди земель регулюються законом 1958 року «Про оренду» з наступними змінами та доповненнями 1977, 1978, 1980, 1983 рр.¹¹⁶⁸ В цілому 30 % землі знаходиться в орендному користуванні і приблизно половина господарств частково або повністю працюють на орендованій землі¹¹⁶⁹. З урахуванням важливості інституту оренди держава регулює всі її види, видаються дозволи на оренду.

У Німеччині орендні відносини регулюються Німецьким цивільним уложенням (далі – НЦУ), а оренда сільськогосподарських земель – також законом від 08.11.1985 «Про правове регулювання сільськогосподарської оренди», законом від 08.11.1985 «Про повідомлення і опротестування договорів оренди земельних ділянок»¹¹⁷⁰. Договір оренди земельних ділянок

¹¹⁶⁴ Назаренко В. И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка // [Електронний ресурс]. – www.ntax.ru

¹¹⁶⁵ Christie, Alec. Myanmar: Oil and Gas Sector: Registration of Transfers and Leases of Land // International Energy Law & Taxation Review. – 2000. – P. 46.

¹¹⁶⁶ Там само. – P. 47.

¹¹⁶⁷ Родюча територія з рівнинним рельєфом нижче рівня моря, що створена за рахунок осушення водойми.

¹¹⁶⁸ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика- Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 158.

¹¹⁶⁹ Назаренко В. И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ntax.ru

¹¹⁷⁰ Быстров Г. Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. – С. 134.

сільськогосподарського призначення як спеціальний вид договору оренди підлягають загальним положенням §§ 581–597 НЦУ. Особливості договорів оренди земельних ділянок закріплені в §§ 582–584 НЦУ¹¹⁷¹.

Закон передбачає можливість укладення договорів сільськогосподарської оренди на строк до одного року в усній формі¹¹⁷². Сторони зобов'язані повідомити про укладення договору оренди орган, що уповноважений видавати дозволи на угоди із земельними ділянками. У певних випадках («нездоровий перерозподіл» земель, їх подрібнення, невідповідність орендної плати потенційним доходам від використання земельної ділянки) цей орган може опротестувати договір оренди¹¹⁷³.

У Польщі розмір при оренді земельних ділянок орендар не має права власності на зведені будівлі і споруди¹¹⁷⁴. Видається, що дане правило є цілком логічним і повинно бути перенесене у законодавство України. Протилежний підхід суперечить сутності оренди як права *тимчасового* користування земельними ділянками.

Правове регулювання сільськогосподарської оренди у Франції здійснюється на основі спеціальних джерел права, головним з яких є Статут сільськогосподарської оренди, проголошений Ордонансом *Code Rurale*, до якого неодноразово вносились зміни і доповнення (13.04.1946, 30.12.1960, 12.07.1967, 31.12.1970, 03.01.1972, 15.07.1975, 04.07.1980). У 1984 році прийнято закон про статус оренди ферми та спільщини та контроль за структурами аграрних господарств. У 1985 році прийнято закон про одноосібне підприємство з обмеженою відповідальністю та про аграрне господарство з обмеженою відповідальністю¹¹⁷⁵.

Закон 1988 р. «Про сільськогосподарську адаптацію» розширює дозволені види використання сільськогосподарських земель орендарями, виводячи їх за рамки сільськогосподарської діяльності, дозволяючи орендарям отримувати додатковий дохід із діяльності, пов'язаної з експлуатацією кемпінгів, ресторанів, консервних заводів, що функціонують на основі переробленої сільськогосподарської продукції¹¹⁷⁶.

Встановлені обмеження на розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення: вони повинні бути спершу запропоновані фермерам, орендарям, причому останні можуть в судовому порядку вимага-

¹¹⁷¹ Германское право. – Ч. 1. – Гражданское уложение. – М., 1996.

¹¹⁷² Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 144.

¹¹⁷³ Там само. – С. 144–145.

¹¹⁷⁴ Горбатович С. М. Про досвід Польщі щодо ефективного управління земельними ресурсами та можливості його впровадження в Україні // Землепорядний вісник. – 2004. – № 3. – С. 88.

¹¹⁷⁵ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 134.

¹¹⁷⁶ Там само. – С. 86, 149.

ти призначення більш низької ціни, ніж запропоновано. Власник не вправі залишати землю без обробітку на строк більше 5 років. По спливу цього строку земельна ділянка може бути надана в користування іншій особі¹¹⁷⁷.

Орендар, що скористався правом переважної купівлі земельної ділянки, зобов'язаний вести господарство на цій ділянці не менше дев'яти років¹¹⁷⁸.

При оренді пасовищ допускається спільне користування земельною ділянкою орендаря та орендодавця. Наприклад, орендодавець може використовувати мисливські будинки, підйомники для лижників тощо, розташовані на ділянці¹¹⁷⁹.

У США за загальним правилом права орендаря практично без обмежень можуть відступатися іншим особам¹¹⁸⁰. Існує обмежене право орендодавця на відвідування орендованої земельної ділянки, що називається «спостереження з метою можливого попередження псування майна»¹¹⁸¹. До обмежень прав орендаря належать також заборонені види діяльності орендаря, які можуть бути передбачені сторонами при укладенні договорів оренди. Орендодавець має право вимагати припинення дії договору у випадку, якщо орендар застосовує заборонений вид використання орендованої земельної ділянки¹¹⁸². Заслуговує на увагу ретельне врегулювання федеральним законодавством і законодавством штатів обов'язків орендаря, пов'язаних з ефективним використанням орендованої земельної ділянки, здійсненням комплексу заходів, спрямованих на боротьбу з ерозією ґрунтів. Захищаючи землі від водної та повітряної ерозії, орендар повинен розробляти плани збереження еродованих ґрунтів, які передбачають методику збереження ґрунтів та управління діяльністю ферм¹¹⁸³, користування водостоками, водовідводами, дренажними ділянками, лісовими угіддями і іншими природними ресурсами. На орендаря також покладається обов'язок здійснювати комплекс заходів по охороні природних об'єктів від впливу сільськогосподарського виробництва. При цьому особливе значення надається дотриманню екологічних і санітарно-гігієнічних вимог при застосуванні в сільському господарстві пестицидів, мінеральних добрив. Проблеми, пов'язані із використанням сільськогосподарських хімікатів, є предметом імперативного регулювання¹¹⁸⁴.

¹¹⁷⁷ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 86.

¹¹⁷⁸ Там само. – С. 148.

¹¹⁷⁹ Там само. – С. 149.

¹¹⁸⁰ Кокотов Б. В. Фермерская аренда в США // Государство и право. – 1997. – № 11. – С. 95–101.

¹¹⁸¹ Быстров Г. Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. – С. 132.

¹¹⁸² Там само. – С. 139.

¹¹⁸³ Клюкин Б. Д. Правовое регулирование сельского хозяйства США. – С. 141.

¹¹⁸⁴ Быстров Г. Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. – С. 137.

У діяльності зареєстрованих благодійних організацій широко використовується т. з. довічна оренда (*life lease*). Такі організації надають у користування земельні ділянки та житло для незабезпечених осіб¹¹⁸⁵. Існують спілки орендарів (*leasehold condominiums*)¹¹⁸⁶.

У Швеції є поширеною оренда земель сільськогосподарського призначення. Біля 15 % сільськогосподарських земель орендується, біля 35 % фермерів орендують частину оброблюваних ними земель¹¹⁸⁷. Слушним видається правило, за яким при поверненні орендованої ділянки власник зобов'язаний викупити в орендаря будинки та інше майно, пов'язане з нерухомістю (компенсувати різницю вартості між незабудованою і забудованою ділянкою)¹¹⁸⁸.

Існує практика надання державних земель сільськогосподарського призначення в оренду на конкурсних засадах, причому враховується пропонуваній розмір орендної плати, фахова підготовка потенційного орендаря, його кредитоспроможність тощо¹¹⁸⁹.

Право постійного користування землею

Слід зазначити, що повного аналога праву постійного користування земельними ділянками, передбаченому ст. 92 ЗКУ, в досліджених нами зарубіжних країнах (крім пострадянських) виявити не вдалося. Пропонуємо деякі відомості про деякі схожі конструкції, що використовуються за кордоном.

Право постійного («*wieczyste*» – дослівно пол. «вічне») землекористування у Польщі передбачене ст. ст. 232–243 Цивільного кодексу¹¹⁹⁰. Це спадкове та відчужуване речове право, що встановлюється на строк 99 років, а в певних виняткових випадках – на коротший строк (ст. 236), може бути встановлено щодо державної або комунальної земельної ділянки (ст. 232). Передача права здійснюється за правилами, встановленими для відчуження нерухомості (ст. 237). Будинки і споруди є власністю користувача, проте по закінченню строку користування земельною ділянкою припиняється і право на будівлі та споруди як похідне (ст. 235). Договір повинен передбачати винагороду, що сплачується користувачу за будівлі і споруди, що знаходяться на ділянці на момент припинення права. Природно, що

¹¹⁸⁵ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – С. 159.

¹¹⁸⁶ Там само. – С. 160.

¹¹⁸⁷ Введение в шведское право. Отв. ред. Крылов Б. С. – М.: Юрид. лит., 1986. – С. 286–287.

¹¹⁸⁸ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – С. 169.

¹¹⁸⁹ Оренда землі в Україні (правовий і економічний аспекти). – К.: Інститут землеустрою УАН, 1994. – С. 13.

¹¹⁹⁰ Kodeks cywilny – Księga Pierwsza, tytuły I, II, III, IV//[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kodeks-cywilny.pl/>.

при цьому договір має визначати також і зобов'язання користувача щодо будівництва, відбудова та утримання таких будівель і споруд (§ 2 ст. 239)

З 1988 року Земельний закон Соціалістичної Республіки В'єтнам (СРВ) передбачає право стійкого довгострокового землекористування, що по суті відповідає праву постійного землекористування, відомому законодавству України, проте практично не містить обмежень щодо суб'єкта права користування; не можуть мати землю на цьому титулі лише іноземні суб'єкти¹¹⁹¹.

Землекористувачі мають широке коло повноважень. Ст. 36 Земельного закону містить обмежений перелік випадків, коли за ініціативою землекористувача на зміну цільового призначення повинен бути отриманий дозвіл компетентного державного органу (зміна призначення ділянки, що використовується для вирощування рису, під залісення, вирощування аквакультури, переведення сільськогосподарських угідь у несільськогосподарські тощо). В інших випадках землекористувачі самі змінюють цільове призначення з подальшою реєстрацією зміни цільового призначення. Крім того, вони можуть розпорядитися правом землекористування шляхом обміну, продажу, дарування, передачі у спадщину тощо¹¹⁹². Передача права здійснюється за цивільно-правовою угодою і підлягає державній реєстрації¹¹⁹³.

Цікавим є інститут визнання права користування, що донедавна (до 01.07.2004, коли був введений в дію чинний Земельний закон) існував у СРВ. По суті визнання земельних прав означало легалізацію фактичного користування землею, що здійснювалося без встановлених законом підстав. Визнання здійснювалося народним комітетом, поширювалося лише на визначене коло суб'єктів (громадян, деякі види юридичних осіб, громади), до 15.10.1993 року відбувалося безоплатно, після цього – за плату. Визнання прав здійснювалося як тимчасовий захід¹¹⁹⁴.

Право користування землею за звичасвим правом окремих країн

За звичасвим правом народів Африки зазвичай не визнається право власності на землю. Натомість, існують права використання та зайняття землі. Суб'єктом права є плем'я, клан чи родина. Як правило, земельна ділянка реєструється на ім'я вождя чи голови, і у відносинах із третіми особами він виступає як власник земельної ділянки. Але коли йдеться про внутрішні відносини групи осіб, кожен голова родини має право на наділення землею для садиби, обробітку та випасання худоби¹¹⁹⁵.

¹¹⁹¹ *Чау Тху Хань Ван*. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. – С. 161–163.

¹¹⁹² Там само. – С. 126.

¹¹⁹³ Там само. – С. 134.

¹¹⁹⁴ Там само. – С. 157–159.

¹¹⁹⁵ *Nading, John McClung*. Property under Siege: The Legality of Land Reform in Zimbabwe // *Emory International Law Review*. – Fall 2002. – P. 744.

У північній частині Руанди, що залишалася за межами впливу центральної влади, земля традиційно використовувалася громадами за специфічною системою земельної залежності («*ubukonde*»). За цією системою, регламентованою нормами звичаєвого права, особа, що першою зайняла землю, голова громади («*umukonde*»), надавала землю своїм родичам та окремим залежним особам з-за меж громади. Останні сплачували голові невелику символічну плату у формі пива або відробітку¹¹⁹⁶.

Після здобуття Руандою незалежності від Бельгії в 1960 та 1961 роках вживалися законодавчі заходи з метою викорінення звичаєвого землеволодіння. Основним засобом для цього була обрана реєстрація прав на землю, проте успіх був невеликим¹¹⁹⁷.

Уряд Еквадору не визнавав прав корінних народів до 1990 року. З цього року спільнотам зі складу корінних народів стали систематично надаватися права на землю. Між тим, держава залишає за собою право на корисні копалини, у т. ч. нафту, а права корінним народам надають з умовою не перешкоджати розвідці та видобуванню корисних копалин¹¹⁹⁸.

Використання земельних ділянок відповідно до звичаєвого права Індонезії здійснюється громадою, проте звичаєве право (адат) визнає низку прав користування землею. Контроль громади за правами окремих осіб, на думку дослідників, охоплюється специфічним загальним правом громади розпоряджатися землею «*хак улайат*». Це право має дві основні особливості. По-перше, право громади є «слабшим», а особи – «сильнішим» при вкладенні більшої частки праці та капіталу у землю. Чим менше особа працює, тим більша ймовірність, що громада передасть право користування її земельною ділянкою іншому члену. По-друге, передача прав на землю однією особою іншій підлягає жорсткому контролю громади або її голови¹¹⁹⁹.

Також Основний аграрний закон визнає кілька традиційних прав, включаючи право очищувати землю від лісу, ловити та розводити робу, проводити воду, збирати лісові продукти. Поряд із цим, законодавство не передбачає механізму визнання та реєстрації таких прав, через що захистити їх неможливо¹²⁰⁰.

¹¹⁹⁶ Rose, Laurel L. Women's Land Access in Post-Conflict Rwanda: Bridging the Gap Between Customary Land Law and Pending Land Legislation // Texas Journal of Women and the Law. – Spring 2004. – P. 208.

¹¹⁹⁷ Там само. – P. 218.

¹¹⁹⁸ Kimerling, Judith. Indigenous Peoples and the Oil Frontier in Amazonia: The Case of Ecuador, ChevronTexaco, and Aguinda v. Texaco // New York University Journal of International Law and Politics. – Spring 2006. – P. 432–433.

¹¹⁹⁹ Fitzpatrick, Daniel. Disputes and Pluralism in Modern Indonesian Land Law // Yale Journal of International Law. – Winter 1997. – P. 181–182.

¹²⁰⁰ Szczepanski, Kallie. Land Policy and Adat Law in Indonesia's Forests // Pacific Rim Law and Policy Journal. – January, 2002. – P. 188

5. ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В ЗАКОНОДАВСТВІ ДЕЯКИХ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН

Результати спеціального дослідження правового регулювання обмежень та обтяжень прав на землю в законодавстві деяких зарубіжних країн (Австралії, Білорусі, Великобританії, Вірменії, Естонії, Італії, Казахстані, Канаді, Киргизстані, Макао, Мальті, Німеччини, Російської Федерації, США, Узбекистану, Франції, Швеції, Японії), виконаного за участю автора, викладені у статті: *Носік В. В., Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Права на чужі земельні ділянки за законодавством зарубіжних країн // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 55–89.*

Незважаючи на всі відмінності у законодавстві різних країн, проведене дослідження дозволило виявити деякі загальні тенденції, які доцільно врахувати при вдосконаленні чинного законодавства України. Основними з них є наступні:

1. Існує тенденція до відмови від емфітевзису та суперфіцію навіть у тих країнах, де вони свого часу були передбачені законодавством (Макао, Португалія та ін. країни). Заохочується викуп обтяжених земельних ділянок замість встановлення обмежень права власності.
2. Сервітути в більшості країн встановлюються шляхом державної реєстрації, проте існують винятки, наприклад, реєстрації не підлягають деякі легальні сервітути. Ці винятки вважаємо виправданими. У деяких випадках сервітути виникають на підставі реєстрації планувальної документації (Австралія). Припинення сервітутів зазвичай здійснюється шляхом скасування реєстрації, особливо корисним може бути досвід Австралії щодо процедурного регулювання цих відносин. Так, за певною процедурою реєстрація скасовується у разі, якщо має місце невнесення плати за користування сервітутом. У деяких випадках сервітут припиняється з моменту настання певних обставин із наступною реєстрацією припинення. Сервітут може бути припинений у судовому порядку. У цьому зв'язку цікавим є досвід Мальти щодо правового регулювання вирішення майново-правових питань, досвід Швеції щодо визначення критеріїв для припинення (вигода від сервітуту істотно менша від незручностей, що ним спричиняються).
3. Вартими вивчення видаються правила, за якими сервітут не припиняється поєднанням в одній особі суб'єкта сервітутного права та власника обтяженої земельної ділянки (Австралія, Швеція та ін.).

4. **Примусове встановлення сервітуту бажано розглядати як примусове відчуження об'єктів права приватної власності, воно має допускатися лише з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього повного відшкодування.** Таке встановлення повинно відбуватися в судовому порядку із законодавчим визначенням процедури та підстав. Власник обтяженої ділянки повинен мати право вимагати викупу у нього усієї ділянки (Казахстан, Швеція та ін. країни).
5. **Заборона включати в обсяг сервітуту обов'язок власника обтяженої земельної ділянки вчиняти позитивні дії є виправданою.** Зворотнє призводить до надмірного обтяження земельних ділянок, зниження їх вартості, перешкоджає ринковому обороту. Разом із тим, встановлення заборони на встановлення негативних сервітутів (Великобританія) призводить до значної кількості спорів із цього приводу, оскільки межа між позитивними та негативними сервітутами часто є дуже умовною.
6. **Окремі земельні сервітуту повинні встановлюватися безпосередньо в силу вимог закону (Австралія, Казахстан) (легальні сервітуту) – йдеться, насамперед, про сервітуту для обслуговування лінійних споруд (Австралія, Сполучені Штати Америки), обслуговування будівель і споруд при заставі (Росія, Таджикистан тощо).**
7. **Існує потреба в чітких правилах щодо землевпорядного та картографічного забезпечення встановлення прав на чужі земельні ділянки.** В окремих країнах (Білорусь, Киргизстан) необхідною частиною договору про встановлення сервітуту є план, складений кадастровим органом. Існують правила щодо картографічного відображення сервітутів (Австралія, РФ, США та ін. країни). Щодо земельних сервітутів, слід передбачити можливість, коли сервітуту (насамперед, легальні) встановлюються без проведення землевпорядних дій; наприклад, у Казахстані взагалі не вимагається складання плану у випадку, коли сервітут поширюється на всю земельну ділянку. Подібне рішення є актуальним у випадку встановлення земельних сервітутів для обслуговування лінійних споруд.
8. **Не виправдовує себе повна заборона відчуження особистих земельних сервітутів, в обмежених обсягах вона повинна бути дозволена.**
9. **Слушними є правила про можливість усунення перешкод для здійснення сервітуту, які існують на обтяженій земельній ділянці, самим суб'єктом сервітутного права, якщо власник обтяженої земельної ділянки не зробить цього у встановлений строк**

(Австралія). Слід передбачити правила про розподіл витрат на їх усунення.

10. Спеціальні правила необхідні щодо опосередкування сервітутами відносин із консервації земель. Доцільно запозичити досвід США щодо встановлення податкових пільг для власників земельних ділянок, які перебувають у стадії консервації.

6. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗА КОРДОНОМ

Під обігом (оборотом) земельних ділянок ми розуміємо перехід права власності на земельні ділянки або права користування ними.

У багатьох країнах світу на сьогодні існують ефективні механізми обмеження та регулювання обігу земель, які забезпечують раціональне використання земель, запобігають спекуляції землею, забезпечують підтримку соціально незахищених верств населення тощо. Серед таких механізмів слід особливо виділити (1) дозвільний порядок відчуження земель сільськогосподарського призначення, що існує у багатьох країнах з розвиненою ринковою економікою, а також (2) право переважної купівлі, що встановлюється на користь деяких категорії осіб (фермерів, орендарів, суміжних власників, власників будівель на ділянці, держави або територіальних громад)¹²⁰¹. У деяких країнах з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками (3) передбачено, що будь-які куплені землі можуть бути продані лише зі збігом певного, встановленого законом строку (наприклад, в Японії він складає 3 роки)¹²⁰². Часто (4) встановлюється загальне правило про неподільність земельних ділянок та критерії, за якими така ділянка має усадковуватися тощо.

Такі механізми могли б бути набагато кращою альтернативою існуючому сьогодні в Україні мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, який сьогодні руйнує сільське господарство і буквально знищує українське село. При цьому також зазначимо, що, на наш погляд, запозиченням зарубіжного досвіду регулювання обігу земель захоплюватися зараз в Україні також не слід: катастрофічні наслідки земельної реформи у вигляді парцеляції земель можна більш-менш швидко подолати лише за умов існування ліберального, максимально динамічного ринку.

¹²⁰¹ Див., зокрема, *Артюшин В. І., Кобець М. І., Пугачов М. І.* Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 19.

¹²⁰² *Адыханов Ф. Х.* Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 34.

Розглянемо правове регулювання обігу земельних ділянок окремих зарубіжних країн.

Законодавство Австрії передбачило дозвільний порядок відчуження земель ще у 1919 році. Федеральний закон Австрії від 07.07.1994 «Про обіг земельних ділянок» передбачає випадки, коли вчинення угоди може бути здійснено лише за умови отримання дозволу, який видається районною комісією з земельного обороту. У видачі дозволу може бути відмовлено у випадках: (1) зосередження в одній особі земель площею, вищою від встановлених меж; (2) зміни цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення; (3) придбання земельної ділянки зі спекулятивною метою; (4) значного перевищення ринкової ціни ділянки; (5) необґрунтованого порушення вигідної аграрної структури, що сформувалася, (6) подрібнення земельної ділянки. Дозвіл на вчинення угоди видає районна комісія із земельного обороту¹²⁰³.

У Великобританії¹²⁰⁴ обмеження на обіг земельних ділянок практично відсутні. Показово, що у цій країні інтереси обороту обумовлюють існування набуття права власності на земельні ділянки за давністю користування. Так, в Акті про обмеження («*Limitation Act*») 1980 року передбачено, що право на позов про витребування земельної ділянки припиняється зі спливом 12 років з моменту його виникнення (ст. 15). При цьому щодо незареєстрованої земельної ділянки право власності попереднього власника припиняється (ст. 17). Що ж стосується зареєстрованої земельної ділянки, ст. 75 (1) Акту про реєстрацію земель («*Land Registration Act*») 1925 року, встановлено, що право власності не припиняється, але особа, що неправомірно володіла ділянкою, отримує її у довірче володіння («*the registered proprietor is deemed to hold the land thereafter in trust for the squatter*»). Застосування цих положень по конкретній справі було визнано Європейським судом з прав людини таким, що порушує право власності, гарантоване ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав та основних свобод (справа *J. A. Pye (Oxford) Ltd v. The United Kingdom*).

Акт про реєстрацію земель 2002 року передбачив, що особа, яка зайняла земельну ділянку, має право звернутися за реєстрацією її як власника після 10 років давності користування («*adverse possession*»), про що повідомляється зареєстрований власник. Якщо власник заперечує проти реєстрації, у задоволенні заяви має бути відмовлено. Зареєстрований власник повинен у цьому разі протягом двох років відновити становище

¹²⁰³ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 130–131.

¹²⁰⁴ За матеріалами статті: *Malcolm R., Pointing J. Statutory Nuisance: The Sanitary Paradigm and Judicial Conservatism // Journal of Environmental Law.* – 2006. – P. 37–54.

(наприклад, виселивши особу, що займає ділянку). При невиконанні цього обов'язку особа, що займає ділянку, може бути зареєстрована як власник.

У М'янмі дозвільний порядок набуття земель передбачено для придбання (у т. ч. на праві оренди) та відчуження та надання в оренду земельних ділянок іноземних компаній та фізичних осіб. Сільськогосподарські землі дозволяється відчужувати лише фермерам або іншим особам, що збираються вести фермерське господарство, якщо цільове призначення земельної ділянки не буде змінено на несільськогосподарське відповідно до Акту про націоналізацію земель¹²⁰⁵.

У Нідерландах органи земельного контролю ратифікують кожну угоду, пов'язану з переходом права власності на землю¹²⁰⁶.

Закон Федеративної Республіки Німеччини від 28.07.1961 «Про заходи з удосконалення аграрної структури та про охорону підприємств сільського та лісового господарства» (скорочена назва – «Про угоди із земельними ділянками») підтвердив запроваджене 15.03.1918 правило про те, що угоди з відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення понад 1 га (а також встановлення щодо них деяких речових прав) вчиняються лише з дозволу компетентних органів (така вимога не поширюється на купівлю земельної ділянки фермером, спрощений порядок отримання дозволу передбачений для релігійних організацій, є й інші винятки)¹²⁰⁷. Дозвільна процедура передбачає обґрунтування потенційним покупцем купівлі землі, а також надання свідоцтва про його професійну підготовку. Відмова у видачі дозволу можлива лише з підстав, визначених законом: у разі (1) виникнення «нездорового перерозподілу землі»; (2) «безгосподарського зменшення або дроблення земельної ділянки», (3) коли договірна ціна знаходиться у «грубій невідповідності» із вартістю ділянки¹²⁰⁸. Рішення про видачу дозволу приймається протягом місяця, а у разі, якщо необхідним є проведення додаткової експертизи – протягом двох-трьох місяців¹²⁰⁹.

Для певних категорій осіб (насамперед, фермерів) передбачено право переважної купівлі земельних ділянок площею, що перевищує певні нормативи (в різних землях – від 0,1 до 2 га), також регламентовано порядок заселення земель¹²¹⁰.

¹²⁰⁵ Christie, Alec. Myanmar: Oil and Gas Sector: Registration of Transfers and Leases of Land // International Energy Law & Taxation Review. – 2000. – P. 47.

¹²⁰⁶ Адыханов Ф. Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 34.

¹²⁰⁷ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 82, 108–110.

¹²⁰⁸ Там само. – С. 112.

¹²⁰⁹ Там само. – С. 116.

¹²¹⁰ Там само. – С. 109.

У Норвегії, де лише 3 % земель придатні для сільськогосподарського виробництва, обмеження прав власника із розпорядження земельними ділянками встановлені Законом від 31.05.1974 «Про концесії та право пріоритетного викупу нерухомості державою та муніципалітетом»¹²¹¹. З 1909 року встановлено право переважної купівлі нерухомості держави та муніципалітетів¹²¹².

Дозволи на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення видаються міністерством сільського господарства та іншими органами державного управління. Підставою для відмови у наданні дозволу є відчуження земельної ділянки з метою спекуляції або надмірна концентрація земель. Дозвіл на купівлю видається лише особам, що мають необхідну професійну підготовку і згодні проживати у відповідній місцевості та вести своїми силами господарство¹²¹³.

Дозвіл не потрібний у випадках (1) придбання ділянки до 2 га для індивідуального будівництва, (2) придбання земельної ділянки до 5 га для обслуговування будівлі, що за вартістю не менша вартості ділянки, (3) при придбанні підприємством під забудови у місцевого органу влади, що володіє більше 50 % статутного фонду підприємства. Непотрібний дозвіл при придбанні ділянки близькими родичами, державою, муніципальними органами, та в деяких інших випадках¹²¹⁴. Дозволи на купівлю ділянки сільськогосподарського призначення видаються особам, що мають необхідну кваліфікацію і зобов'язуються проживати на території господарства та вести його своїми силами¹²¹⁵.

У разі неотримання дозволу на придбання покупець зобов'язаний продати земельну ділянку, у разі невиконання цієї вимоги вона може бути виставлена на відкритий аукціон¹²¹⁶.

Ринок земель Польщі регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни (АВРСП) здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає їх перспективним господарствам, переселенцям – малоземельним, молодим селянам тощо. Пріоритет надається покупцям, що мають необхідну кваліфікацію. Розрахунки здійснюються з розстроченням на 20–30 років¹²¹⁷.

¹²¹¹ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 127.

¹²¹² Там само. – С. 128, 129.

¹²¹³ Формування ринку землі в Україні. – 2-ге вид., переробл. та допов. / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін.; За ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К.: Урожай, 2006. – С. 27–28.

¹²¹⁴ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 128.

¹²¹⁵ Там само. – С. 128–129.

¹²¹⁶ Там само. – С. 128–129.

¹²¹⁷ Формування ринку землі в Україні. – 2-ге вид., переробл. та допов. / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін.; За ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К.: Урожай, 2006. – С. 29.

У Російській Федерації діє спеціальний Закон «Про оборот земель сільськогосподарського призначення». Угоди вчиняються у дозвільному порядку, дозвіл надається органами виконавчої влади суб'єктів федерації. Пріоритетне право купівлі надається місцевим господарствам за умов наявності ресурсів для обробітку ділянки. Встановлюється п'ятирічний *мораторій* на перепродаж земельних ділянок. У разі штучного заниження ціни, за якою продається земельна ділянка, *право переважної купівлі* мають органи місцевого самоврядування.

В Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, що пов'язані із сільськогосподарською діяльністю та мають необхідну кваліфікацію¹²¹⁸.

У Франції 05.08.1960 прийнято Закон «Про орієнтацію сільського господарства», 08.08.1962 – Додатковий закон, які отримали назву «Хартія французького сільського господарства». 01.08.1984 прийнято Закон про статус оренди ферми та здольщини та контроль за структурою аграрних господарств. Цими актами, а також положеннями Цивільного кодексу було закріплено право переважної купівлі фермерів та орендарів, причому орендар може в судовому порядку вимагати зменшення ціни, яку він вважає завищеною. Підконтрольна державі організація САФФЕР (некомерційне партнерство) має право переважної купівлі земель сільськогосподарського призначення¹²¹⁹, вирішує питання перерозподілу земель. Перевага при пільговому придбанні та оренді земель сільськогосподарського призначення надається молодим сім'ям фермерів. Орендар, якому відчужена земельна ділянка по праву переважної купівлі, зобов'язаний господарювати на вказаній земельній ділянці не менше 9 років¹²²⁰.

Законодавство вимагає отримання спеціальних дозволів при купівлі-продажу землі і навіть при наданні її в оренду. Якщо власник землі змінюється, а орендар залишається тим самим, дозвіл не вимагається. Якщо ж змінюється орендар, а власник залишається попереднім, то в цьому випадку, навпаки, потрібний дозвіл¹²²¹.

При видачі дозволу вирішується питання, чи відповідає дана угода принципу збереження або створення, як зазначено в законі, «сімейної ферми з особистою відповідальністю». Зокрема, необхідно забезпечити наявність

¹²¹⁸ Формування ринку землі в Україні. – 2-ге вид., переробл. та допов. / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін.; За ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К.: Урожай, 2006. – С. 27–28.

¹²¹⁹ *Артюшин В. І., Кобець М. І., Пугачов М. І.* Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 19.

¹²²⁰ *Быстров Г. Е.* Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 122–123, Фоков А. П. Сравнительно-правовой анализ реформы частной собственности на землю во Франции и России // Юрист–2005. – № 3. – С. 42–44.

¹²²¹ *Назаренко В. И.* Зарубежный опыт функционирования земельного рынка/www.ntax.ru

в господарстві встановленої законом мінімальної площі землі. Господарство має забезпечити повну зайнятість мінімум двох осіб та забезпечувати їм відповідний прибуток. Зараз середній мінімальний розмір складає 25 га. Це середня цифра по всій країні, але за дозволом Міністерства сільського господарства встановлений регіональний коефіцієнт з 30 % відхиленням від цієї цифри. Верхня ж межа розміру господарства не встановлюється. Однак при збільшенні розмірів господарства, що виходять за межі двох мінімальних, фермер має отримати спеціальний дозвіл. Аналогічний дозвіл вимагається, якщо ферма розміром в 2 мінімальні буде скорочуватись¹²²².

У Швеції встановлюється переважне право на купівлю землі органів місцевого самоврядування з метою, насамперед, сприяти житловому будівництву¹²²³.

7. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ В ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ

У даному параграфі буде розглянуто досвід правового регулювання здійснення окремих функцій державного управління в деяких зарубіжних країнах. Цей досвід може бути корисним при вдосконаленні вітчизняного законодавства.

7.1. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень

Враховуючи відсутність в Україні закону «Про адміністративно-територіальний устрій» та необхідність його якнайшвидшого прийняття, вивчення відповідного зарубіжного досвіду є особливо актуальним.

Результати дослідження зарубіжного (Білорусь, Казахстан, Молдова, Північна Ірландія, Російська Федерація, США) досвіду правового регулювання відносин із встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень, виконаного за участю автора, докладно описано у статті: Юрченко А. Д., Мірошніченко А. М. *Зарубіжний досвід правового регулювання встановлення меж адміністративно-територіальних утворень // Земельне право. – 2006. – № 9. – С. 40–48.*

Пропонуємо увазі читачів висновки, зроблені за результатами дослідження:

¹²²² Павлова Э. И. Государственное регулирование сельского хозяйства во Франции: Организационно – правовые аспекты. М., 1988. – С. 89–105.

¹²²³ Введение в шведское право. Отв. ред. Крылов Б. С. – М.: Юрид. лит., 1986. – С. 286.

1. Встановлення меж потребує належного картографічного забезпечення. Відповідні картографічні матеріали слід безпосередньо включати до правових актів, які передбачають встановлення меж (див., напр., досвід Вірменії, Пермської області Російської Федерації та ін.).
2. Процедура встановлення меж повинна передбачати врахування думки населення відповідних територій, зокрема, за допомогою оприлюднення проектів межування та проведення громадських слухань (Північна Ірландія, Республіка Татарстан Російської Федерації та ін.).
3. Адміністративний поділ слід будувати із урахуванням існуючої виборчої системи, уникаючи паралельного існування адміністративного поділу та поділу на виборчі одиниці (Північна Ірландія).
4. Слід запровадити принцип, за яким вся територія держави повинна бути поділена між адміністративно-територіальними утвореннями (на даний час в Україні даний принцип порушується щодо, наприклад, земель у межах територіального моря; частина території включена одночасно до кількох одиниць одного порядку – наприклад, існують села в межах міст тощо).
5. Необхідно розмежувати роль містобудівного та землевпорядного планування при встановленні меж, уникаючи паралелізму (Казахстан, Молдова).
6. Доцільно закріпити правило, за яким межа адміністративно-територіальних утворень повинна встановлюватися по межі існуючих земельних ділянок (Російська Федерація).
7. Слід врегулювати статус поселень за межами населених пунктів – будинків лісників, бакенників, казарми тощо (див. досвід Пермської області Російської Федерації).
8. Варто запровадити спеціальні процедури щодо вирішення розбіжностей при вирішенні питань адміністративно-територіального устрою. Це можуть бути погоджувальні комісії (Ставропольський край Російської Федерації) або квазісудові процедури (США). Застосування загальної судової процедури вирішення спорів у даному випадку є недоцільним.

7.2. Планування використання земель та визначення їх цільового призначення

Законодавство про зонування (планування) земель має у Австралії¹²²⁴ досить давню історію. Так, у Західній Австралії Акт про планування та

¹²²⁴ Нормативно-правові акти цієї країни досліджувалися за допомогою пошукової системи <http://research.lawlex.com.au>

розвиток міст (Western Australia, *Town Planning and Development Act*) було ухвалено ще 1928 р., і він залишається чинним.

Акт детально визначає положення, які повинні міститися у планувальних схемах, причому передбачає, які положення мають міститися у загальній частині схем (див. Перший Додаток до акту). Зокрема (п. 10 Додатку), необхідно передбачити розподіл або зонування території, охопленою схемою, на різні типи, види або класи відповідно до садибних чи багатоквартирних житлових, торговельних, промислових, комерційних, рекреаційних, історико-культурних, навчальних або інших громадських чи інфраструктурних потреб. З питань планування (зонування) земель можуть прийматися місцеві нормативно-правові акти.

Великий інтерес являють положення, що стосуються процедури затвердження та перегляду планувальних схем. Зокрема, після затвердження відповідним Міністром схеми обов'язково публікуються в офіційному виданні. Переглядатися вони можуть за ініціативою Міністра або на п'ятий рік після офіційного опублікування (Western Australia, *Town Planning and Development Act* 1928, sect. 7AA). При цьому процедура передбачає обов'язкове звернення до громадськості з пропозицією висловитися щодо необхідності перегляду схеми.

Планувальною документацією (проектom розподілу території) як умовою її затвердження може передбачатися передача певної частини земель Короні для використання як рекреаційних чи заповідних земель, проте власник земельної ділянки може замінити виділення землі відповідною грошовою компенсацією, що підлягає акумуляції на спеціальних рахунках і повинна витратитися насамперед на придбання земель для рекреації та заповідання (Western Australia, *Town Planning and Development Act* 1928, sect. 20 C).

Законодавство Північної Території Австралії (*Northern Territory of Australia Planning Act*, sect. 15 та ін.) передбачає існування планувальної документації у вигляді т. з. Планувальної схеми. Цікавим є положення про те, що положення планувальної документації повинні доводитися до власників земельних ділянок шляхом обов'язкової публікації у пресі та шляхом розміщення повідомлень безпосередньо на земельних ділянках, причому законодавство визначає як зміст, так і форму відповідних повідомлень, а також передбачає відповідальність за їх знищення.

Для видів діяльності, не передбачених планувальною документацією, можуть видаватися окремі дозволи. Існуючі види використання (у тому числі розміщення будівель) у разі зміни планувальної документації, за загальним правилом, визнаються правомірними і також дозволяються (sect. 33).

Зонування застосовується для планування об'єктів природно-заповідного фонду, у т. ч. таких, що включають морську акваторію. Як приклад

можна навести План зонування Морського парку «Великий бар'єрний риф» (*The Great Barrier Reef Marine Park Zoning Plan*) від 02.12.2003. Відповідно до плану Парк поділено на 8 зон: (1) зону загального використання, (2) зону захисту місць проживання, (3) зону консервації, (4) буферну зону, (5) зону наукових досліджень, (6) морську зону Національного парку, (7) заповідну зону, (8) зону островів Співтовариства.

План встановлює види діяльності, за якими кожна зона може використовуватися без спеціального дозволу, а також види діяльності, для яких кожна зона може використовуватися лише за письмовим дозволом. Зона загального використання передбачає найбільш широкий набір видів діяльності, у той час як заповідна зона передбачає найбільше обмежень.

За законодавством Республіки Білорусь, зонування територій розглядається як різновид містобудівного планування і, відповідно, регламентується насамперед містобудівним законодавством. Закон від 05.07.2004 № 300-3 «Про архітектурну містобудівну та будівельну діяльність у Республіці Білорусь»¹²²⁵ у ст. 1 визначає зонування територій як «*виділення при містобудівному плануванні територіальних зон певного функціонального призначення із встановленим регламентом містобудівного розвитку та використання технологій*».

Зонуванню територій присвячено окрему Главу 8 Закону. Зокрема, ст. 48 передбачає, що містобудівне зонування здійснюється для визначення видів та параметрів містобудівного використання та забудови територій. У планах зонування виділяються територіальні зони, дані про них та про їх містобудівні регламенти виключаються до затвердженої частини містобудівного проекту загального планування та підлягають реєстрації у державному містобудівному кадастрі. Ст. 49 передбачає існування на загальнодержавному та регіональному рівні зон містобудівного розвитку населених пунктів, сільськогосподарських зон, лісогосподарських зон, природоохоронних та рекреаційних зон, зон спеціального призначення та інших територіальних зон, визначених законодавством. За переважним функціональним використанням територій населених пунктів виділяють (ст. 50) житлові зони, громадсько-ділові зони, виробничі зони, зони транспортної, інженерної інфраструктури, рекреаційні зони, сільськогосподарські зони, зони спеціального призначення та інші територіальні зони, визначені законодавством.

Сучасна система планування використання земель Великобританії¹²²⁶ ґрунтується на положеннях Акту про міське та сільське планування 1947 року, значною мірою відтворених у Актах про планування

¹²²⁵ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.priroda.org/ecopravo/index .asp?name=2](http://www.priroda.org/ecopravo/index.asp?name=2)

¹²²⁶ На основі публікації: Wood M., Read L. Policy, Law and Practice // *Journal of Planning & Environment Law*. 1994. – PP. 6–33.

1990 року¹²²⁷. Основою законодавства є надання широких повноважень Міністрам. На місцеві планувальні органи покладено обов'язки підготовки планів розвитку («*development plans*»), надання планувальних дозволів («*planning permission*»), вжиття примусових заходів у випадку порушень планувальної документації.

Існуюча система планів розвитку вимагає підготовки єдиних планів розвитку для кожного району («*borough*») Лондона та приміської («*metropolitan*») території за його межами, структурного плану для кожного графства за межами Лондону та місцевого плану для кожного району, що не є приміським («*non-metropolitan*). Орган, що затверджує план, зобов'язаний сформулювати складові планувальної політики («*planning policies*») для території¹²²⁸. Найбільш поширеними із таких складових є політика «зелених зон» («*Green Belts*»), «заохочення невикористання автомобілів» («*Discouragement of Car Use*»), «загальна промисловість у сільбищній зоні» («*general industry in a residential area*»), «території виняткової природної краси» («*areas of outstanding natural beauty*» – «*AONB*»), національні парки, охоронювані території («*conservation areas*») та ін.

Впровадження планувальної політики досягається через контроль за розвитком. Використання, або «розвиток» (що фактично означає переважно забудову) починаючи з 01.07.1948 здійснюється виключно на підставі планувального дозволу. Хоча деякі види використання отримують планувальний дозвіл «автоматично», на підставі загального чи спеціального розпорядження Державного секретаря («*Secretary of State*») ¹²²⁹, більшість видів використання вимагають спеціального надання планувального дозволу за окремою заявою до місцевого планувального органу. Такий орган може на свій розсуд надавати дозвіл або відмовляти у видачі, проте межі його розсуду обмежені обов'язком брати до уваги положення плану розвитку та іншим обставинам, що мають значення («*have regard to the provisions of the development plan, so far as material to the application and to any other material considerations*») ¹²³⁰.

Правове регулювання планування використання земель в Ізраїлі ¹²³¹ йде корінням у період Британського правління відповідно до мандату Ліги Націй з 1922 року до створення у 1948 році держави Ізраїль. У цей час

¹²²⁷ The Town and Country Planning and the Town and Country Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Acts 1990 (TCPA and P (LB&CA)A).

¹²²⁸ TCPA 1990, ss. 12 (1), 31 (2) and 36 (1).

¹²²⁹ TCPA 1990, s. 59 (1) and the Town and Country Planning General Development Order 1988 (S. I. 1988 No. 1813).

¹²³⁰ TCPA 1990, s. 70 (2).

¹²³¹ За матеріалами статті: Perry, Elizabeth. Blueprint for Catastrophe / Blueprint for Peace: Planning Law in Israel as a Precursor to the Peace Process // *Transnational Law and Contemporary Problems*. – Spring 2003. – P. 397–428.

було прийнято Земельний ордонанс 1928 року та Ордонанс про міське планування 1921 року. Традиційні заходи щодо планування включали дозволи, експропріацію земель, плани використання земель міст.

У 1965 році в Ізраїлі було прийнято Закон про планування та забудову. Ізраїль в основному зберіг підходи, закріплені в чинному раніше законодавстві. Був передбачений тотальний контроль за плануванням за принципом «зверху-донизу» (уряд – районні органи управління – місцеві органи управління), забезпечуючи правову основу для широкого розсуду при прийнятті планувальних рішень. Закон запровадив Національну планувальну комісію, яка консулює уряд та готує національні схеми планування. Всі плани нижчого рівня під загрозою недійсності мають повністю відповідати національним директивам та планам, громадського обговорення планів не відбувається.

На рівні районів (в Ізраїлі їх 6) діють районні планувальні комісії, які розробляють районні планувальні схеми та затверджують місцеві плани. Районна планувальна комісія також наглядає за місцевими планувальними комісіями відповідного району. Порядок формування районних комісій забезпечує в них більшість осіб, призначених «згори».

На найнижчому рівні знаходяться місцеві планувальні комісії.

Закон 1965 року вимагає від місцевих органів влади мати план використання земель (міську планувальну схему або загальну схему для їх населеного пункту). Такі плани є суворо обов'язковими і обмежують або надають права щодо використання земельної ділянки, встановлюючи правила щодо землекористування, висоти, конструкції, інфраструктури, екологічних умов тощо. Крім того, для певних районів забудови або інвестиційних проектів закон вимагає до видачі дозволу на будівництво районною планувальною комісією розробити детальні плани.

На практиці при здійсненні інвестиції детальний план приймається як зміни до міської схеми планування, перетворюючи єдину схему на збірку численних змін. Крім негативного впливу на комплексність планування, така практика застосовується також для дискримінації палестинського населення. Даний приклад вказує на доцільність встановлення ускладненого порядку внесення змін до планувальної документації.

Вже у п. 2 ст. 1 Земельного кодексу від 20.06.2002 Республіки **Казахстан**¹²³² зазначається, що «*правовий режим земель визначається, виходячи із їх належності до тієї чи іншої категорії та дозволеного використання відповідно до зонування земель (території)*».

Відповідно до ст. 8 кодексу, зонування – це «*визначення території земель із встановленням їх цільового призначення та режиму використання*».

¹²³² [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://pmicro.kz/DB/Busn/Govern/Laws/Diverse/Kodex5>

Проекти (схеми) зонування повинні включати в себе класифікатор цільового призначення. Таким чином, зонування відіграє основну роль у визначенні цільового призначення земельної ділянки. Пп. 5 п. 1 ст. 64 ЗК спеціально наголошує, що будівництво будівель та споруд допускається лише «*відповідно до цільового призначення з урахуванням зонування земель*».

Розробка схем (проектів) зонування земель включається до землеустрою (пп. 1 п. 3 ст. 149 ЗК) та здійснюється за рахунок відповідного місцевого бюджету (п. 2 ст. 163 кодексу).

Положення про зонування інтегровані у багато важливих норм ЗК Республіки Казахстан. Так, згідно із п. 3 ст. 35 кодексу, строки надання права тимчасового землекористування встановлюються з урахуванням зонування території. Надання земельних ділянок державної власності можливе також лише у випадку, якщо це не суперечить зонуванню земель (п. 4 ст. 43 кодексу). Схеми зонування земель є однією із підстав вилучення земельної ділянки для державних потреб (пп. 6 п. 2 ст. 84 ЗК Республіки Казахстан).

Щодо окремих земель передбачені спеціальні правила щодо їх зонування. Ст. 110 кодексу «*Приміські зони*» передбачає, зокрема, виділення у складі приміських зон територій з виділення зон інтенсивного розвитку приміського сільськогосподарського виробництва, особливого містобудівного регулювання, зелених зон. Сама приміська зона встановлюється при затвердженні генерального плану населеного пункту. Видається, що досвід Казахстану може допомогти заповнити прогалину у вітчизняному законодавстві, що не визначає особливого режиму приміських територій.

Акт Південноафриканської республіки¹²³³ про групи земель 1950 року дозволяв здійснювати політику расової сегрегації, санкціонуючи практику поділу міст на частини за расовою ознакою. Дискримінаційна планувальна система породила нестійку та нездорову структуру міст (зокрема, у таких містах практично неможливо було створити дієву систему громадського транспорту).

Акт про сприяння розвитку № 67 1995 року («*Development Facilitation Act*», або «*DFA*»)¹²³⁴ скасовує орієнтованість системи планування використання земель на жорсткий контроль і заміняє її системою, що ґрунтується на законодавчому визначенні загальних принципів планування, делегуючи прийняття конкретних рішень місцевим органам.

Існуюча раніше трирівнева планувальна структура зберігається, але стає більш децентралізованою. На національному рівні діє Національна

¹²³³ За матеріалами публікації: Perry, Elizabeth. *Blueprint for Catastrophe / Blueprint for Peace: Planning Law in Israel as a Precursor to the Peace Process* // *Transnational Law and Contemporary Problems*. – Spring 2003. – P. 397–428.

¹²³⁴ South Africa government online // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.info.gov.za/view/DownloadFileAction?id=70986>

комісія з планування та розвитку, на рівні провінцій – трибунали з розвитку, на місцевому рівні – місцеві планувальні органи.

Комісія з планування та розвитку є консультативним органом, що надає консультації та рекомендації щодо планувальної політики та законодавства, не здійснюючи нагляду за місцевими планувальними рішеннями. Зокрема, вона намагається забезпечити координацію планування на відповідних рівнях управління, рекомендує спосіб участі громадськості у прийнятті рішень. На комісію покладено завдання розробляти законодавство та заходи, спрямовані на покращення становище бідних громад та таких громад, що історично існували у несприятливих умовах. Уряд приймає закони з питань планування після консультацій з комісією. Комісія складається з 24 членів, до яких входять чиновники, фахівці у галузі планування та місцеві керівники.

Трибунали з розвитку провінцій розглядають заяви про забудову («*development applications*»), обмежувальні умови, питання інженерного забезпечення, незаконного будівництва, будівництва з порушеннями, реєстрацію земель. Трибунали мають право обмеженого нагляду за місцевими планувальними рішеннями у разі виникнення спорів і можуть проводити розслідування (§ 16 (b)). Згідно із § 15 (3) DFA, половина членів трибуналу не повинні бути державними службовцями.

У **Польщі** на місцевому рівні у містах і гмінах (територіальна одиниця) у сфері просторового планування діють два основних документи: (1) дослідження умов та напрямків просторового благоустрою гміни та (2) місцеві плани просторового благоустрою. Дослідження гміни визначає просторову політику гміни і повинне бути наявне у кожній гміні. Місцеві плани просторового благополуччя є місцевим нормативно-правовим актом, який визначає спосіб забудови та благоустрою території. Існування планів є обов'язковим лише для певних визначених територій¹²³⁵.

Земельний кодекс **Російської Федерації** від 25.10.2001¹²³⁶ одним із принципів земельного законодавства передбачає (пп. 8 п. 1 ст. 1) поділ земель за цільовим призначенням на категорії, за яким правовий режим земель визначається виходячи із їх належності до тієї чи іншої категорії та дозволеного використання відповідно до зонування територій та вимог законодавства. Таким чином, зонування відіграє ключову роль у визначенні цільового призначення земельної ділянки.

Зонування використовується для того, щоб спростити процедуру відведення земельних ділянок: згідно із п. 11 ст. 30 ЗК РФ, попереднє погодження місця розміщення об'єкта не здійснюється при його розміщенні в населеному пункті у відповідності до зонування території.

¹²³⁵ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – С. 222–223.

¹²³⁶ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.kuban.ru/>

Ст. 85 кодексу передбачає поділ земель поселень на такі зони: (1) житлові, (2) громадсько-ділові, (3) виробничі, (4) інженерних та транспортних інфраструктур, (5) рекреаційні, (6) сільськогосподарського використання, (7) спеціального призначення, (8) військових об'єктів, (9) інші територіальні зони. Встановлюється вимоги щодо належності однієї земельної ділянки лише до однієї зони, а також правило, за яким повинна передбачатися можливість поєднання різних видів використання земельних ділянок (житлового, громадсько-ділового, виробничого, рекреаційного та ін.). Земельна ділянка може використовуватися відповідно до будь-якого передбаченого містобудівним регламентом для кожної зони видом цільового використання.

Законодавство РФ про землеустрій не приділяє значної уваги питанням зонування земель. Федеральний закон РФ «Про землеустрій» № 78-ФЗ від 18.06.2001¹²³⁷ містить лише правила щодо відображення даних зонування в одному з різновидів землевпорядної документації – т. з. тематичних картах та атласах стану і використання земель. Натомість, Містобудівний кодекс РФ від 29.12.2004 № 190-ФЗ¹²³⁸ відводить зонуванню значну роль у регулюванні відносин у сфері містобудування. Згідно із кодексом, «забезпечення сталого розвитку територій на основі територіального планування та містобудівного зонування» є одним із принципів містобудівної діяльності. Містобудівному зонуванню присвячена спеціальна глава 4 кодексу.

Так, відповідно до ст. 30 кодексу, основним правовий інструментом зонування є правила землекористування та забудови, що включають у себе, зокрема, карту містобудівного зонування та містобудівні регламенти. Згідно зі ст. 36 кодексу, містобудівний регламент визначає правовий режим земельних ділянок, так само, як і усього, що знаходиться над та під поверхнею земельної ділянки та використовується в процесі їх забудови та подальшої експлуатації об'єктів капітального будівництва.

Ст. 31 визначає порядок підготовки проекту правил землекористування та забудови, який передбачає такі етапи: рішення про підготовку проекту, затвердження складу та порядку діяльності комісії з підготовки проекту, публікацію повідомлення про прийняти рішення, перевірку підготовленого проекту органом місцевого самоврядування, публічні слухання за проектом, внесення змін до проекту за наслідками слухань, затвердження правил. Врегульовані і технічні аспекти встановлення територіальних зон, зокрема, вимоги до встановлення меж зон (ст. 34). Такі межі можуть встановлюватися (1) по лініях магістралей, вулиць, проїздів, що розділяють транспортні потоки протилежних напрямів, по (2) червоним лініям,

¹²³⁷ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.consultant.ru/popular/landuse>

¹²³⁸ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW;n=60729;div=LAW;mb=LAW](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=60729;div=LAW;mb=LAW)

(3) межах земельних ділянок, (4) межах населених пунктів у межах муніципальних утворень, (5) межах муніципальних утворень, (6) існуючим межах природних об'єктів, (7) іншим межах.

У Містобудівному кодексі деталізуються положення про зони, вкладені в Земельному кодексі. Так, відповідно до ст. 35 Містобудівного кодексу, до складу житлових зон можуть включатися: (1) зони забудови індивідуальними, (2) малоповерховими, (3) середньо поверховими, (4) багатоповерховими житловими будинками, (5) зони житлової забудови інших видів.

Цікавими є положення щодо видів дозволеного використання земельних ділянок та об'єктів капітального будівництва, вміщені до ст. 37 кодексу. Так, дозволене використання може належати до основного, умовно дозволеного (за окремим дозволом, порядок надання якого визначений ст. 39) або допоміжного виду дозволеного використання, допустимого лише як додаткове по відношенню до основних та умовно дозволених видів використання. Види дозволеного використання встановлюються по відношенню до кожної територіальної зони.

Слушними є положення щодо граничних розмірів земельних ділянок та граничних параметрів дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів капітального будівництва, вміщені до ст. 38 кодексу. Такі розміри і параметри можуть включати: (1) граничні (мінімальні та (або) максимальні) розміри земельних ділянок, у т. ч. їхню площу, (2) мінімальні відступи від меж земельних ділянок з метою визначення місць допустимого розміщення будівель та споруд, (3) граничну кількість поверхів або гранично допустиму висоту будівель та споруд, (4) максимальний процент забудови у межах земельної ділянки, (5) інші показники. На відхилення від граничних параметрів дозволеного будівництва та реконструкції у визначених випадках за спеціальною процедурою може бути видано дозвіл (ст. 40).

Положення федерального законодавства деталізуються у законодавстві суб'єктів федерації – див., зокрема, ст. 34 Земельного кодексу Республіки Башкортостан від 25.02.1999.

У **Словаччині** законом про охорону земель встановлено 4 якісні категорії сільськогосподарських земель. Використання земель найвищої категорії не може бути змінено. Землі трьох інших категорій не знаходяться під захистом та можуть бути достатньо легко переведені у несільськогосподарські¹²³⁹.

Багатим і цікавим є досвід зонування у **США**. Виконавчим органам державної влади дозволено здійснювати регулювання використання земель,

¹²³⁹ *Артюшин В. І., Кобець М. І., Пугачов М. І.* Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 22.

що супроводжується виплатою компенсації власнику. Таке регулювання вводиться з метою охорони здоров'я населення, його безпеки і благоустрою. Зменшення при цьому вартості землі саме по собі не є достатньою підставою для прийняття рішення про відшкодування витрат власнику. До регулятивних повноважень виконавчих органів державної влади входять розподіл земель по зонам, контроль за забрудненням навколишнього середовища, встановлення мінімальних і максимальних розмірів земельних ділянок для житлової забудови тощо. За державою зберігається право на примусове відчуження приватної власності для публічних потреб за умови виплати справедливої компенсації і на стягнення податків з вартості власності, включаючи земельну нерухомість.¹²⁴⁰

У Каліфорнії, Нью-Йорку та інших штатах фермерам дозволено реєструвати свої землі як сільськогосподарські, що дозволяє оподатковувати їх за низькими ставками земельного податку. У разі зміни цільового призначення земельної ділянки власник зобов'язаний відшкодувати різницю між низькою і звичайною ставкою податку, що через кілька років призводить до економічної недоцільності зміни цільового призначення¹²⁴¹. Як видається, такий досвід може бути впроваджений в українське законодавство.

У Чеській республіці існує спеціальний закон про охорону земель, який визначає, за яких умов можна перевести сільськогосподарські землі до іншої категорії. Якщо землі відповідно до бонітування віднесені до вищої категорії, змінити їх використання значно важче. Якщо землевласник змінює використання сільськогосподарських земель, до нього застосовується штраф. Але розмір цього штрафу настільки невеликий, що це не зупиняє землевласників¹²⁴².

У Франції регіональні органи влади приймають «План розвитку території» («*Plans Locaux d'Urbanisme*») на певний період часу. В рамках цього плану для кожної земельної ділянки встановлюється тип її використання. Землевласнику дуже важко змінити тип використання його землі, якщо це не відповідає плану¹²⁴³.

У Швеції конверсія земель до переважно несільськогосподарського використання потребує дозволу. На більшості територій можна вільно переводити землі до категорії лісів¹²⁴⁴.

¹²⁴⁰ Чубуков Г. В. Земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. – 1995. – № 9. – С. 50.

¹²⁴¹ Робинсон Н. А. Необходимые законодательные мероприятия для улучшения сельского хозяйства // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – С. 25.

¹²⁴² Артюшин В. І., Кобець М. І., Пугачов М. І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 22.

¹²⁴³ Там само. – С. 22.

¹²⁴⁴ Там само. – С. 22.

Підсумовуючи огляд зарубіжного досвіду, зазначимо, що в більшості розвинених країн, на відміну від вітчизняного «ручного» та «поштучного» визначення цільового призначення кожної окремої земельної ділянки, застосовується планування, яке є, з одного боку, достатньо гнучким, а з іншого – достатньо детальним для того, щоб визначити необхідні обмеження на використання земельних ділянок. Відповідні плани повинні доводитися до відома осіб, права яких зачіпаються, а також мати підвищену стабільність. Система планувальної документації здебільшого є єдиною без розподілу на «містобудівну» та «землевпорядну» системи, що діють паралельно (як в Україні).

7.3. Землеустрій

Пропонуємо огляд правового регулювання здійснення землеустрою у деяких зарубіжних країнах. При цьому автор хотів звернути увагу на зарубіжний досвід використання землеустрою для підвищення ефективності використання земель, для ліквідації таких негативних наслідків, як мало-земелля, черезсмужжя тощо, що, на жаль, набувають дедалі більшого поширення в Україні.

Італія. Законодавство встановлює т. зв. «мінімальну земельну одиницю», менше якої земельні ділянки подрібнювати заборонено. З метою боротьби із дрібноземеллям Конституція Італії передбачає створення консорціумів із власників земельних ділянок, менших мінімальної земельної одиниці. Ініціаторами створення консорціумів можуть виступати як власники земельних ділянок, так і органи влади¹²⁴⁵.

Швеція. Землі поділяються на земельні ділянки відповідно до рішень певних державних органів. Приватні особи не можуть на свій розсуд змінювати структуру земельних ділянок¹²⁴⁶. Питання формування об'єктів нерухомого майна регулюються актом з формування нерухомості (швед. – «*Fastighetsbildningslag*», 1970)¹²⁴⁷. Передбачено процедури поділу, об'єднання і виділення земельних ділянок, встановлення меж тощо. Формування земельної ділянки може передбачати обмін частинами земельних ділянок, викуп земельних ділянок, встановлення сервітутів. Ці заходи

¹²⁴⁵ Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. – С. 16.

¹²⁴⁶ Введение в шведское право. Отв. ред. Крылов Б. С. – М.: Юрид. лит., 1986. – С. 284.

¹²⁴⁷ Olle Millgard. Methods for Changing Property Subdivision / Land Law in Action: A collection of contributions by participants in the seminar on the theme Land Reform including Land Legislation and Land Registration in Stockholm on 16–17 June 1996. – Kungl Teniska Hogskolan. – Stockholm, 1997. – P.34–39 (цитуються за: Лихогруд М. Г., Лізунова А. П., Козіков А. В. Роль формування об'єктів нерухомого майна у процесі реєстрації // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 17).

застосовуються як для поліпшення використання невеликих земельних ділянок, так і при здійсненні масштабних проєктів з консолідації земель. У певних випадках землевпорядні заходи проводяться навіть за відсутності згоди всіх землевласників (землекористувачів). В інтересах суспільства земельні ділянки формують таким чином, щоб земельна ділянка була зручною у використанні за формою, розмірами тощо і могла бути ефективно використана відповідно до потреб ринку, існуючих планів використання території тощо¹²⁴⁸. Можливе запровадження спільного використання певних об'єктів (проїзди, автостоянки, ігрові майданчики тощо). Землевпорядкування здійснюється місцевим кадастровим органом, проте фінансується не з бюджету, а за рахунок зацікавлених осіб¹²⁴⁹.

Молдова. Формування нових земельних ділянок здійснюється відповідно до Положення про порядок формування об'єктів нерухомого майна від 29.11.1999 № 61 та Закону «Про формування об'єктів нерухомого майна»¹²⁵⁰ на основі Закону «Про кадастр нерухомого майна» та Земельного кодексу. Формування здійснюється т. з. «кадастровими інженерами»¹²⁵¹. Методами формування земельних ділянок є об'єднання, поділ, виділення та комбінування об'єктів. Останній метод полягає у виділення частини зареєстрованого об'єкту нерухомості без її формування як окремого об'єкта та об'єднання її із іншим об'єктом нерухомого майна. Закон також детально регламентує процедуру формування об'єктів нерухомого майна.

Фінляндія. Відносини із формування об'єктів нерухомого майна регламентуються Актом про формування об'єктів нерухомого майна (фін. «Fastighetsbildningslag»¹²⁵²). Заходи із землевпорядкування (поділ земельних ділянок, обмін ділянками, консолідація, створення спільних лісів, визначення об'єктів власності, перерозподіл міських земель, встановлення сервітуту) здійснюються землеміром за участю призначених органом місцевого самоврядування повірених за т. зв. кадастровою процедурою. Встановлюється широке коло випадків, у яких землевпорядкування (консолідація, обмін земельними ділянками, перерозподіл міських земель, встановлення сервітуту тощо) може проводитися примусово, здебільшого – за ініціативою землевпорядного офісу або органів місцевого самоврядування. Наприклад, консолідація може примусово здійснюватися з метою покращення викорис-

¹²⁴⁸ Лихогруд М. Г., Лізунова А. П., Козіков А. В. Роль формування об'єктів нерухомого майна у процесі реєстрації // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 17.

¹²⁴⁹ Там само. – С. 18.

¹²⁵⁰ Закон Молдови «О формировании объектов недвижимого имущества»: Принятый 28 октября 2004 года № 354-XV. – <http://parlament.md/download/laws/ru/354-XV-28/10/2004/doc>

¹²⁵¹ Лихогруд М. Г., Лізунова А. П., Козіков А. В. Роль формування об'єктів нерухомого майна у процесі реєстрації // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 18.

¹²⁵² Real Estate Formation Act (554/1995; amendments up to 111/2003 included). Unofficial translation. – Ministry of Agriculture and Forestry, Finland // <http://www.finlex.fi/en/laki/kaanokset/1995/en19950554.pdf>

тання сільськогосподарських або лісових земель, а також для розміщення різних комунікацій (доріг, меліоративних систем тощо). Розроблені детальні правила відшкодування власникам втрат, яких вони зазнають.

Ліси спільної власності формуються з метою створення такого за площею лісу, який був би придатним для ведення лісового господарства. Визначення об'єктів власності проводиться для вирішення суперечок або усунення невизначеності щодо положення та розмірів об'єкту нерухомого майна, причому у певних випадках за відсутності відповідних документів власником майна вважається та особа, що використовує майно як власник. Правоустановчим документом у цьому разі стає звіт про результати обстеження (ст. 112 Акту).

Передбачені детальні правила визначення долі обтяжень прав на землю (права іпотеки, оренди, сервітуту тощо) при зміні в об'єктах нерухомого майна.

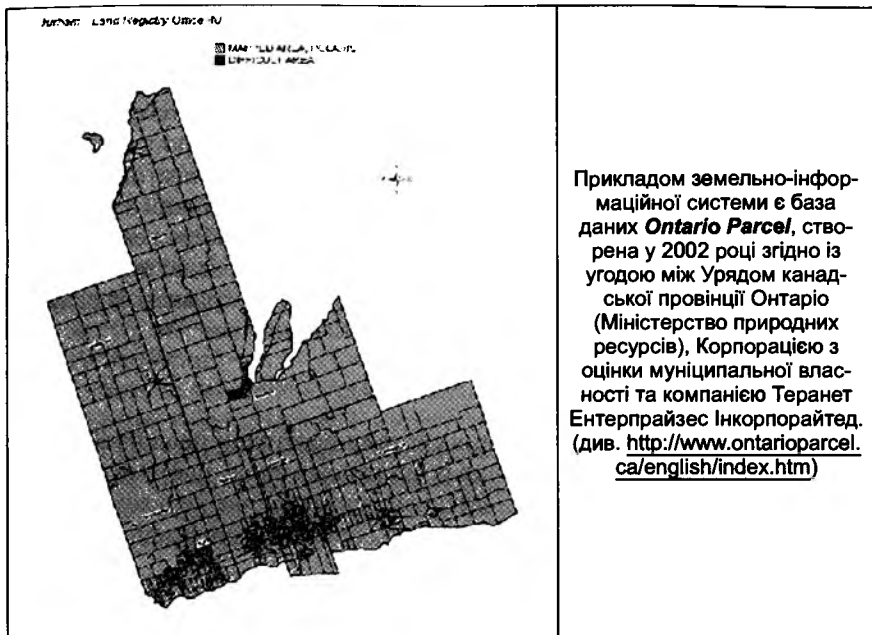
Показовою є детальність правового регулювання кадастрової процедури, яка включає, зокрема, повідомлення зацікавлених осіб (у т. ч. шляхом публікації оголошення у пресі) та збори зацікавлених осіб (ведеться протокол, де фіксуються домовленості сторін щодо проведення землевпорядних заходів). Рішення, прийняті в процесі кадастрової процедури, можуть бути оскаржені. Передбачені докладні правила визначення розміру та виплати компенсацій, у т. ч. нарахування процентів на суму боргу, якщо вона не виплачена вчасно, правила оскарження прийнятих рішень, правила вправлення допущених помилок тощо.

7.4. Ведення земельного кадастру та реєстрація прав на землю

Ведення земельного кадастру

З початку 1980-х рр. у Європі відбувається т. з. «кадастрова реформа», пов'язана із запровадженням нових технологій, комп'ютеризації земельних кадастрів та систем реєстрації прав. У багатьох країнах почав запроваджуватися т. зв. багатоцільовий кадастр («*Multipurpose Cadastre*»), що трансформується у земельну інформаційну систему («*Land Information System*»), яка об'єднує різні кадастри та реєстри (у т. ч. ґрунтів, видів землекористування, підземних комунікацій, щільності населення та ін.). Також стали з'являтися земельні інформаційні системи, засновані на інформації про окремі земельні ділянки (парцели) (*PBLIS – Parcel Based Land Information System*)¹²⁵³. Позитивним є досвід створення відкритих інформаційних систем.

¹²⁵³ Сидоренко В. Н. Земельный кадастр: зарубежный опыт ведения // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 42.



Прикладом земельно-інформаційної системи є база даних *Ontario Parcel*, створена у 2002 році згідно із угодою між Урядом канадської провінції Онтаріо (Міністерство природних ресурсів), Корпорацією з оцінки муніципальної власності та компанією Теранет Ентерпрайзес Інкорпорейтед. (див. <http://www.ontarioparcel.ca/english/index.htm>)

У світі існує досить багато варіантів кадастрових систем, які можна класифікувати за різними критеріями. Насамперед, проводиться класифікація за відношенням кадастрової системи до системи реєстрації прав на землю:

- системи, за яких кадастр містить лише інформацію про земельні ділянки, необхідну для оподаткування; реєстр прав на нерухомість та інформаційні системи, які містять різноманітну інформацію про якісні та кількісні характеристики земель, ведуться окремо (Франція, Іспанія, Італія, Греція та ін.);
- системи, які передбачають існування земельного кадастру, топографо-геодезичної системи та системи реєстрації прав (Німеччина, Австрія, Швейцарія);
- багатоцільовий земельний кадастр з централізованим реєстром власності, створеним переважно за німецьким зразком (Швеція, Данія, Норвегія, Фінляндія, Ісландія, а також країни Балтії);
- системи, які передбачають лише систему реєстрації прав (Великобританія, США, більшість провінцій Канади, частина штатів Австралії)¹²⁵⁴.

¹²⁵⁴ Сидоренко В. Н. Земельный кадастр: зарубежный опыт ведения // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 41–42.

Норвегія та Ісландія порівняно недавно вирішили поступово об'єднати реєстраційні системи із кадастром та передати реєстрацію прав від судів (нотаріальних органів) до земельно-кадастрових органів. Серед країн з перехідною економікою на такий крок наважилася також Румунія¹²⁵⁵.

У світі існує досвід, коли державні органи передали роботи з безпосереднього збору та обробки просторової інформації приватним спеціалізованим компаніям. Державні агентства виконують функції замовника, контролюють якість даних, несуть відповідальність за збереження та розповсюдження даних, надають передбачені законом базові послуги з їх використання. В багатьох країнах базова інформація, отримана за рахунок державного бюджету, надається користувачам безплатно¹²⁵⁶.

Реєстрація прав на землю

Незалежно від співвідношення системи реєстрації прав на землю із веденням земельного кадастру, що розглядалося вище, системи реєстрації прав на землю (а водночас – зазвичай і прав на інше нерухоме майно) у світі істотно різняться. За характером реєстрації всі реєстраційні системи можна умовно поділити на кілька груп:

- *систему реєстрації документів*, або *систему реєстрації угод* («*Registration of Deeds*»), що передбачає внесення до реєстрів відомостей про нерухоме майно, не гарантованих державою або недержавною організацією (характерна для Франції, Бельгії, Люксембургу, колишніх французьких колоній, США та ін. країн);
- *систему реєстрації титулів*, що передбачає визнання, підтвердження, захист та гарантування *прав* на нерухоме майно, які у багатьох випадках виникають в момент реєстрації¹²⁵⁷.

В цілому загально визнано, що більш раціональною є система реєстрації титулів, яка забезпечує набагато більшу стійкість прав на нерухомість та краще відповідає потребам обороту.

¹²⁵⁵ Helge Onsrud. Land administration in Europe. FIG, 2004.

¹²⁵⁶ Черемшинський М. Кадастр та нові технології отримання просторової інформації // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 52.

¹²⁵⁷ Грицько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Монографія. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. – С. 58. За іншими підходами, існуючі в світі системи реєстрації можна умовно поділити на англосаксонську (реєстрації угод) та континентальну (реєстрації прав) (див. Дзудева М. Р. Законодательное обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.03. – М.: Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2004. – С. 13; Галимова В. М. Гражданско-правовые проблемы института государственной регистрации прав на объекты нежилого фонда и сделок с ним. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.03. – М.: Российский государственный гуманитарный институт, 2005. – С. 16). Такий підхід ми вважаємо некоректним, адже реєстрація документів застосовується в країнах континентальної системи права (наприклад, Франції), і навпаки, Батьківщиною класичної системи реєстрації прав – системи Торренса – є Австралія, тобто країна загального права.

Система реєстрації титулів (прав) також має свої різновиди, серед яких, у свою чергу, виділяють *вотчинну* систему (Німеччина, Австрія, Швейцарія, низка східноєвропейських держав, до яких примикають скандинавські держави та Нідерланди), та *колоніальну* систему Торренса (Австралія, Нова Зеландія, частково – Канада, низка штатів США, низка африканських країн та у модифікованому вигляді – Англія)¹²⁵⁸. Перша система (також відома під назвою *центральноєвропейської*) ґрунтується на принципі «немає реєстрації – немає права» (Австрія, Німеччина, Швейцарія)¹²⁵⁹. Система Торренса передбачає добровільний характер реєстрації, наслідком якого є гарантування державою достовірності внесених записів¹²⁶⁰.

За суб'єктом ведення реєстраційної системи країни світу можна поділити на кілька груп:

країни, де реєстрацію здійснюють **приватні реєстратори**, підпорядковані Міністерству юстиції, а кадастр виконує в першу чергу фіскальні функції та підпорядкований Міністерству фінансів (Іспанія та Португалія);

країни, де реєстрацію здійснюють **суди або нотаріуси**, які перебувають у веденні Міністерства юстиції, а кадастри ведуть інші організації, підпорядковані іншим міністерствам або взагалі муніципалітетам (Франція, країни Скандинавії, Польща, Словенія, Хорватія, Естонія та Болгарія);

держави, де реєстрація здійснюється **спеціальними організаціями публічного права** – конторами поземельної книги, які мають статус, прирівняний до статусу суду (Німеччина, Австрія, Латвія, Швейцарія)¹²⁶¹.

Розглянемо правове регулювання реєстрації прав на землю окремих країн більш детально.

«*Земельний реєстр Її Величності*» **Великобританії** є реєстром прав на нерухомість і містить відомості про відчуження та оренду нерухомості більш ніж за 25 попередніх років. Він гарантує права, проте не гарантує меж¹²⁶².

В **Іспанії** ведення т. з. Реєстру власності (*Registro de la Propiedad*) відокремлено від ведення земельного кадастру¹²⁶³, що породжує низку

¹²⁵⁸ Кирсанов А. Р. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации: Учебное пособие. – М., 2002. – С. 32–33.

¹²⁵⁹ Галимова В. М. Гражданско-правовые проблемы института государственной регистрации прав на объекты нежилого фонда и сделок с ним. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.03. – М.: Российский государственный гуманитарный институт, 2005. – С. 16–17.

¹²⁶⁰ Там само. – С. 22–23.

¹²⁶¹ Янов О., Федорченко М. Консультативна робота № 13. Правові та інституційні аспекти ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. – К: Німецько-український аграрний діалог, 2007. – С. 9–10 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ierpc.org/ierpc/papers/agp13_ur.pdf.

¹²⁶² Сидоренко В. Н. Земельный кадастр: зарубежный опыт ведения // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 41–42.

¹²⁶³ Грищук Н. В. Іспанський реєстр власності: чим може скористатися український законодавець? // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 4. – С. 41.

негативних наслідків і вважається багатьма іспанськими вченими-юристами недоліком¹²⁶⁴. Відповідно до ст. 1 Закону «Про іпотеку» 1946 р. (замінив аналогічні положення Закону «Про іпотеку» 1861 р.), «Реєстр власності є сукупністю записів або реєстрацією правовідносин та договорів про власність, а також інших речових прав стосовно нерухомого майна»¹²⁶⁵. Реєстри ведуться в межах територіальної компетенції місцевих судів¹²⁶⁶. Реєстр веде реєстратор, яким може бути громадянин Іспанії не молодше 23 років з вищою юридичною освітою. Реєстратор є державним службовцем¹²⁶⁷.

Іспанський реєстр власності ведеться за т. з. системою реальної сторінки: реєструються конкретні земельні ділянки (щодо яких ведуться окремі сторінки реєстру), а не конкретні особи¹²⁶⁸. Реєстрація здійснюється за такими принципами: принципом *запису* (крім деяких визначених законом випадків, реєстрація не є конститутивною та обов'язковою), *заявницьким принципом* (без заяви про реєстрацію реєстрація не здійснюється), принципом *законності* (реєстратор перевіряє дійсність та законність поданих документів на засадах обов'язковості, власноручності, незалежності, особистої відповідальності), *легітимації* (презумпція правильності запису в реєстрі), *публічної довіри* (презумпція добросовісності набувача зареєстрованого права), принципом *публічності* (проте публічність, або можливість доступу до реєстру, є відносною – доступ можуть мати лише особи, що мають правомірний інтерес), принципом *спеціалізації* (відомості про об'єкт повинні бути достатньо детальними), принципом *пріоритетності* (встановлюється черговість внесених записів: при скасуванні запису його заміщує запис, який йде наступним)¹²⁶⁹.

У М'янімі¹²⁷⁰ всі права на нерухоме майно реєструються в реєстрі, що ведеться місцевим Офісом земельної реєстрації. Зареєстроване право може бути обмежено заставою, що реєструється, а також правами вищого пріоритету (права, що виникли за давністю користування, право проходу, сервітути, право оренди на строк до одного року), що є чинними, навіть за умови, що вони не вносяться до реєстру.

Для того, щоб породжувати правові наслідки, всі правочини щодо прав на нерухоме майно у М'янімі повинні бути зареєстрованими. Зареєстровані правочини вважаються такими, що діють з моменту їх укладення (або іншого моменту, визначеного ними).

¹²⁶⁴ Гришук Н. В. Іспанський реєстр власності: чим може скористатися український законодавець? // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 4. – С. 45.

¹²⁶⁵ Там само. – С. 41.

¹²⁶⁶ Там само. – С. 41.

¹²⁶⁷ Там само. – С. 42.

¹²⁶⁸ Там само. – С. 42.

¹²⁶⁹ Там само. – С. 43–45.

¹²⁷⁰ За матеріалами статті: Christie, Alec. Myanmar: Oil and Gas Sector: Registration of Transfers and Leases of Land // International Energy Law & Taxation Review. – 2000. – P. 45–47.

Відповідно до положень про шахрайство та права вищого пріоритету, покупець, заставодержатель або орендар, що отримує право від особи, яка має зареєстровані документи, «без повідомлення» («without notice») про інші незареєстровані права, що підлягають реєстрації, отримує майно, не обтяжене такими правами. «Без повідомлення» означає, що отримувач права повинен вжити розумних заходів для того, щоб пересвідчитися, чи має відчужувач або орендодавець право розпоряджатися майном. За загальним правилом, для цього слід вжити принаймні такі заходи: (1) ознайомитися з реєстром, (2) ознайомитися з первинним правоустановчим документом на майно, (3) з'ясувати хто, протягом якого часу, на якій підставі володів земельною ділянкою принаймні протягом 12 років до укладення угоди.

Першим актом, що закріпив правові засади ведення кадастру у Німеччині, став пруський указ «Про заставні» 1783 року. З цього часу почали створюватися кадастрові карти (фіксують топографію ділянок без визначення прав на них) та земельні реєстри (фіксують права), що діють в Німеччині до цього часу. Сучасне правове регулювання системи державної реєстрації прав на нерухоме майно базується на нормах Третьої книги Німецького цивільного уложення, Положення про поземельну книгу в редакції від 26.05.1994, Федерального закону «Про реєстраторів» від 05.11.1969¹²⁷¹.

Для виникнення речового права на земельну ділянку вимагається внесення запису про нього до поземельної книги, що ведеться дільничними судами (судами першої інстанції), у яких створені спеціальні управління поземельними книгами. До принципів поземельної книги належать: (1) принцип суспільної довіри (набувач повинен бути впевнений у вірогідності відомостей книги), (2) принцип доступності (кожна особа, що може обґрунтувати свій інтерес, може ознайомитися з положеннями книги), (3) принцип здійснення реєстрації за клопотанням, (4) принцип платності (витрати несе заявник)¹²⁷².

Відповідно до ст. 2 ФЗ Російської Федерації «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод з ним»¹²⁷³ державна реєстрація прав на нерухоме майно та угод з ним – це «юридичний акт визнання та підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухоме майно ... ». Вона «є єдиним доказом існування зареєстрованого права».

¹²⁷¹ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Мн.: БГЭУ, 1999. – С. 119.

¹²⁷² Сидор В. Д. Державна реєстрація застави земельної ділянки // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 33. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 419.

¹²⁷³ Правовой сайт «Консультант плюс» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc; base=LAW; n=101453>

У Російській федерації запроваджено реєстрацію прав на усі об'єкти нерухомого майна у єдиному реєстрі. Проте паралельно здійснюється і реєстрація земельних ділянок у земельному кадастрі. Така реєстрація має спеціальний характер і прав на земельну ділянку не породжує, хоча її результати і використовуються при проведенні державної реєстрації (ст. 1, п. 4 ст. 18, п. 2 ст. 20 Федерального закону «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та угод із ним»). Починаючи з 1997 року ведення державного земельного кадастру та реєстрація прав на нерухомість у РФ були розділені між різними державними установами (з'являється Єдиний державний реєстр земель, кадастрові справи, чергові кадастрові карти та Єдиний державний реєстр прав на нерухоме майно та угод із ним)¹²⁷⁴. Частину функцій із ведення державного земельного кадастру в РФ дублюють наступні органи: Роскартографія, Держбуд РФ, Мінюст РФ, Мінмайна РФ, МНС РФ, Міністерство природних ресурсів РФ¹²⁷⁵.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки у Російській Федерації є обмежено публічною. Так, у законі Самарської області «Про заставу (іпотеку) земель сільськогосподарського призначення» від 16.04.1999 передбачено, що будь-яка особа може отримати в органі державної реєстрації відомості про те, чи є реєстраційний запис про заставу земельної ділянки і коли закінчується термін застави. Не підлягають розголошенню відомості про забезпечене заставою зобов'язання¹²⁷⁶.

Акт про земельний реєстр Хорватії («*Zakon o zemljišnim knjigama*»¹²⁷⁷), передбачає три види записів (ст. 30): реєстрацію, попередню реєстрацію та оголошення. Реєстрація – форма запису про виникнення, перехід або припинення речових прав без наступного затвердження; попередня реєстрація – запис про виникнення, перехід або припинення речових прав, що потребує наступного затвердження; оголошення («*zabilježba*») є записом, що робить доступними для кожної зацікавленої особи відомості про певні обставини, які, згідно із законом, мають бути внесені до земельного реєстру (опіка, піклування, порушення справи про банкрутство тощо). У випадках, передбачених законом, оголошення тягне правові наслідки.

У Швеції права на землю реєструються спеціальними органами (*inskrivningsmyndigheter*), що пов'язані з окружними судами. Існування права не пов'язане з реєстрацією, проте у випадку виникнення спору

¹²⁷⁴ Сидоренко В. Н. Правовое регулирование ведения государственного земельного кадастра. – Дисс. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – М.: Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, 2002. – С. 95.

¹²⁷⁵ Там само. – С. 24.

¹²⁷⁶ Сидор В. Д. Державна реєстрація застави земельної ділянки // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 33. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 419.

¹²⁷⁷ Official Gazette. – no. 91/96. – 28.10.1996.

право особи, що добросовісно набула зареєстроване право, підлягає захисту. Такий принцип («*publica fides*» – «публічна довіра») запроваджений у 1972 р.¹²⁷⁸.

7.5. Вирішення земельних спорів

Спеціалізовані суди

У деяких країнах діють або спеціалізовані земельні суди, або суди для вирішення дрібних справ («*small claims court*» у США). На наш погляд, саме останній інститут доцільно запровадити й в Україні, щоб розвантажити суди від тривалого розгляду дрібних справ.

Законодавство США про групові позови дозволяє групі названих позивачів подавати позов як представникам класу позивачів від імені великих груп осіб, що знаходяться в однаковому становищі¹²⁷⁹.

Адміністративні форми захисту

З точки зору застосування адміністративно-правових форм захисту прав на землю цікавим досвід **Великобританії**¹²⁸⁰. Важливе місце у системі захисту прав на землю у цій країні займає поняття «*nuisance*», яке означає негативний, дратуючий вплив. Далі для лаконічності пропонуємо позначати це поняття українським терміном «*перешкода*».

Законодавство розрізняє «*перешкоди за загальним правом*», проти яких застосовуються загальні способи захисту, та т. з. «*перешкоди за законом*», щодо яких передбачені спеціальні, спрощені засоби захисту. У разі, якщо негативний вплив підпадає під ознаки «*перешкоди за законом*», особа може або звернутися до місцевого органу влади, який видає повідомлення про зменшення негативного впливу («*abatement notice*»), або звернутися до магістратського суду за приписом про зменшення негативного впливу («*abatement order*»). Обидві процедури є швидкими та маловитратними.

Первісно законодавство про «*перешкоди за законом*» було спрямовано на боротьбу із поширенням холери в містах, а в більш широкій перспективі – на протидію негативним екологічним умовам, що виникли внаслідок індустріальної революції у Великобританії. Концепція «*перешкод*» була центральною для санітарного законодавства, що включало Акт про

¹²⁷⁸ Введение в шведское право. Отв. ред. Крылов Б. С. – М.: Юрид. лит., 1986. – С. 284–285.

¹²⁷⁹ Kimerling, Judith. Indigenous Peoples and the Oil Frontier in Amazonia: The Case of Ecuador, ChevronTexaco, and Aguinda v. Texaco // New York University Journal of International Law and Politics. – Spring 2006. – P. 476–477.

¹²⁸⁰ За матеріалами статті: Malcolm R., Pointing J. Statutory Nuisance: The Sanitary Paradigm and Judicial Conservatism // Journal of Environmental Law. – 2006. – P. 37–54.

усунення перешкод («*Nuisances Removal Act*») 1855 року, а згодом було об'єднано у Акт про громадське здоров'я («*Public Health Act*») 1875 року. Правила про «перешкоди за законом» практично без змін були відтворені у Акті про громадське здоров'я («*Public Health Act*») 1936 року, а також у Частині III Акту про захист довкілля («*Environmental Protection Act*») 1990 року, який поширив поняття «перешкоди за законом» на запахи і гази (хоча дим належав до «перешкод за законом» вже починаючи з 1866 року відповідно до Санітарного акту – «*Sanitary Act*»). Шумовий вплив було визнано «перешкодою за законом» Актом про зменшення шуму («*Noise Abatement Act*») 1960 року та Актом про шум та перешкоди за законом («*Noise and Statutory Nuisance Act*») 1993 року (щодо шуму від машин та обладнання на вулицях). У Акті про чисте сусідство та довкілля («*Clean Neighbourhoods and Environment Act*») 2005 року до сфери «перешкод за законом» було включено світловий вплив та поширення комах. Проте поряд із законодавчим розширенням сфери «перешкод за законом» в останнє десятиріччя у Великобританії спостерігається також звужене тлумачення «перешкод за законом» судами – розуміння їх лише як таких, що стосуються захисту від інфекційних хвороб. Представники правової доктрини піддають такий підхід критиці.

8. ІНОЗЕМНИЙ ДОСВІД РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ІЗ ПРИБУДИНКОВИМИ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

Автором було проведено дослідження іноземного досвіду регулювання земельних відносин із прибудинковими земельними ділянками в Австралії, Білорусі, Болгарії, Казахстані, Італії, Російській Федерації, США): див. Мірошниченко А. М. Досвід деяких зарубіжних країн у визначенні правового режиму прибудинкових земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків // *Земельне право України*. – 2006. – № 7. – С. 45–55.

За результатами дослідження пропонується внести у законодавство України зміни, які передбачатимуть:

- «автоматичне» набуття частки у праві на прибудинкову територію з моменту придбання у власність приміщення у багатоквартирному житловому будинку, заборону окремого відчуження частки (досвід Російської Федерації);
- визначення частки пропорційно до площі приміщення (Білорусь, Казахстан, Російська Федерація та ін.);

- виключення необхідності окремого (від права на приміщення) оформлення права спільної часткової власності на прибудинкову територію;
- запровадження правила, за яким управління спільним майном здійснюється зборами співвласників, рішення на яких приймаються більшістю голосів (можливо, за принципом «одне приміщення – один голос»); процедурні правила проведення зборів доцільно запозичити в законодавстві Болгарії; заслуговують на увагу також правила італійського законодавства щодо можливості призначення управляючого, у т. ч. в примусовому порядку;
- необхідно встановити спеціальні правила набуття права власності на земельні ділянки існуючих багатоквартирних житлових будинків на засадах безоплатного надання земельної ділянки, яка є об'єктивно необхідною для розміщення та обслуговування будинку;
- доцільно передбачити можливість заснування спільної часткової власності на земельну ділянку багатоквартирного будинку забудовником (див. досвід США).

9. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ СТВОРЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ПРИРОДНО- ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ У НІМЕЧЧИНІ

Найбільш цікавим та придатним для запозичення, на наш погляд, є досвід **Федеративної Республіки Німеччина**. Це пояснюється, по-перше, тим, що Німеччина має великий і позитивний досвід взяття під охорону природних територій, що перебувають у приватній власності. Саме така задача стоїть сьогодні в Україні, де значна частина земель була роздержавлена.

По-друге, ФРН, як і Україна, належить до країн із так званою континентальною правовою системою, тобто положення її законодавства є придатними для рецепції в право України (принаймні, вони є набагато більш придатними, ніж положення законодавства будь-якої країни із англосаксонською правовою системою, де досягнути зівставні успіхи в охороні природи).

Загальна характеристика¹²⁸¹. Абз.2 § 20 Федерального закону Німеччини про охорону природи (*«Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege*

¹²⁸¹ За матеріалами [http://de.wikipedia.org/wiki/Naturschutzgebiet_\(Deutschland\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Naturschutzgebiet_(Deutschland)).

(*Bundesnaturschutzgesetz*) – скорочено «*BNatSchG*») ¹²⁸² передбачає, що частини довілля та ландшафту можуть бути захищені шляхом оголошення їх заповідниками («*Naturschutzgebiet*»), національними парками («*Nationalpark*») або національними пам'ятниками природи («*Nationales Naturmonument*»), біосферними резерватами («*Biosphärenreservat*»), охоронюваними ландшафтами («*Landschaftsschutzgebiet*»), природними парками («*Naturpark*»), пам'ятками природи («*Naturdenkmal*») або охоронюваними складовими ландшафту («*geschützter Landschaftsbestandteil*»).

Навіть у заповідниках територія в основному перебуває у приватній власності. Оголошення заповідника не призводить до припинення права власності, проте шляхом прийняття правового акту здійснюється обмеження можливості використання земельної ділянки. Правовою основою для цього є передбачена Конституцією (ст. 14) ¹²⁸³ соціальна функція власності (до речі, відповідні положення Конституції ФРН дуже близькі за текстом до положень ст. 13 Конституції України). Але щодо того, які саме обмеження мають бути встановлені в конкретному випадку, часто виникають спори. Природоохоронні органи повинні уникати не виправданої жорсткості, обмеження повинні з необхідністю впливати з мети встановлення охорони. Якщо можливість користування земельною ділянкою обмежується актом про взяття під охорону настільки сильно, що власник не може її надалі використовувати і вона позбавляється своєї цінності (фактична експропріація), власник може вимагати викупу у нього земельної ділянки за ринковою вартістю. Правомірно здійснювані види використання в межах новостворених природоохоронних територій підлягають правовому захисту. Між тим, їх інтенсивність та обсяг не повинні збільшуватися. Щоб уникнути конфліктів із власниками землі, природоохоронні органи у багатьох випадках намагаються викуповувати землю для суспільних потреб. Проте частими також є конфлікти із правами користування землею публічно-правової природи, зокрема, правом на проведення розвідувальних робіт.

Крім права власності на земельну ділянку, за певних умов в межах охоронюваних природних територій обмежуються та припиняються й інші права та можливості щодо користування ділянкою. Це стосується, зокрема, прав на полювання та риболовлю тощо. Тут також застосовується правило, за яким вирішальним для ступеню обмежень є текст акту про оголошення охоронюваною територією. В заповідниках, наприклад, рекреаційне використання обмежується в основному шляхом «припису триматися дороги». Це означає, що прохід по території дозволяється, проте лише визначеними шляхами.

¹²⁸² http://bundesrecht.juris.de/bnatschg_2009/index.html.

¹²⁸³ http://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_14.html.

Як правило, природоохоронні органи намагаються підтримувати розвиток природоохоронних територій для досягнення цілей охорони. Для цього розробляються спеціальні види документації, головним чином «План догляду», «План догляду та розвитку», «План управління» тощо, які встановлюють цілі, яких намагається досягти природоохоронний орган для території. По відношенню до третіх осіб (наприклад, власників земельних ділянок) вони правових наслідків не породжують.

Щоб обмежити на охоронюваних територіях види використання, що виходять за межі дозволених, повинно здійснюватися позначення територій та обмежень. Лише тоді перехожий, наприклад, буде знати, що він входить до заповідника і не повинен сходити зі стежки.



Новий знак, що позначає територію заповідника



Старий знак, що позначав територію заповідника (лише у Західній Німеччині). Під знаком міститься опис заповідника, зазначення приписів та заборон щодо використання його території

Охоронювані природні території повинні враховуватися при складанні генерального містобудівного плану общини («*Bauleitplanung*») ¹²⁸⁴, а також позначатися та враховуватися при складанні планів забудови («*Bebauungsplänen*») ¹²⁸⁵. У даному випадку йдеться про «врахування за по-

¹²⁸⁴ <http://de.wikipedia.org/wiki/Bauleitplanung>.

¹²⁸⁵ <http://de.wikipedia.org/wiki/Bebauungsplan>.

відомленням» («*nachrichtlichen Übernahme*») ¹²⁸⁶. Це означає, що містобудівна документація відображає правовий режим територій, проте не породжує його. Таким чином, обов'язкове значення відповідні положення мають лише у зв'язку із актом, що оголошує територію природоохоронною.

Режим охоронюваної території є обов'язковим і не допускає відступів від нього інакше, як з мотивів виняткової суспільної необхідності. Крім того, звичайно, можливе скасування режиму охоронюваних природних територій. При цьому застосовується така само процедура, як і при їх оголошенні.

Правове регулювання. На вищому щаблі правового регулювання процедури оголошення об'єктів природно-заповідного фонду та реєстрації обмежень, що впливають із їх режиму, знаходяться положення § 22 Федерального закону Німеччини про охорону природи (*BNatSchG*) передбачає ¹²⁸⁷:

«§ 22. Оголошення про взяття частини природи та ландшафту під охорону

(1) Взяття частини природи та ландшафту під охорону здійснюється шляхом оголошення охоронюваними територіями. Оголошення визначає об'єкт охорони, її мету, необхідні для досягнення мети вимоги та заборони та, у необхідних випадках, заходи з догляду, розвитку, відновлення або містить відповідні уповноваження у цьому відношенні. Заповідники можуть поділятися на зони зі ступенями захисту, що відповідають меті охорони; при цьому під охорону можуть братися також навколишні території.

(2) Форма та процедура взяття під охорону, значення порушень форми та процедури та можливості щодо їх виправлення, а також збереження чинності режиму вже взятих під охорону частин природи та ландшафту визначаються правом федеральних земель. Охоронювані території можуть перетинати кордони федеральних земель.

(3) Частини природи та ландшафту, щодо яких існує намір взяття під охорону, за наявності підстав вважати, що внаслідок їх зміни чи псування буде поставлена під загрозу мета охорони, можуть братися під попередню охорону на строк до двох років. Попередня охорона може за дотримання умов, передбачених реченням 1, одноразово продовжуватися на строк до двох років. У межах частини природи та ландшафту, взятих під попередню охорону, забороняються визначені актом про оголошення взяття під охорону дії та заходи, що можуть негативно вплинути на об'єкт охорони. Попередня охорона повністю або частково знімається із припиненням повністю або частково умов, що стали підставою для її запровадження. При цьому застосовуються відповідні положення абзацу 2.

¹²⁸⁶ [http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Nachrichtliche %C3%9Cbernahme&action=edit&redlink=1](http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Nachrichtliche_%C3%9Cbernahme&action=edit&redlink=1).

¹²⁸⁷ Переклад наш – А. М.

(4) Взяті під охорону частини природи та ландшафту підлягають реєстрації та позначенню на місцевості. Порядок та умови визначаються правом земель.

(5) Оголошення національного парку чи національного пам'ятника природи, включаючи зміни в їх режимі, здійснюється за погодженням із Федеральним міністерством довкілля, охорони природи та забезпечення ядерної безпеки та Федеральним міністерством транспорту, будівництва та розвитку міст.»

У відповідності до процитованого вище абз.2 § 22 порядок оголошення взяття під охорону природних територій визначається правом земель.

Території зазвичай беруться під охорону шляхом оприлюднення акту про взяття території під охорону та визначення її меж (головним чином на картах матеріалів) в офіційному друкованому виданні. У федеральних землях, де ландшафтний план («*Landschaftsplan*») ¹²⁸⁸ є обов'язковим (в більшості земель він є лише необов'язковим висновком фахівців) вони можуть набувати чинності із набранням чинності відповідним планом. Оскільки при взятті території під охорони йдеться про вплив на права третіх осіб, ці особи мають можливість попередньо висловити свою думку. Оголошення природної території охоронюваною є правовим актом і тому може бути оспорене у суді, проте лише тими особами, права яких зачіпаються.

Прикладом правового регулювання процедури оголошення охоронюваних природних територій може бути законодавство землі Баден-Вюртенберг, де процедурі взяття під охорону природних територій присвячено § 74 Закону про охорону природи, догляд за ландшафтом та сприяння відпочину на вільних ландшафтах («*Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft*»), «*Naturschutzgesetz*» – скорочено «*NatSchG*» від 13.12.2005 ¹²⁸⁹):

«§ 74. Процедура щодо взяття під охорону

(1) До видання передбаченого у § 73 ¹²⁹⁰ правового акта його проект повинен бути направлений для висловлювання думки органам та суб'єктам владних повноважень, чия сфера повноважень істотно зачіпається, а також відповідним територіальним громадам. Це стосується також участі сільсько- та лісгосподарських професійних асоціацій, якщо сільсько- та лісгосподарське використання земель підлягає обмеженню.

¹²⁸⁸ Див. § 11 Федерального закону Німеччини про охорону природи (BNatSchG) // http://bundesrecht.juris.de/bnatschg_2009/11.html.

¹²⁸⁹ http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/ofh/page/bsbawueprod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=2c&eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&docId=0&docId=lr-NatSchGBW2005pP74&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint.

¹²⁹⁰ У § 73 перераховані акти щодо оголошення охоронюваних природних територій та визначена компетенція щодо їх видання.

(2) *Природоохоронний орган повинен публічно розмістити проект акта, а якщо він містить посилання на карту – також і її, протягом місяця в приймальні години для безкоштовного огляду всіма бажаючими. Місце та тривалість розміщення повинні бути повідомлені щонайменше за тиждень у спосіб, передбачений для оприлюднення актів природоохоронних органів нижчого рівня із вказівкою, що зауваження та пропозиції можуть бути подані до природоохоронних органів нижчого рівня протягом встановленого для розміщення проекту часу письмово, усно під протокольнім запис або електронними засобами. Застосовуються відповідні положення речення 2 абз. 3 § 73 Закону про адміністративні процедури в федеральних землях¹²⁹¹. Крім того, проект акта з картою по можливості розміщується для доступу громадськості у мережі Інтернет; у цьому разі Інтернет-адреса включається до повідомлення згідно із реченням 2.*

(3) *При виданні актів у випадках, передбачених § 31¹²⁹², абз. 5 § 43¹²⁹³ та абз. 3 § 53¹²⁹⁴ публічне розміщення може бути замінене заслуховуванням власників та інших осіб, права яких зачіпаються.*

(4) *Природоохоронні органи, що уповноважені на видання акта, розглядають подані у визначений строк зауваження та пропозиції та повідомляють особам, права яких зачіпаються, результати розгляду.*

(5) *Якщо передбачена проектом акта охорона істотно розширюється за територією чи характером обмежень, передбачені абзацами 1–4 процедури мають бути проведені знову.*

(6) *Абзаци 1–4 застосовуються при зміні чи скасуванні акта. Якщо вносяться неістотні зміни щодо території чи характеру обмежень, процедури згідно із абзацами 1 та 2 можуть бути замінені заслуховуванням органів, у т. ч. планувальних, громад, сільсько- та лісгосподарських професійних організацій, власників та інших осіб, права яких зачіпаються.*

(7) *Охоронювана територія повинна мати опис меж [якщо вони існують] чи з достатньою ясністю бути позначеною на місцевості із наведенням меж на карті, яка складає частину акта.*

Карти повинні з достатньою ясністю дозволяти визначити, які земельні ділянки входять до охоронюваної території. У разі сумнівів вважається, що земельна ділянка до охоронюваної території не включена.

(8) *Заповідники, біосферні заповідники, охоронювані ландшафти та пам'ятки природи вносяться природоохоронним органом до реєстрів, які ведуться Установою із довкілля, межування та охорони природи федеральної землі. Установа оприлюднює в електронній формі зведений реєстр та зміни*

¹²⁹¹ http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/ohd/page/bsbawueprod.psm1?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&fromdoctodoc=yes&doc.id=jlr-VwVfGBW2005pP73&doc.part=S&doc.price=0.0#focuspoint

¹²⁹² § 31 стосується пам'яток природи («Naturdenkmale»).

¹²⁹³ Абз. 5 § 43 передбачає можливість застосування спеціальних охоронних заходів для хисту тварин і рослин. На застосування таких заходів поширюються правила про оголошення пам'яток природи.

¹²⁹⁴ Передбачає обмеження права доступу.

до нього, включаючи території, що мають значення для співтовариства, а також європейські території захисту птахів, а природоохоронні органи нижчого рівня забезпечують можливість ознайомлення з ними кожному бажуючому.

(9) Для актів, передбачених § 33, діють положення абзаців 1–7, за винятком того, що замість публічного розміщення може здійснюватися застосування власників та інших осіб, права яких зачіпаються. Оприлюднення здійснюється у формі, передбаченої для громади.»

Висновки:

1. У Федеративній Республіці Німеччина оголошення природоохоронної території розглядається як прийняття нормативно-правового акту. Відповідно, він доводиться до відома населення в цілому та зацікавлених осіб зокрема шляхом оприлюднення відповідного акту та встановлення позначень на місцевості.

2. У містобудівній документації обмеження, що накладаються актом про оголошення природоохоронної території, відображаються за принципом «врахування за повідомленням» («*nachrichtlichen Übernahme*»). Це означає, що містобудівна документація відображає правовий режим охоронюваних територій, проте не породжує його. Таким чином, обов'язкове значення відповідні положення мають лише у зв'язку із актом, що оголошує територію природоохоронною. Правило видається слушним.

3. Відображення обмежень, що накладаються актом про оголошення природоохоронної території, у земельному реєстрі не передбачено. За умов існування планувальної документації це є доцільним, оскільки дозволяє уникнути паралелізму та дублювання інформації.

4. Природоохоронні території відображаються у спеціальних реєстрах, проте така реєстрація існує з суто інформаційною метою і не породжує прав і обов'язків.

ХІХ. ГАРМОНІЗАЦІЯ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ІЗ ЗАКОНОДАВСТВОМ ЄС У ГАЛУЗІ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

- 1. Зобов'язання України щодо гармонізації законодавства із законодавством ЄС.**
- 2. Законодавство ЄС у сфері земельних відносин**
 - 2.1. Загальна характеристика законодавства ЄС*
 - 2.2. Довкілля*
 - 2.3. Сільське господарство*
 - 2.4. Вільний рух капіталу*
 - 2.5. Транспорт*

1. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ УКРАЇНИ ЩОДО ГАРМОНІЗАЦІЇ ЗАКОНОДАВСТВА ІЗ ЗАКОНОДАВСТВОМ ЄС.

NB. Європейські Співтовариства (Європейське економічне співтовариство, Європейське співтовариство по атомній енергії та Європейське співтовариство по вугіллю та сталі) розпочинають відлік своєї історії з 1951 року, коли було створено Європейське об'єднання вугілля і сталі. Наступним етапом стало підписання Римських договорів 1957 року про створення Європейського економічного співтовариства і Європейського співтовариства з атомної енергії.

У 1992 році було підписано Маастрихтський договір про заснування Європейського Союзу¹²⁹⁵. За Договором, Європейський Союз складається з «трьох колон»: (1) Європейських Співтовариств, (2) Спільної зовнішньої політики та політики безпеки, та (3) поліцейського та судового

¹²⁹⁵ *Микієвич М. М., Андрусевич Н. І., Будякова Т. О.* Європейське право навколишнього середовища. Навчальний посібник. Львів, 2004. – С. 12, 52.

співробітництво з кримінально-правових питань. Згідно із договором, Європейське економічне співтовариство перетворилося в Європейське співтовариство¹²⁹⁶. Таким чином, законодавство Європейських Співтовариств (одним з яких є Європейське співтовариство) стало законодавством Європейського Союзу.

Відповідно до ст. 51 Угоди про партнерство та співробітництво між Україною і Європейськими Співтовариствами від 14.06.1994 (ратифікована 10.11.1994, набула чинності 01.03.1998), передбачена гармонізація (тобто поступове приведення у відповідність) законодавства України із законодавством Співтовариств. «Приблизна адекватність законів» має бути досягнута, зокрема, у галузях охорони здоров'я та життя людей, тварин і рослин, навколишнього середовища, транспорту та ін.

21.11.2002 ЗУ № 228-IV було схвалено Концепцію Загальнодержавної програми адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу, а 18.03.2004 ЗУ № 1629-IV – саму Загальнодержавну програму. Відповідно до розділу V програми, сфери, визначені ст. 51 Угоди про партнерство та співробітництво (у тому числі і «довкілля» або «навколишнє середовище»), були пріоритетними вже на першому етапі адаптації (2004–2007 рр.)¹²⁹⁷.

Програма передбачає певний механізм забезпечення адаптації: визначення уповноваженого органу виконавчої влади у сфері адаптації (ним стало Міністерство юстиції України), особливості розгляду законопроектів та проектів інших нормативно-правових актів, що належать до пріоритетних сфер тощо.

Невід'ємною частиною Загальнодержавної програми адаптації є Перелік актів законодавства України та *acquis*¹²⁹⁸ Європейського Союзу в пріоритетних сферах адаптації. На жаль, у Переліку не виокремлюється ні законодавство у сфері використання, охорони та відтворення земель (що відповідало б структурі законодавства України), ні законодавство у сфері охорони ґрунтів від забруднення (що відповідало б структурі законодавства ЄС)¹²⁹⁹. На наш погляд, такий підхід є помилковим, оскільки, як буде показано нижче, законодавство ЄС містить чимало норм земельно-правового характеру, у тому числі й у пріоритетних сферах адаптації.

¹²⁹⁶ Treaty of Maastricht on European Union//[Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://europa.eu/scadplus/treaties/maastricht_en.htm; Treaty of Maastricht on European Union//[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://eur-lex.europa.eu/en/treaties/dat/11992M/htm/11992M.html>

¹²⁹⁷ Мін'юст виступить з пропозицією зробити процес адаптації законодавства України до норм ЄС безперервним // Інтернет сторінка Міністерства юстиції України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua>

¹²⁹⁸ «*Acquis communautaire*» (часто – просто «*acquis*») – фр. «право співтовариства».

¹²⁹⁹ Микієвич М. М., Андрусевич Н. І., Будякова Т. О. Європейське право навколишнього середовища. Навчальний посібник. Львів, 2004. – С. 231.

2. ЗАКОНОДАВСТВО ЄС У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

2.1. Загальна характеристика законодавства ЄС

Джерелами права ЄС є т. зв. первинне право – установчі договори (договори, на основі яких були створені Європейські Співтовариства, а також Маастрихтський договір про заснування Європейського Союзу 1992 року, договори про внесення змін до установчих договорів тощо). На основі первинного права органи Європейського Союзу приймають норми вторинного права. До норм вторинного права ЄС належать директиви, регламенти, рішення, рекомендації та висновки¹³⁰⁰.

Поряд із класифікацією за типом джерел права, існує загальноприйнята класифікація актів законодавства ЄС за предметом регулювання¹³⁰¹. Саме її, як видається, найбільш доцільно обирати для дослідження законодавства ЄС, що регулює використання та охорону земель.

Регулювання земельних відносин розглядається в ЄС здебільшого в контексті охорони ґрунтів від забруднення та ерозії (розділ класифікації – «Навколишнє середовище»). Відповідні акти законодавства можна знайти й в інших розділах – зокрема, «Сільське господарство», «Охорона здоров'я», «Транспорт» тощо. Отже, окремо про земельне законодавство ЄС не йдеться.

Розглянемо місце земельно-правових норм у структурі законодавства ЄС більш детально.

2.2. Навколишнє середовище

2.2.1. Охорона ґрунтів

Норми земельно-правового характеру містяться, насамперед, у законодавстві ЄС, що стосується охорони ґрунтів. При цьому, незважаючи на вживання терміну «ґрунти», у багатьох випадках фактично мова йде про охорону земель у розумінні вітчизняного законодавства. Наприклад, положення законодавства ЄС щодо використання прибережних зон аж ніяк не можна звести лише до охорони ґрунтового покриву.

¹³⁰⁰ Микієвич М. М., Андрусевич Н. І., Будякова Т. О. Європейське право навколишнього середовища. Навчальний посібник. Львів, 2004. – С. 52–68.

¹³⁰¹ Ця класифікація представлена, зокрема, на інтернет-сторінці системи SCADPlus, що підтримується Європейською Комісією – постійно діючим органом, що виконує основні виконавчі функції в ЄС (далі – «Комісія») [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://europa.eu/scadplus/scad_en.htm

Структура відповідного законодавства виглядає наступним чином¹³⁰² (положення, що мають регіональний характер, опущені):

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

- **«Тематична стратегія захисту ґрунтів»**, викладена у Зверненні (Комунікації) Комісії¹³⁰³ від 22.09.2006, містить пропозиції щодо загальної схеми та спільних цілей із запобігання забрудненню ґрунтів, збереження функцій ґрунтів та відновлення деградованих ґрунтів.
- Звернення (Комунікація) Комісії **«В напрямку до стратегії захисту ґрунтів»** від 16.04.2002 підготовлене як крок на шляху до вироблення «Тематичної стратегії захисту ґрунтів» (див. вище).
- **Комплексне запобігання забрудненню та комплексний контроль за ним** (директива IPPC) (*«Integrated pollution prevention and control»*). Директивою 96/61/ЄС від 24.09.1996 щодо комплексного запобігання забрудненню та комплексного контролю за ним встановлюється процедура надання дозволу на здійснення відповідних видів діяльності та набір мінімальних вимог, що мають включатися у всі дозволи. У спеціальній літературі зазначається, що положення Директиви не повною мірою враховані у законодавстві України¹³⁰⁴.
- **Оцінка екологічного впливу проектів** (*«Assessment of the environmental impact of projects»*, EIA). Директива 85/337/ЄЕС від 27.06.1985 про оцінку впливу деяких публічних та приватних проектів на довкілля (*«EIA directive»*) вимагає проведення оцінки впливу на довкілля (у т. ч. на ґрунти) як передумови для схвалення певних публічних або приватних проектів. Відповідні відносини в Україні врегульовані загальними актами екологічного законодавства (ЗУ «Про екологічну експертизу» тощо).

ПОВОДЖЕННЯ ІЗ СПЕЦИФІЧНИМИ ТИПАМИ ҐРУНТУ

- **Прибережні зони** (*Coastal zones*). У Рекомендації Європейського Парламенту та Ради 2002/413/ЄС від 30.05.2002 стосовно впровадження Інтегрованого управління прибережними зонами в Європі Європейський Союз рекомендує державам-членам запровадити стратегічний та інтегрований підхід до управління прибережними зонами. Слід зазначити, що на даний час відповідні положення в законодавстві України (див. главу 12 ЗКУ, главу 18 ВКУ) відображені далеко не повною мірою.

¹³⁰² Activities of the European Union. Summaries of legislation//[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://europa.eu/scadplus/leg/en/s15010.htm>

¹³⁰³ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/com_2006_0231_en.pdf

¹³⁰⁴ Огляд стану адаптації законодавства України до *acquis communautaire*. – К.: ВД «Професіонал», 2007. – С. 397.

- Звернення (Комунікація) Комісії від 11.01.2006 щодо **тематичної стратегії для міського середовища** передбачає заходи щодо обміну досвідом та передачу інформації. Положення стратегії передбачають насамперед вимоги до правозастосовчої діяльності і навряд чи можуть бути імplementовані у земельне законодавство України.
- **Фінансова схема для міського середовища.** Рішенням Європейського Парламенту та Ради № 1411/2001/ЄС щодо схеми співпраці Співтовариства у сприянні сталості міського розвитку передбачається надання місцевим органам влади фінансової та технічної підтримки у заходах, спрямованих на досягнення сталого розвитку.

ВИДАЛЕННЯ РЕЧОВИН

- **Здатність до біологічного розкладу та маркування миючих засобів.** Законодавство про миючі засоби (зокрема, Регламент ЄС № 648/2004 Європейського Парламенту та Ради від 31.03.2004 з миючих засобів) передбачає захист довкілля шляхом убезпечення водних систем від шкідливої дії певних речовин, що містяться у миючих засобах. Згідно із позицією Державного департаменту з питань адаптації законодавства, положення Регламенту у законодавство України не імplementовані¹³⁰⁵.
- **Стійкі органічні забруднювачі (СОЗ) («Persistent organic pollutants» – «POPs»), нітрати, ртуть.** Положення законодавства ЄС у даному відношенні повинні імplementуватися у акти екологічного законодавства загального характеру (а не в земельне законодавство у вузькому розумінні).

ДІЯЛЬНІСТЬ, ЩО ПОРОДЖУЄ ОСОБЛИВИ РИЗИКИ

- **Розміщення відходів.** Директивою Ради 1999/31/ЄС від 26.04.1999 щодо розміщення відходів встановлено жорсткі вимоги до відходів та полігонів із розміщення відходів, передбачена процедура прийняття відходів, створюється система видачі дозволів для місць розміщення відходів. В Україні відповідні положення слід імplementувати у законодавство про відходи.
- **Видобувна промисловість, не пов'язана з енергетикою.** У Зверненні Комісії¹³⁰⁶ щодо сприяння сталому розвитку видобувної промисловості, не пов'язаної з енергетикою, пропонується поєднувати сталий розвиток видобувної промисловості з охороною довкілля.

¹³⁰⁵ Огляд стану адаптації законодавства України до *aquis communautaire*. – Міністерство юстиції України. Державний департамент з питань адаптації законодавства. – 2007 // Офіційний сайт Міністерства юстиції України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sdla.gov.ua/doccatalog/document?id=46868>

¹³⁰⁶ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://europa.eu/scadplus/leg/en/vb/vb128113.htm>

- Звернення (Комунікація) Комісії від 27.01.1999 «Підходи до сталого сільського господарства» передбачає, зокрема, грошові виплати фермерам, що добровільно здійснюють заходи екологічного спрямування. Підтримка в подальшому не повинна залежати від кількості виробленої продукції, що дозволить зменшити шкоду, завдану надмірним використанням земель та сільськогосподарським забрудненням.

2.2.2. Захист природних середовищ існування

Важливе земельно-правове значення мають положення законодавства ЄС щодо захисту природних середовищ існування (відповідне законодавство входить до розділу «Навколишнє середовище», а саме, підрозділу «Захист природи та біологічного різноманіття» – структурна частина «Флора і фауна»).

Згідно із законодавством ЄС створена екологічна мережа спеціально захищених територій, відома як «Натура 2000». Мережа включає більше 26000 охоронюваних територій, що охоплює біля 20 % загальної площі ЄС¹³⁰⁷. Правовою основою існування мережі є Директиви Ради 92/43/ЄЕС від 21.05.1992 щодо охорони природних середовищ існування та дикої фауни і флори («*Habitats Directive*») та 79/409/ЄЕС щодо охорони диких птахів («*Birds Directive*»). Передбачена поетапна процедура взяття певної території під охорону.

Директива щодо охорони природних середовищ існування та дикої фауни і флори впроваджує новий тест для використання особливих територій, що підлягають охороні, у випадках серйозного впливу на місця проживання. Загалом, дозвіл на використання таких територій може бути наданий лише у випадках переважаючого суспільного інтересу у використанні землі, що має характер гострої соціальної чи економічної потреби («*in terms of social or economic need*»)¹³⁰⁸.

До законодавства ЄС про захист природних середовищ існування також належать Конвенція про охорону дикої флори та фауни і природних середовищ існування в Європі від 19.09.1979 (Україна приєдналася ЗУ від 29.10.1996), Рішення № 1600/2002/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 22.07.2002 щодо Шостої програми дій Співтовариства з питань навколишнього середовища.

На наш погляд, законодавство України (ЗУ «Про природно-заповідний фонд України», глава 7 ЗКУ та ін. акти) не повністю гармонізовано із законодавством ЄС у відповідній сфері. Наша держава не передбачила

¹³⁰⁷ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://europa.eu/Environment>

¹³⁰⁸ Wood M., Read L. Policy, Law and Practice // Journal of Planning & Environment Law. 1994.

ефективного механізму заохочення землевласників та землекористувачів до «використання корисних властивостей ландшафтів, які мають важливе значення для флори і фауни». Відсутні також і ефективні матеріально-правові гарантії від необґрунтованого виведення території природно-заповідного фонду з-під правової охорони, що яскраво засвідчила ситуація із Дунайським біосферним заповідником.

2.2.3. Боротьба з опустелюванням

До підрозділу «Співпраця з третіми країнами» розділу «Навколишнє середовище» включено законодавство, що стосується боротьби з опустелюванням. Зокрема, ЄС є стороною однієї із найбільш масштабних угод природоохоронного спрямування – Конвенції ООН про боротьбу з опустелюванням у тих країнах, що потерпають від серйозної посухи та/або опустелювання, особливо в Африці (UNCCD). ЄС підписав цю Конвенцію у 14.10.1994, і вона набрала чинності у червні 1998 року¹³⁰⁹. Зобов'язання за Конвенцією встановлюються для різних груп країн в залежності від того, чи зачіпає їх опустелювання та чи належать вони до розвинених країн чи країн, що розвиваються. Загальні зобов'язання за Конвенцією (передбачені ст. ст. 3, 4, 12, 14, 16–20) стосуються головним чином збирання, аналізу та обміну інформацією, досліджень, обміну технологіями, забезпечення комплексного підходу до розробки національних програм щодо боротьби з опустелюванням, допомоги у забезпеченні належних фінансових ресурсів для боротьби з опустелюванням та пом'якшенням наслідків посухи¹³¹⁰.

Україна приєдналася до Конвенції Законом від 04.07.2002. ПКМ України від 19.07.2006 № 998 затверджено Порядок збирання, використання, поширення інформації про опустелювання та деградацію земель. У 2007 році Мінприроди забезпечено підготовку Національної доповіді щодо впровадження Конвенції в Україні¹³¹¹.

2.2.4. Схема Співтовариства для добрив

Схема Співтовариства для добрив є складовою підрозділу «Забруднення внаслідок сільськогосподарської діяльності» розділу «Навколишнє середовище». Регламент (ЄС) № 2003/2003 Європейського Парламенту та Ради від 13.10.2003 щодо добрив визначає, зокрема, вимоги щодо випуску добрив у ринковий обіг у ЄС. Зрозуміло, що на даний час відповідний механізм безпосередньо запроваджений в Україні бути не може. Водночас,

¹³⁰⁹ Микієвич М. М., Андрусевич Н. І., Будякова Т. О. Європейське право навколишнього середовища. Навчальний посібник. Львів, 2004. – С. 52–64.

¹³¹⁰ Офіційний сайт Конвенції // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.unccd.int

¹³¹¹ Офіційний сайт Мінприроди України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.menr.gov.ua/documents/Nac_dop_p_oposteluvanna.doc

Україні слід вдосконалювати існуючий механізм технічного регулювання у відповідній сфері з тим, щоб зробити його аналогічним існуючому у ЄС.

2.2.5. Відшкодування шкоди, завданої довкіллю

Згідно із класифікацією сайту SCADPlus, законодавство про відповідальність за шкоду, завдану довкіллю, розглядається насамперед у складі «Загальних положень» розділу «Навколишнє середовище».

На наш погляд, перспективним слід вважати врахування в українському земельному законодавстві одного із основних принципів екологічного законодавства ЄС – «забруднювач платить», що виводить майнову відповідальність за забруднення за рамки класичної цивільної відповідальності. Так, відповідно до принципу «забруднювач платить» суб'єкт (оператор), що спричиняє екологічну шкоду або створює реальну загрозу заподіяння такої шкоди, повинен, за загальним правилом, нести витрати на всі необхідні запобіжні або відновні заходи. У випадках, коли компетентний орган безпосередньо або через третіх осіб здійснює ці заходи замість оператора, цей орган забезпечує стягнення відповідних витрат з оператора. Виключно за рахунок оператора відшкодовуються також витрати на оцінку екологічної шкоди або ймовірності її заподіяння¹³¹².

Умови та форми застосування принципу «забруднювач платить» визначені Рекомендацією Ради від 03.03.1975 щодо розподілу затрат і дій державних органів влади з екологічних питань¹³¹³.

Директива Європейського Парламенту та Ради 2004/35/ЄС від 21.04.2004 року про екологічну відповідальність¹³¹⁴ відносно попередження і ліквідації шкоди від забруднення середовища регламентує, серед іншого, і відшкодування шкоди, заподіяної ґрунтам.

У спеціальній літературі зазначається, що чинне законодавство України не враховує положення Директиви 2004/35/ЄС щодо повного переліку шкідливих факторів, що можуть спричинити забруднення ґрунтів (п. с п. 1 ст. 1)¹³¹⁵. Зокрема, вказується, що поняття «забруднення ґрунтів», що міститься в ЗУ «Про охорону земель» та ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», не передбачає повного переліку шкідливих факторів, які можуть спричинити забруднення ґрунту. Згідно із згаданими Законами забруднення ґрунтів розглядається як таке, що є наслідком «накопичення

¹³¹² Див. § 18 та ін., Directive 2004/35/CE of the European Parliament and of the Council of 21.04.2004 on environmental liability with regard to the prevention and remedying of environmental damage.

¹³¹³ Миківич М. М., Андрусевич Н. І., Будякова Т. О. Європейське право навколишнього середовища. Навчальний посібник. – Львів, 2004. – С. 88–89.

¹³¹⁴ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://europa.eu/scadplus/leg/en/lvb/l28120.htm>

¹³¹⁵ Огляд стану адаптації законодавства України до *acquis communautaire*. – К.: ВД «Професіонал», 2007. – С. 395.

шкідливих речовин, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості», в той же час як у підпункті «с» п. 1 ст. 1 Директиви 2004/35/ЄС зазначається, що забруднення ґрунту може спричинитись не тільки речовинами, а й сполуками, організмами та мікроорганізмами¹³¹⁶.

На наш погляд, будь-які зміни до визначень, вміщених у зазначених Законах, не матимуть регулятивного значення, оскільки ці визначення насправді ніяк не впливають на засади юридичної, зокрема, цивільної відповідальності за забруднення. Натомість, існує потреба у послідовному впровадженні в законодавство принципу «забруднювач платить», що потребує масштабних змін у законодавстві.

Також в існуючих дослідженнях стану адаптації законодавства України до законодавства ЄС¹³¹⁷ зазначається, що наказ Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27.10.1997 № 171 «Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства» відповідає Директиві 93/67/ЄС відносно механізму визначення розміру шкоди, яка зумовлена забрудненням ґрунтів шкідливими речовинами. Дане твердження викликає сумнів. Видається, що наказ, як і акти більш високої юридичної сили, якраз і не враховує повною мірою передбаченого законодавством ЄС принципу «забруднювач платить», не передбачаючи відшкодування витрат на попередження забруднення, на його оцінку тощо.

2.3. Сільське господарство

Правила щодо охорони ґрунтів можуть включатися не лише до розділу «Навколишнє середовище», а і до інших розділів. Зокрема, до розділу «Сільське господарство» включений підрозділ «Навколишнє середовище», що, у свою чергу, включає структурні частини «управління та збереження ресурсів», «лісові ресурси та непродовольчі ресурси», «забруднення в сільському господарстві».

Основним актом, що стосується боротьби із забрудненням ґрунтів у сільському господарстві, є Директива Ради 86/278/ЄС від 12.06.1986 року про захист навколишнього середовища та, зокрема, ґрунтів при використанні осаду стічних вод у сільському господарстві.

¹³¹⁶ Огляд стану адаптації законодавства України до *acquis communautaire*. – К.: ВД «Професіонал», 2007. – С. 396.

¹³¹⁷ Огляд стану адаптації законодавства України до *acquis communautaire*. – Міністерство юстиції України. Державний департамент з питань адаптації законодавства. – 2007 // Офіційний сайт Міністерства юстиції України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sdla.gov.ua/doccatalog/document?id=46868>

Державним департаментом з питань адаптації законодавства вказується, що положення Директиви 86/278/ЄЕС не враховані в законодавстві України, зокрема, щодо (1) встановлення випадків заборони на використання осадів стічних вод у сільському господарстві (п. 1 ст. 5); (2) окремих застережень під час використання осадів стічних вод у сільському господарстві (стаття 6); (3) проведення аналізу наявності важких металів в ґрунті (Додаток II до Директиви)¹³¹⁸. Пропонується цю невідповідність виправити¹³¹⁹.

2.4. Вільний рух капіталу

Важливою складовою законодавства ЄС є законодавство, що регулює вільний рух капіталів (за класифікацією SCADPlus, підрозділ «Єдиний ринок капіталу» розділу «Внутрішній ринок»). Принцип т. зв. вільного руху капіталу закріплено ст. 67 Угоди про створення Європейських Співтовариств. Відповідно до Розділу 4 *acquis communautaire*, присвяченому вільному переміщенню капіталів, будь-які обмеження на вільне переміщення капіталів поміж країнами-членами (і в багатьох випадках з країнами не-членами ЄС) забороняються¹³²⁰. Винятки можуть встановлюватися у виключних випадках Комісією за спеціальною процедурою.

Основу законодавства про вільний рух капіталів складає Директива Ради 88/361/ЄЕС від 24.06.1988 щодо імплементації статті 67 Угоди. Інвестиції в нерухомість прямо названо рухом капіталу в Додатку 1 до Директиви.

Вільний рух капіталів несумісний із обмеженнями на придбання земельних ділянок іноземними юридичними або фізичними особами. Допускаються лише обмеження, які поширюються також на громадян тієї країни, яка їх застосовує, та зареєстровані в цій країні компанії, а не лише на ті, що походять з інших країн ЄС¹³²¹.

У країнах, що стали членами ЄС пізніше, як правило, вводяться тимчасові обмеження на володіння сільськогосподарськими землями для іноземців (в тому числі для громадян держав – членів ЄС). Таке юридичне обмеження спрямоване на запобігання спекуляції сільськогосподарськими

¹³¹⁸ Огляд стану адаптації законодавства України до *acquis communautaire*. – К.: ВД «Професіонал», 2007. – С. 394.

¹³¹⁹ Огляд стану адаптації законодавства України до *acquis communautaire*. – Міністерство юстиції України. Державний департамент з питань адаптації законодавства. – 2007//Офіційний сайт Міністерства юстиції України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.sdla.gov.ua/doccatalog/document?id=46868>; Огляд стану адаптації законодавства України до *acquis communautaire*. – К.: ВД «Професіонал», 2007. – С. 397.

¹³²⁰ Європейська бізнес асоціація. В центрі уваги: права власності на землю // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 34.

¹³²¹ Там само. – С. 34.

землями у державах – нових членах ЄС¹³²². Проте можливість встановлення таких обмежень є тимчасовою поступкою відповідним країнам, результатом складних переговорів.

Таким чином, набуття Україною членства в ЄС потребуватиме скасування обмежень, встановлених ст. ст. 81, 82 ЗКУ щодо можливості використання земель на праві власності іноземними фізичними та юридичними особами, не кажучи вже про мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Останній є несумісний не лише із принципом вільного руху капіталів, але і з Конституцією України (запровадивши мораторій, держава фактично позбавила права власності на земельні ділянки мільйони селян).

Слід зазначити, що п. 36 Заходів щодо виконання у 2007 році Плану дій Україна – ЄС¹³²³ було передбачено скасування обмежень, встановлених ст. 82 ЗКУ «на володіння земельними ділянками несільськогосподарського призначення українськими юридичними особами з часткою іноземного капіталу, включаючи ті, в яких іноземний капітал становить 100 відсотків». На жаль, відповідні зміни до названих статей внесені не були.

Вважаємо, що ст. 82 ЗКУ потребує корегування у будь-якому випадку. Конструкція статті, яка запроваджує у земельне законодавство якесь автономне (від положень цивільного та господарського законодавства), своєрідне розуміння «національності» юридичної особи, є вкрай невдалою.

2.5. Транспорт

Законодавство ЄС щодо транспорту передбачає зниження негативного впливу транспорту на довкілля, у т. ч. запобігання та зменшення забруднення ґрунтів. Крім того, заходи щодо зменшення шумового впливу повітряного транспорту передбачають і заходи щодо планування використання земель. Так, Директивою Європейського Парламенту та Ради 2002/30/ЄС від 26.03.2002 про встановлення правил та процедур впровадження в аеропортах Співтовариства експлуатаційних обмежень у зв'язку із шумом¹³²⁴ передбачено використання планування територій для боротьби із негативним впливом авіаційного шуму. Між тим, Директива не передбачає якихось конкретних, формальних обов'язків у цьому відношенні. Як видається, для гармонізації вітчизняного законодавства із законодавством ЄС у цьому відношенні необхідно вдосконалювати систему планування використання земель в цілому.

¹³²² Артюшин В. І., Кобець М. І., Пугачов М. І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенчіцкі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 19.

¹³²³ Урядовий портал // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/document/76812521/Проект072060_wep10.doc

¹³²⁴ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://europa.eu/scadplus/leg/en/lvb/l28068.htm>

Не дивлячись на те, що земельне законодавство не назване серед пріоритетних сфер адаптації законодавства України до законодавства ЄС, чимало земельно-правових положень вміщено до таких пріоритетних сфер адаптації, як «Навколишнє середовище», «Транспорт» та ін. Крім того, позитивний ефект від гармонізації законодавства України до законодавства ЄС у будь-якій сфері для більшості очевидний. Тому традиційне для України уявлення про те, що земельне законодавство не потребує адаптації до законодавства ЄС, є помилковим.

Робота із адаптації земельного законодавства України ускладнюється невідповідністю його структури структурі законодавства ЄС. Крім того, значна частина актів законодавства ЄС передбачають не стільки формальні правила поведінки, як певне визначення цілей та пріоритетів, у досягненні яких окремим країнам надається певна свобода. Досягнення поставленої мети передбачає більше творчих зусиль, ніж необхідно для механічного «копіювання» нормативно-правових актів. Між тим, складність адаптації не робить її менш необхідною.

Вже побіжне порівняння регулювання земельних відносин за законодавством ЄС та законодавством України засвідчує, що необхідність адаптації існує за такими напрямками:

- впровадження у вітчизняне земельне законодавство принципу вільного руху капіталів шляхом скасування не виправданих заборон та обмежень в обороті земель;
- послідовне запровадження у чинне законодавство, у тому числі земельне, принципу «забруднювач платить», який, як вже зазначалося, виходить за рамки класичної цивільної відповідальності;
- встановлення правового режиму земель водного фонду та інших земель, використання яких пов'язано із водними об'єктами (наприклад, землі в межах водоохоронних зон за межами прибережних захисних смуг, землі лісгосподарського призначення біля водних об'єктів тощо), виходячи із принципу «інтегрованого управління»;
- впровадження у вітчизняне земельне законодавство положень екологічної складової законодавства ЄС у сфері сільського господарства, що передбачає, серед іншого, стимулювання сільськогосподарських виробників до здійснення різних екологічних заходів (сьогодні таке стимулювання в Україні лише декларується – див., зокрема, ст. 205 ЗКУ);
- вдосконалення системи планування використання земель

Поza сумнівом, наведений перелік не є вичерпним. Адаптації земельного законодавства до законодавства ЄС повинно бути надано пріоритетного значення, передусім у законопроектній діяльності.

ДОДАТОК 1.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Абдраимов Б. Ж. Еще раз о земельном процессе ... // Государство и право. – 2001. – № 7. – С. 57–64.
2. Абрамович К. О крестьянских сервитутах. – С.-Пб.: Типография М. Меркушева, 1895. – 233 с.
3. Аграрное, земельное и экологическое право Украины. Общие части учебных курсов. Учебное пособие. Под ред. Погребного А. А. и Каракаша И. И. – Х.: Одиссей, 2000. – 368 с.
4. Адамович Г. Л., Воинов В. В., Можаяев И. С., Нуржинский Д. В., Хаустов Д. В., Шаповалов С. Ю. Проблемы реоформления права постоянного (бессрочного) пользования на землю // Экологическое право. – 2005. – № 2. – С. 18–29.
5. Адиханов Ф. Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли//Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 32–39.
6. Адиханов Ф. Х. Теоретические проблемы правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения. – Томск: Издательство Томского университета, 1989. – 272 с.
7. Акманов С. С. Государственный крестьянский поземельный банк и его роль в формировании земельного рынка в дореволюционной России // Сибирский юридический вестник. – 1998. – № 3//[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.lawinstitut.ru/ru/science/vestnik/19983/akmanov.html>
8. Аксененок Г. А. Земельные правоотношения в СССР. – М.: Госюриздат, 1958. – 424 с.
9. Аксененок Г. А. Право государственной собственности на землю в СССР. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1950. – 307 с.
10. Аксененок Г. А. Рациональное использование сельскохозяйственных земель и охрана почв // Советское государство и право. – 1980. – № 6. – С. 43–50.
11. Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць / Під ред. Б. А. Семенюка. – Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. – 194 с.
12. Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, М. Ю. Гарбуз та ін.; За ред. Ю. Д. Білика – К.: Урожай, 2004. – 96 с.
13. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин у сучасних умовах: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / М. В. Шульга; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 1998. – 37 с.
14. Алексеєва С. Види земельних сервітутів і їх класифікація // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 5. – С. 30–33.
15. Альбоцій Ю. М., Кривов В. М., Осипчук С. О. Концептуальні підходи до сталого розвитку землекористування України // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 4. – С. 16–22.
16. Андрейцев В. Конституційно-правові перспективи урегулювання земельних юрисдикційних правовідносин // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2005. – Випуск 63. – С. 2–11.

17. Андрейцев В. Механізм гарантування права власності на землю // Столиця. – 2003. – № 26 (477) від 27 червня – 3 липня; № 27 (478) від 4–10 липня.
18. Андрейцев В. Реализация принципа территориальности в формировании и становлении государственности: правовые проблемы // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – № 66. – 2005. – С. 1–8.
19. Андрейцев В. І. Екологічне і земельне право України: практикум для студентів юридичних вузів і факультетів. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – 272 с.
20. Андрейцев В. І. Земля як основне національне багатство: проблеми правового режиму // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп. ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 17–27.
21. Андрейцев В. І. Інтеграція та диференціація об'єктів природоресурсних правовідносин: конституційно-правові аспекти // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2006. – Випуск 71. – С. 56–65.
22. Андрейцев В. І. Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю // Вісник Київського університету. Юридичні науки. – 2001. – Вип. 52. – С. 7–11; Вип. 53. – Сю 55–59.
23. Андрейцев В. І. Конституційно-правові імперативи використання власності на землю // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2004. – Випуск 58. – С. 96–99; Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2004. – Випуск 59. – С. 140–143.
24. Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України // Законодавство України. Науково-практичні коментарі. – 2002. – № 2. – С. 3–19.
25. Андрейцев В. І. Правовий режим землі як основного національного багатства // Законодавство України. Науково-практичні коментарі. – 2002. – № 4. – С. 15–26.
26. Андрейцев В. І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: Навч.-практ. посіб. – К.: Істина, 1999. – 320 с.
27. Андрейцев В. І. Проблеми систематизації та кодифікації законодавства у сфері постійного землекористування // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2005. – Випуск 65. – С. 4–8.
28. Андрейцев В. І. Суверенній Україні – нову «Земельну Конституцію» (концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів України про землю) // Право України. – 1999. – № 9. – С. 58–65.
29. Анисимов А. П. Земельно-правовая ответственность за нарушение правового режима земель поселений // Журнал российского права. – 2004. – № 2. – С. 80–86.
30. Аніщенко В. О., Зенченко О. О. До питання про сучасний стан державної власності на землі в Україні та напрямки вдосконалення // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч./Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 387–392.
31. Антонюк Р. О. Історія розвитку посвідчення договорів застави рухомого і нерухомого майна // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2006. – № 4 (54). – С. 103–112.

32. Аренда землі і сільськогосподарська кооперація за рубежом. Коган М. Ю., Корбут Л. С., Назаренко В. Н. і інші. – ВНИИТЭИагропром. – М. 1995. – 58 с.
33. Арнаут А. Г. Земельна реформа в Україні та Румунії: порівняльний аналіз законодавства. – Автореф. дис. ... 12.00.06. – К., 2007. – 16 с.
34. Артюшин В. І., Кобець М. І., Пугачов М. І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с.
35. Бабенко М. В. Проблеми державної реєстрації договорів купівлі-продажу нерухомого майна // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2005. – Випуск 65. – С. 49–51.
36. Бабміндра Д. І. Методичні засади формування обмежень (обтяжень) у зонах особливого режиму використання земель // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 53–56.
37. Бакай О. Право на застройки земельних участків в населених пунктах // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 11. – С. 37–40.
38. Бакай О. А. Щодо питання про поняття земель, які використовуються під будову // Підприємництво, господарство і право. – 2002. – № 2. – С. 105–106.
39. Баланюк І. Ф. Проблеми набуття і реалізації прав власності у сільському господарстві // Економіка АПК. – 1997. – № 2. – с. 27–29.
40. Базезин В. П. Правовой режим земель городской застройки. – М.: Госюриздат, 1968. – 194 с.
41. Базезин В. П. Правовой режим земель населенных пунктов. / Ответственный редактор Н. И. Краснов. – М.: Юрид. лит., 1980. – 96 с.
42. Базезин В. П. Правовой режим земель сельских населённых пунктов. – М.: Изд-во Московского госуд. ун-та, 1972. – 224 с.
43. Базезин В. П. Учебное пособие по советскому земельному праву. – М.: Изд-во Московского университета, 1963. – 66 с.
44. Балюк Г. І. До створення правового механізму охорони і використання радіоактивно забруднених територій і земель / Сучасні проблеми охорони земель. Матеріали міжнародної конференції. – Вінниця, 1995. – С. 641–642.
45. Балюк Г. І. Дотримання вимог земельного законодавства як вимога забезпечення національної безпеки України // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.)/НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 157–160.
46. Балюк Г. І. Дотримання вимог земельного законодавства як вимога забезпечення національної безпеки України // Земельне право України. – 2006. – № 9. – С. 3–5.
47. Балюк Г. І. Проблеми розмежування земель державної та комунальної власності (межування земель) // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 12–18.
48. Балюк Г. І. Проблеми соціальної ефективності діяльності прокуратури по нагляду за додержанням і застосуванням земельного законодавства // Земельне право України. – 2006. – № 6. – С. 49–56.
49. Балюк Г. І., Єлісєєва О. В. Правові засади вирішення судами спорів, пов'язаних із зверненням стягнення на земельну ділянку (як предмет іпотеки) на вимогу кредитора // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2004. – Випуск 61. – С. 75–79.

50. Балюк Г. І., Безугла В. В. Правові аспекти використання радіоактивно забруднених земель / Проблеми земельної реформи в Україні: Матеріали науч.-практ. конференції (Київ, 27–28 октября 1994 г.) – К., 1994. – С. 19–31.
51. Балюк Г. І., Мірошніченко А. М. Роль екологічних нормативів у сфері використання і охорони земель // Проект «Підвищення екологічної та правової свідомості громадян України з метою реалізації прав приватної власності на землю, екологічну безпеку і збалансоване землекористування в контексті положень нового Земельного кодексу України. – К.: Інформаційно-ресурсний центр «Реформування земельних відносин в Україні» (<http://myland.org.ua>), 2002. – С. 73–74.
52. Баронова Т. В. Поняття та юридичні ознаки державного земельного кадастру // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 62. – С. 132–135.
53. Батури́нский Д. А. Аграрная политика царского правительства и крестьянский поземельный банк. – М.: Новая деревня, 1925. – 144 с.
54. Бахуринська М. Історико-правові аспекти використання землі на умовах концесії в Україні // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2006. – Випуск 71. – С. 102–105.
55. Бахуринська М. М. Деякі проблеми правового регулювання процедури виникнення права на землю в концесійних правовідносинах за законодавством України // Земельне право України. – 2006. – № 9. – С. 15–18.
56. Бахуринська М. М. Деякі проблеми правового регулювання процедури виникнення права на землю в концесійних правовідносинах за законодавством України // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 187–190.
57. Бахуринська М. М. Концесія як перспективна правова форма землекористування // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 31. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 380–388.
58. Бевз О. В. Особливості реалізації права власності громадян на земельні ділянки // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 58. – С. 107–109.
59. Бевз О. В. Проблеми поєднання приватних та публічних методів регулювання права власності на земельні ділянки // Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин: Матер. всеукр. наук.-практ. конф. (19–20 жовтня 2007 року, м. Івано-Франківськ). – м. Івано-Франківськ: ВОНР та РВД ПЮІ ЛьвДУВС, 2007. – С. 210–214.
60. Безбах ВВ. Право собственности на землю в странах Латинской Америки (Проблемы регламентации и преобразований)/Гос. ком. СССР по нар. образованию. – М.: Изд-во ун.-та дружбы народов, 1989. – 144 с.
61. Бейкун А. Співвідношення Конституції України та інших нормативно-правових актів з питань регулювання аграрних та земельних відносин // Право України. – 2000. – № 3. – С. 45–48.
62. Бердніков Є. С. Договір як форма регулювання оренди землі в Україні // Актуальні проблеми держави та права: 36. наук. праць. Вип. 9. – Одеса, 2000. – С. 253–257.

63. Бердников С., Пастушенко П. Трансформація інституту постійного землекористування у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу України // *Право України*. – 2004. – № 2. – С. 60–66.
64. Берлач А. Без реформування підприємств АПК не обійтись // *Віче*. – 2000. – № 6. – С. 62–73.
65. Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних відносин в Україні: історія і сучасність // *Право України*. – 1999. – № 2. – С. 15–18.
66. Берлач А. І. Проблеми юридичної відповідальності за нерациональне використання землі в сільському господарстві України // *Землевпорядний вісник*. – 1998. – № 4. – С. 21–23.
67. Билимович А. Землеустроительные задачи и землеустроительное законодательство. – К.: Типография Императорского Университета св. Владимира Акц. о-ва печ. и изд. дела Н. Т. Корчак-Новицкого, 1907. – 198 с.
68. Бичкова Ц. Регулювання сільськогосподарської діяльності і співвідношення цивільного та аграрного законодавства // *Право України*. – 1996. – № 7. – С. 41.
69. Білан Н. М. Актуальність теоретичної розробки поняття «правовий режим земель» // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп. ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 109–114.
70. Блага І. Обмеження права власності (з історії проблеми) // *Право України*. – 2000. – № 1. – С. 121–124.
71. Бобкова А. Г. Правовое обеспечение рекреационной деятельности. Донецк: Юго-Восток, 2000. – 308 с.
72. Бобкова А. Г. Про поняття природних рекреаційних ресурсів // *Право України*. – 2000. – № 5. – С. 51–54.
73. Боголепов Р. Д. Правовой режим земель промышленного и транспортного назначения. Автореф. диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – М., 1964. – 15 с.
74. Бондар В. В. Правовий режим земель міжнародних автомобільних транспортних коридорів в Україні: Монографія. – К.: Видавництво «Юридична думка», 2009. – 160 с.
75. Бондар Л. О. Правове регулювання справляння земельного податку за наміті або наспіпані (штучно утворені) земельні ділянки // *Земельне право України: теорія і практика*. – 2007. – № 1. – С. 47–51.
76. Бондар О. Правове регулювання земельних відносин майнового характеру: актуальні проблеми // *Право України*. – 2000. – № 6. – С. 53–55.
77. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України. – Автореф. дис. ... к. ю. н. за спеціальністю 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – 20 с.
78. Бороданов Н. М. Основы земельного права. – М.: Юрид. лит., 1970. – 72 с.
79. Бочков И. В. Право пользования землями промышленного, транспортного и другого несельскохозяйственного специального назначения. – М.: Россельхозиздат, 1964. – 17 с.
80. Бредіхіна В. Л. Конституційні засади права громадян на безпечне навколишнє природне середовище/За ред. проф. М. В. Шульги: Монографія. – Харків: Видавець ФО-П Вапнярчук Н. М., 2008. – 168 с.

81. Будзілович І., Юрченко А. Закон прийнятий. Проблеми, пов'язані з ним, залишаються (деякі нотатки до Закону України «Про оренду землі») // Право України. – 1999. – № 6. – С. 45–49.
82. Будзілович І., Юрченко А. Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис) // Право України. – 1994. – № 10. – С. 63–67.
83. Будзілович І., Юрченко А. Перший Земельний кодекс України та проблеми сучасного земельного законодавства (до 75-річчя прийняття Кодексу) // Право України. – 1998. – № 2. – С. 93.
84. Будзілович І., Юрченко А. Фактори негативного впливу на правове забезпечення земельної реформи в Україні // Право України. – 1998. – № 7. – С. 24–29.
85. Булигін С. Ю., Ачасова А. О. Рациональне землекористування: стан та перспективи // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 3. – С. 36–47.
86. Булигін С. Ю., Новак Б. І., Пасічник Н. А. Ерозійні процеси в степу України: розвиток і перспективи // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 3. – С. 16–23.
87. Бусуйок Д. Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку // Право України. – 2006. – № 8. – С. 102–104.
88. Бусуйок Д. В. До питання про співвідношення обмежень прав на землю в інтересах сусідів із земельними сервітутами // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матеріали Міжнар. наук.-теорет. конф., присвяченої 80-річчю д. ю. н., проф., акад. АПрН України В. З. Янчука, Київ, 26–27 травня 2005 р. / Під ред. В. М. Єрмоленка, В. І. Курила. – К.: Магістр – XXI сторіччя, 2005. – С. 133–136.
89. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія. – К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2006. – 144 с.
90. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2005. – 20 с.
91. Буянов А. Зарубежный опыт организации арендных отношений // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2001. – №3. – С. 33–39.
92. Быстров Г. Е. Земельная реформа в России: правовая теория и практика // Государство и право. – 2000. – № 4. – с. 46–58.
93. Быстров Г. Е. Собственность юридических лиц на земли сельскохозяйственного назначения и правовое обезземеливание крестьянства // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 14–19.
94. Быстров С. В. Отвод и изъятие земельных участков (в городах и поселках городского типа). – М.: Издательство литературы по строительству, 1966. – 148 с.
95. Бычкова Ц. В. Эффективность сельскохозяйственного производства и вопросы земельной собственности // Проблемы землепользования в условиях реформирования экономики. – Материалы Межгосударственной научно-практической конференции (Кацивели, 27–31 октября 1993 г.). – Выпуск 1. Земельная реформа и экономико-правовое регулирование земельных отношений. – К.: СОПС Украины, АН Украины, 1993. – С. 82–84.
96. Бычкова Ц. В., Кулинич П. Ф. Правовая охрана земель. – К.: Знання, 1984. – 17 с.
97. Ващишин М. Я. Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах. – Автореф. дис. ... к. ю. н. – Львів, 2000. – 18 с.
98. Ведекін К. Земельная реформа в СССР. Доклад на международном семинаре «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – 26 с.

99. Веденин Н. Н. Аграрное право: Вопросы и ответы. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Юриспруденция, 2000. – 144 с.
100. Велигодський Д. Правове регулювання земельних відносин у Криму в 1920 р. // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2004. – Вип. 40. – С. 141–148.
101. Византийский земледельческий закон. Под ред. И. П. Медведева. – Л.: Наука ЛО, 1984. – 280 с.
102. Вилучення з інтенсивного обробітку малопродуктивних земель та їхнє раціональне використання. Методичні рекомендації. Ред. В. Ф. Сайко. – К., Аграрна наука, 2000. – 38 с.
103. Вівчаренко О. Проблеми гарантій охорони права власності на землю в Україні // Право України. – 2003. – № 12. – С. 88–93.
104. Вівчаренко О. Проблеми гарантій охорони права власності на землю в Україні // Юридичний вісник України. – 2002. – 31 серпня – 6 вересня. – С. 88–93.
105. Вівчаренко О. А. Гарантії права власності на землю в Україні. – Автореф. дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – 20 с.
106. Вівчаренко О. А. Гарантії права власності на землю в Україні. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права НАН України ім. В. М. Корецького, 2005. – 199 с.
107. Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). – Івано-Франківськ: ЗАТ «Надвірнянська друкарня», 1998. – 179 с.
108. Владимирский-Буданов М. Обзор истории русского права. – Ростов-на-Дону: Феникс, 1995. – 640 с.
109. Владимирский-Буданов М. Ф. Формы крестьянского землевладения в Западной России XVI в. – К., 1911. – 24 с.
110. Вовк О. К вопросу о субъектах, осуществляющих право граждан на землю // Хозяйственное право. – 1997. – № 2. – С. 22–25.
111. Вовк О. О гарантиях прав собственников земельных участков и землепользователей // Бизнес-Информ. – 1997.- № 15. – с. 33–35.
112. Вовк О. Право громадян на землю в сільській місцевості (проблемні питання) // Право України. – 1997. – № 6. – С. 46–48.
113. Вовк О. М. Право граждан на землю в сельской местности. – Дисс. ... к. ю. н. – 12.00.06. – Харьков: Национальная юридическая академия Украины имени Ярослава Мудрого, 1997. – 172 с.
114. Вовк О. М. Право громадян на землю в сільській місцевості. Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Харків: Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого, 1997. – 15 с.
115. Вовк О. Н. Право граждан на землю в сельской местности. Дис. ... канд. юрид. наук 12.00.06. – Харьков: Национальная юридическая академия Украины имени Ярослава мудрого, 1997. – 172 ст.
116. Вовк Ю. А. Советское природоресурсовое право и право окружающей среды. Общая часть. – Х.: Вища шк., Изд-во при Харьков. ГУ, 1986. – 160 с.
117. Вовк Ю. А., Волков А. И., Дубинская О. Д., Иойрыш А. И., Никитин В. А. Основы колхозного права. – М.: Статистика, 1965. – 223 с.
118. Воинов В. В., Можаяев И. С., Хаустов Д. В., Шаповалов С. Ю. Актуальные проблемы расчета платы при реоформлении права постоянного (бессрочного) пользования и при приобретении собственниками недвижимости находящихся в государственной

- или муниципальной собственности земельных участков // Экологическое право. – 2005. – № 6. – С. 14–25.
119. Войтенко С. П. Удосконалення топографо-геодезичного забезпечення та підготовки фахівців у галузі кадастру // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 4. – С. 90–95.
120. Волков Г. А. Правовые проблемы разграничения земель на категории по целевому назначению // Экологическое право. – 2005. – № 2. – С. 29–32.
121. Волков Г. А. Приобретение права собственности на землю по давности владения // Экологическое право. – 2005. – № 1. – С. 64–68.
122. Волков Г. А. Проблемы государственной регистрации прав на землю // Экологическое право России на рубеже XXI века: Сборник научных статей/Под ред. А. К. Голиченкова. – М.: Зерцало, 2000. – С. 182–200.
123. Волков Г. А., Голиченков А. К., Хаустов Д. В. Проблемы совершенствования правового регулирования публичных сервитутов для обеспечения строительства и функционирования линейных сооружений // Экологическое право. – 2006. – № 2. – С. 16–25.
124. Волошин Г. О. Наукові основи раціонального використання земель та виведення з інтенсивного обробітку деградованих і малопродуктивних земель // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 3. – С. 33–37.
125. Волошко О. Розмежування компетенції адміністративних і судових органів при регулюванні земельних відносин в УСРР у 1920 р. // Право України. – 2004. – № 3. – С. 127–131.
126. Волинцева А. В. Признание ранее возникших прав, как принцип государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, проблемы применения // Сибирский юридический вестник. – 2001. – № 3. – С. 43–46.
127. Временные методические рекомендации по разработке почвозащитной системы земледелия с контурно-мелиоративной организацией территории. – К.: Госагропром УССР, Южное отделение ВАСХНИЛ, Украинский НИИ земледелия, 1987. – 65 с.
128. Временные указания о технологии проектирования противозерозийных гидротехнических сооружений (для условий Украинской ССР). Утверждены объединенным научно-техническим советом Министерства сельского хозяйства УССР и Министерства мелиорации и водного хозяйства УССР 24 февраля 1970 года. – К.: Урожай, 1971. – 72 с.
129. Временные указания по составлению схем противозерозийных мероприятий по овражно-балочным системам. – К.: Укрземпроект, 1979. – 25 с.
130. Гавриш Н. Грунти як об'єкт правової охорони // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2000. – Вип. 35. – С. 346–349.
131. Гавриш Н. С. Юридична відповідальність як спосіб правової охорони ґрунтів // Актуальні проблеми держави та права: Зб. наук. праць. Вип. 9. – Одеса, 2000. – С. 249–252.
132. Галятин М. Ю. США: правовое регулирование использования земель. – М., 1991. – 251 с.
133. Гамбург Л. Магістратські і ратушні суди у самоврядуванні міст України-Гетьманщини XVII–XVIII століть // Право України. – 2000. – № 4. – С. 110–114, 132.
134. Гамбург Л. Формування кадрового складу та визначення спеціалізації статутних судів на Лівобережній Україні в судовій реформі 1760–1763 рр. // Право України. – 2004. – № 6. – С. 106–109.
135. Гапотченко Т. Правові форми забезпечення раціонального використання й охорони земель транспорту // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – №. 5. – С. 60–63.

136. Гапотченко Т. М. Особливості правового режиму земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Х.: Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого, 2007. – 201 с.
137. Гафурова О. Право власності членів сільськогосподарських виробничих кооперативів на землю // Право України. – 2003. – № 1. – С. 68–72.
138. Герман И. Е. Кадастр, межевание и ипотека во Франции (к отчету о заграничной поездке № 2). – М.: Тип. Э. Лисснера и Ю. Романа, 1897. – 87 с.
139. Герман И. Е. Крестьянское землеустройство (курс). – Москва: Типо-литография В. Рихтера, 1909. – 208 с.
140. Гетьман А. П. Вступ до теорії еколого-процесуального права України: навч. посібник. – Х.: Основа, 1998. – 208 с.
141. Глотова Е. В. К вопросу о правовом обеспечении аренды земли в Украине // Актуальные проблемы держави та права: 36. наук. праць. Вип. 9. – Одеса, 2000. – С. 299–303.
142. Глотова Е. В. Правовое регулирование сделок с земельными участками в Украине: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. – Одесса: Одесская национальная юридическая академия, 2004. – 199 с.
143. Гнаткович Д. І. Розвиток науково-методичних положень державного земельного кадастру – інформаційної бази здійснення земельної реформи // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 12–16.
144. Гнатович Д. І., Ступень М. Г. Земельний кадастр населених пунктів. – Львів: Львівський державний аграрний університет, 1999. – 189 с.
145. Голиченков А. К. Эколого-правовой словарь // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 45–49; 2003. – № 5. – С. 44–49; 2004. – № 6. – С. 66–75; 2005. – № 1. – С. 99–101; 2005. – № 2. – С. 46–51.
146. Голишев М. М. Новий Земельний кодекс України – шлях розв'язання екологічних проблем землекористування // Землевпорядний вісник. – 2000. – № 3. – С. 34–36.
147. Голованюк А. Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2008. – 19 с.
148. Головач І. Право власності на землю: європейський та американський досвід // Економіка Фінанси Право. – 1999. – № 5. – С. 28–29.
149. Горбатович С. М. Про досвід Польщі щодо ефективного управління земельними ресурсами та можливості його впровадження в Україні // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 3. – С. 87–89.
150. Горбулін В. П., Греков Л. Д., Юрченко А. Д. Земельні відносини, земельні ресурси і продовольча безпека: аналітичні матеріали. – К.: Інститут проблем національної безпеки при РНБОУ, 2005. – 48 с.
151. Гошко Ю. Г. Звичаєве право населення Українських Карпат та Прикарпаття XIV–XIX ст. – Львів: Інститут народознавства НАН України, 1999. – 336 с.
152. Григорьев В. К. Советское земельное право. – М.: Юрид. лит., 1957. – 251 с.
153. Гринько С. В. Загальна характеристика правовідносин у сфері державної реєстрації право на землю // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2003. – Випуск 54. – С. 123–125.
154. Гринько С. В. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»: замість коментарю // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2005. – Випуск 65. – С. 26–35.

155. Гринько С. В. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»: замість коментарю // Конкуренція. Вісник Антимонопольного комітету України. – 2005. – № 2 (17). – С. 41–49.
156. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06/Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – К., 2003. – 20 с.
157. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Монографія. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. – 172 с.
158. Гринько С. В. Реєстрація прав на землю: проблеми класифікації та відмежування від суміжних понять // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2001. – Випуск 43. – С. 33–36.
159. Гришук Н. Перспективи діяльності іпотечних банків в Україні // Право України. – 2006. – № 1. – С. 145–149.
160. Гришук Н. В. Іспанський реєстр власності: чим може скористатися український законодавець? // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 4. – С. 41–45.
161. Грядя Э. А. К вопросу о проблемах правового регулирования земельных отношений в субъектах Российской Федерации // Экологическое право. – 2006. – № 5. – С. 14–15.
162. Губарев В. С., Дорош Й. М., Червоний М. О. Перспективи лісомеліоративних насаджень в агроландшафтах Київщини // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 2. – С. 19.
163. Гуз І. Проблеми оподаткування земельним податком // Юридичний журнал. – 2003. – № 5. – С. 52–62.
164. Гулак Н. В. Проблемы и особенности развития земельного законодательства // Актуальные проблемы аграрного права России: теория и практика. – М.: Право и государство, 2004. – С. 220–225.
165. Гулак Н. В., Бевзюк Е. А. Земельное право: Учебное пособие. – Оренбург: РИУ ГОУ ОГУ, 2005. – 114 с.
166. Гуменюк В. І. Практика вирішення справ, пов'язаних із застосуванням Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» // Вісник Верховного Суду України. – 2001. – № 6 (28). – С. 19–29.
167. Гуревський В. К. Особливості придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 5–14.
168. Гуревський В. К. Особливості цивільно-правового обігу земельних ділянок // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп.ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 56–58.
169. Гуревський В. К. Право власника на забудову земельної ділянки // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 19–24.
170. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільсько-господарського призначення. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Одеса, 1999. – 184 с.
171. Гуревський В. К. Правове регулювання обігу земельних ділянок // Актуальні проблеми держави та права: 36. наук. праць. Вип. 9. – Одеса, 2000. – С. 98–102.
172. Гусаков В., Валетта У., Нудельман В., Вашкулат О. Довідник. Регулювання використання і забудови територій населених пунктів/зонінг/. – К., 1996. – 86 с.
173. Гуцуляк Г. Д. Соціально-економічні та екологічні проблеми реформування аграрних і земельних відносин // Вісник аграрної науки. – 2000. – Березень. – С. 62–67.

174. Даниленко А. С. Важливість розв'язання земельної проблеми кримськотатарського народу // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 3. – С. 23–25.
175. Даниленко А. С., Гарбуз М. Ю., Жмуцький В. В., Голишев М. М., Євдокимов М. О., Кулик В. М., Мірошніченко А. М., Погурельський С. П., Хабін Р. Р., Юрченко А. Д. Методичні роз'яснення щодо заповнення форми договору оренди землі // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 2. – С. 42–58.
176. Дегтев А. Земля – объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. – 2005. – № 8. – С. 54–61.
177. Дегтярев И. Б., Осипов Л. И. Земельное право и учет земель. – М.: Колос, 1970. – 271 с.
178. Демиденко О. В. Необхідність законодавчого забезпечення захисту ґрунтів при проведенні земельної реформи // Землевпорядний вісник. – 2000. – № 3. – С. 17–18.
179. Джакоб А. Земельная реформа в Индии // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – 24 с.
180. Дзюба М. Аграрна реформа в Донецькій області: аналіз вітчизняних та зарубіжних методик // Економіка, фінанси, право. – 1998. – № 12. – С. 26–27.
181. Добрачев Д. В. Некоторые вопросы правового регулирования возмещения убытков в сфере земельных отношений // Юрист. – 2005. – № 2. – С. 53–61.
182. Добряк Д. С. Завдання землевпорядної науки на сучасному етапі земельної реформи // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 14–17.
183. Добряк Д. С. Концептуальні засади розвитку землеустрою // Землевпорядкування. – 2000. – № 1. – С. 27–32.
184. Добряк Д. С., Осипчук С. О., Погурельський С. П. Проблеми екологізації землекористування // Землевпорядкування. – 2001. – № 2. – С. 34.
185. Добряк Д. С., Юрченко А. Д. Досвід і проблеми реформування земельних відносин в Україні // Проблеми землепользования в условиях реформирования экономики. – Материалы Межгосударственной научно-практической конференции (Кацивели, 27–31 октября 1993 г.). – Выпуск 1. Земельная реформа и экономико-правовое регулирование земельных отношений. – К.: СОПС Украины, АН Украины, 1993. – С. 39–43.
186. Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обов'язків при використанні земель. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. – 236 с.
187. Довідник з охорони природи в сільському і лісовому господарстві (правові питання). За ред. д. ю. н. Ю. С. Шемшученка. – К.: Урожай, 1981. – 168 с.
188. Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні: Упорядкований на досвіді успішного проведення аукціонів у Харкові, Львові, Одесі та Чернігові. – К.: Кодр, 1995. – 181 с.
189. Думанская С. И. О санитарно-защитных зонах предприятий, излучающих электромагнитные волны. – В. кн.: Гигиена населенных мест. – Т. 9. – Киев: Здоров'я. – 1970. – С. 172–175.
190. Евтихийев И. И. Земельное право. – М.-Петроград: Государственное издательство, 1923. – 185 с.
191. Евтихийев И. И. Управление в области планировки и застройки городов. – М.: Госгиздат, 1958. – 28 с.
192. Екологічне право: Особлива частина: Підруч. для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. В. І. Андрейцева. – К.: Істина, 2001. – 544 с.

193. Екологічні знання – власникам земельних ділянок. – Листівка 6 серії «Поради селянину – власнику землі». – К.: Проект підтримки приватизації землі в Україні, 2003. – 4 с.
194. Емельянов А. Земельная реформа и расстановка политических сил в СССР // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – С. 43–60.
195. Еренов А. Е., Мухитдинов Н. Б., Ильяшенко Л. В. Правовое обеспечение рационального природопользования. – Алма-Ата: Наука, 1985. – 150 с.
196. Ерофеев Б. В. Земельное право: Учебник для вузов / Под ред. акад. Г. В. Чубукова. – М.: Новый юрист, 1998. – 544 с.
197. Ерофеев Б. В. Основные теоретические проблемы правового режима земель городов в СССР. Автореф. дисс. на соискание уч. ст. д. ю. н. – Алма-Ата, 1972. – 30 с.
198. Ерофеев Б. В. Основы земельного права (теоретические вопросы). – М.: Юридическая литература, 1971. – 328 с.
199. Ерофеев Б. В. Правовая охрана окружающей среды в зарубежных социалистических, капиталистических и развивающихся странах: Специальная часть советского экологического права. – М.: ВЮЗИ, 1988. – 68 с.
200. Ерофеев Б. В. Правовой режим земель городов. – М.: Юрид. лит., 1976. – 199 с.
201. Ерофеев Б. В. Соотношение земельного, горного, лесного и водного права // Советское государство и право. – 1971. – № 1. – С. 54–62.
202. Еталон проекту відведення земельної ділянки юридичним та фізичним особам для будь-яких потреб. – Держкомзем України: Центр державного земельного кадастру. – Київ, 1999. – 129 с.
203. Еталон технічної документації грошової оцінки земель (м. Бровари Київської області). – Держбуд України, НДІ Діпромисто, 1997 // Поточний архів державного комітету України по земельних ресурсах.
204. Еталон технічної документації з грошової оцінки земель сільських населених пунктів (на прикладі села Красилівка Броварського району Чернігівської області). – К.: Інститут землеустрою УААН, 1997. – 42 с.
205. Євдокимов М. О., Кравченко О. В. Внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України – необхідна передумова вдосконалення державного управління землями // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 4. – С. 59–65.
206. Єлефтеріаді Т. Контроль за використанням і охороною земель // Земля і власність. – 2002. – № 5 (7). – 4 лютого. – С. 11.
207. Єлисеєва О. В. Правове регулювання припинення права власності іноземних осіб та осіб без громадянства на земельні ділянки, які не можуть перебувати у власності таких осіб // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч./Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 423–429.
208. Єлисеєва О. В. Правове регулювання добровільної відмови від права власності на земельну ділянку як засобу забезпечення ефективного використання землі // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.)/НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков

- І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко ВМ. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 184–187.
209. Єлісеєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2006. – 21 с.
210. Єрмоленко В. Земельні ресурси в майновому обороті // Право України. – 2004. – № 6. – С. 43–46.
211. Єрмоленко В. Проблемні питання «мораторію» на відчуження земель сільськогосподарського призначення // Українське комерційне право. – 2010. – № 10. – С. 11–18.
212. Жариков Ю. Государственное регулирование земельных отношений в России // Право и экономика. – 1998. – № 4. – С. 67–72; № 5. – С. 61–63.
213. Жариков Ю. Г. Закон на страже землепользования. Предупреждение земельных правонарушений. – М., Юридическая литература, 1985. – 198 с.
214. Жариков Ю. Г. Правовое регулирование земельных отношений // Право и экономика. – 1997. – № 15–16. – С. 87–92.
215. Жариков Ю. Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. – 1996. – № 2.
216. Жариков Ю. Г., Масевич М. Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. – М.: БЕК, 1997. – 269 с.
217. Жмуцький В. В. Проведення земельних торгів (аукціонів, конкурсів). Роль територіальних органів Держкомзему // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп. ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 7–10.
218. Жушман В. П. Аграрні правовідносини // В кн.: Аграрне право/В. М. Гайворонський, В. П. Жушман, В. М. Корнієнко та ін.; за ред. В. П. Жушмана. – Навч. посібник. – Х.: Національна юрид. акад. України, 1997. – 230 с. – С. 35–51.
219. Забелышенский А. А. Правовая охрана земель как составной части природного комплекса. Учеб. пособие. – Свердловск: УрГУ, 1979. – 81 с.
220. Заєць О. Деякі особливості правового статусу суб'єктів правовідносин у сфері земельної реформи // Предпринимательство, хозяйство и право. – 1999. – № 9. – С. 32–35.
221. Заєць О. І. Земельна реформа як предмет правового регулювання // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2001. – Випуск 41. – С. 35–40.
222. Заєць О. І. Правові аспекти земельної реформи в Україні: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12. 00. 06. – К.: Товариство «Знання» України, 1999. – 20 с.
223. Заєць О. І. Правові аспекти земельної реформи в Україні: Дис. ... к. ю. н.: 12.00.06 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 1999. – 224 с.
224. Заєць О. І. Правові засади організаційно-функціонального забезпечення муніципального управління у сфері земельних відносин // Актуальні проблеми муніципального управління: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (15.12.2006)/За заг. ред. В. К. Присяжнюка, В. Д. Бакуменка, Т. В. Іванової. – К.: Видавничо-поліграфічний центр Академії муніципального управління, 2007. – С. 101–103.

225. Заєць О. І. Правові форми реалізації земельної реформи в Україні на сучасному етапі // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 59. – С. 148–151.
226. Заєць О. І. Правосуб'єктність громадян у процесі приватизації земель: проблеми правового забезпечення // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2003. – Випуск 54. – С. 111–114.
227. Зак А. Крестьянский поземельный банк. 1883–1910. – М., 1911. – 580 с.
228. Зарьков В. М. Почва как объект правовой охраны // Советское государство и право. – 1980. – № 5. – С. 128–132.
229. Заставська Л. П. Право власності на землю в сучасний період // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп.ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 94–96.
230. Заставська Л. П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси). – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. – 179 с.
231. Зацепина Т. Н. Мелиорация сельскохозяйственных земель: теория и практика правового регулирования. – Минск, 1991. – 120 с.
232. Заяць В. М. Актуальні питання законодавчого регулювання процесу розмежування земель державної та комунальної власності // Ринок землі. – 2003. – № 4–5. – С. 56–62.
233. Збірник методично-санітарного законодавства УРСР 1926–1928. Відп.ред. Д. І. Єфімов. Склали С. Каган, С. Г. Рапопорт та С. Л. Сокольский. За заг. ред. І. І. Ніколаєва. – Дніпропетровськ: «Наукова думка», 1929. – 391 с.
234. Звіт про науково-дослідну роботу з теми «Обґрунтування та розробка нормативно-правових актів щодо охорони земель та відновлення родючості ґрунтів». І етап. Оцінка сучасного стану нормування в галузі використання земель, які виконують важливі екосистемні функції (схили, заплави та ін.) (заклучний). – К.: Українська академія аграрних наук. Інститут землеустрою, 2001. – 52 с. – Недержавної реєстрації 0101U006952.
235. Земельна реформа в Україні: Довідкове видання. За ред. Ю. Д. Білика. Упорядники: Конопада Я. М., Оржехівська І. І. – К.: Урожай, 2001. – 47 с.
236. Земельна реформа: шляхи розвитку. Запитання і відповіді. Пікалов Е., Сопільняк О., Меркулова О., Кобилянський В. – К.: Проект розвитку агробізнесу в Україні, 2003. – 144 с.
237. Земельне право України: Підручник/М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.: За ред. М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
238. Земельне право. За ред. проф. М. Д. Казанцева. Українське видання – за ред. к. ю. н. В. З. Янчука. – К.: Видавництво Київського університету, 1960. – 304 с.
239. Земельне право: Підручник / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничка. – К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2001. – 424 с.
240. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: Збірник нормативно-правових актів та матеріалів судової практики: За станом нормативно-правових актів та актів органів судової влади на 1 лютого 2006 року / Упорядник А. М. Мірошниченко. Науковий редактор В. В. Носік. – К.: Фізична особа – суб'єкт видавничої справи Романчук Р. С., 2006. – 720 с.

241. Земельний кодекс України: Наук.-практ. Коментар / За заг. ред. В. І. Семчика. – 2-е вид., перероб. і доп. – К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – 676 с.
242. Земельні відносини в Україні: Термінологічний словник. – Київ: Торнадо; Центр ділового співорбінництва при Фонді сприяння місцевому самоврядуванню України при Президентові України, 2002. – 312 с.
243. Земельні ділянки: об'єднання, виділення, використання. – Листівка 5 серії «Поради селянину – власнику землі». – К.: Проект підтримки приватизації землі в Україні, 2003. – 4 с.
244. Земельное законодательство зарубежных стран. Ред. Аксененок Г. А., Краснов Н. И., Фомина Л. П. – М.: Наука, 1982. – 408 с.
245. Земельное право России. Учебник по специальности «Правоведение» / Под редакцией В. В. Петрова. – М.: Стоглав, 1995. – 300 с.
246. Земельное право Украины: Учеб. Пособие/Авт. кол.: Беженарь А. М., Бердников Е. С., Бондар Л. А. и др.; Под ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. – К.: Истина, 2002. – 496 с.
247. Земельное право. Ред. Г. А. Аксененок. – М.: Юрид. лит., 1972. – 232 с.
248. Земельное право. Учебник для вузов. Руководитель авторского коллектива и отв. ред. С. А. Боголюбов. – М.: Издательская группа Норма-Инфра, 1998. – 400 с.
249. Земельные отношения в Республике Беларусь: Сб. норматив. правовых актов в области регулирования зем. отношений, использования и охраны земель, гос. регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, геодезии и картографии / Сост. А. А. Гаев и др. – Мн.: Белорусская наука, 2003. – 583 с.
250. Земельный кадастр стран Восточной Европы, Вьетнама и КНР / А. Я. Овищер, Т. А. Кулакова, Л. П. Малахина и др. – М., 1992. – 49 с.
251. Земельный кадастр стран Западной Европы, США и Канады / А. Я. Овищер, Т. А. Кулакова, Л. П. Малахина и др. – М., ВНИИТЭИагропром, 1992. – 56 с.
252. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики (Материалы конференции. Окончание) // Государство и право. – 2002. – № 10. – С. 80–93.
253. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. Науково-навчальний посібник // За ред. Н. І. Титової. – Львів: ПАІС, 2005. – 368 с.
254. Ибрагимов К. Х., Ибрагимов А. К. Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, сущность и особенности правовой охраны // Право и политика. – 2004. – № 4. – С. 82–85.
255. Иванова Т. Г. Правовое регулирование межевания // Экологическое право. – 2003. – № 2. – С. 16–24.
256. Игнатъева И. А. Цели и задачи экологического законодательства // Государство и право. – 2002. – № 7. – С. 71–80.
257. Измайлов О. В. Ответственность за нарушение земельного законодательства: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 1973. – 23 с.
258. Иконичкая И. А. Земельное право Российской Федерации: Теория и тенденции развития. – М.: Институт государства и права РАН, 1999. – 126 с.
259. Иконичкая И. А. Новое законодательство о земле. – М.: Знание, 1992. – 64 с.
260. Иконичкая И. А. Новый Земельный кодекс РФ: некоторые вопросы теории и практики применения // Государство и право. – 2002. – № 6. – С. 5–14.
261. Иконичкая И. А. Основы земельного права Российской Федерации: Учебное пособие. – М.: Юристъ, 1997. – 120 с.
262. Иконичкая И. А. Право граждан на пользование земельными участками // Советское государство и право. – 1977.- № 1. – С. 123–127.

263. Иконичкая И. А. Проблемы эффективности в земельном праве. – М.: Наука, 1979. – 184 с.
264. Ильин А. В. К вопросу о залоге земель сельскохозяйственного назначения // Государство и право. – 2004. – № 5. – С. 38–45.
265. Иванова Є. О. Правові засади використання земель житлової і громадської забудови органами місцевого самоврядування // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч./Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 417–423.
266. Иванова Є. О. Правові підстави використання земель житлової і громадської забудови у містах // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 18–27.
267. Івановська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнографічний аспект. Навчальний посібник. – К.: ТОВ «УВПК «ЕксОб», 2002. – 264 с.
268. Лїїна Н. Л. Організаційно-правові засади забезпечення екологічної безпеки у плануванні та забудові міст України. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2008. – 20 с.
269. Лїїна Н. Л. Правові аспекти екологічних ризиків при плануванні та забудові міст України // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 31. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 362–367.
270. Лїїна Н. Л. Територіальні аспекти правового забезпечення екологічної безпеки // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 163–165.
271. Лїїків Н. В. Право на забудову земельної ділянки як баланс приватних та публічних інтересів // Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин: Матер. всеукр. наук.-практ. конфер. (19–20 жовтня 2007 року, м. Івано-Франківськ). – м. Івано-Франківськ: ВОНР та РВД ПЮІ ЛьвДУВС, 2007. – С. 224–230.
272. Лїїків Н. В., Лїїницький О. В. Окремі процесуальні аспекти судового вирішення земельних спорів // Земельне право України. – 2006. – № 8. – С. 10–17.
273. Лїїницька Н. Оренда земель сільськогосподарського призначення: історико-правові аспекти // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2001. – Вип. 36. – С. 419–422.
274. Лїїницька Н. Оренда як правова форма використання земель у сучасний період: поняття, особливості, юридична природа // Право України. – 2000. – № 8. – С. 60–64.
275. Лїїницька Н. Про поняття, структуру та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2000. – Вип. 35. – С. 350–355.
276. Лїїницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: Автореф. дис. ... к. ю. н.: 12.00.06/НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 1999. – 18 с.
277. Індиченко П. Д. Земельне законодавство поміщицько-буржуазної Росії (1861–1917). – К.: Видавництво Київського державного університету імені Т. Г. Шевченка, 1959. – 100 с.

278. Індиченко П. Д. Радянське земельне право. – К.: Вища школа, 1971. – 174 с.
279. Йоахімські Ю. Спадкове право забудови в Німеччині // Матеріали фахових зустрічей експертів України та Німеччини з питань вдосконалення земельного законодавства в Україні. – К., 2002. – 5 с.
280. Казанцев В., Коршунов Н. Возрождение сервитутного права в России // Комментарий законодательства. – 1997. – № 5. – С. 22–24.
281. Казанцев Н. Д. История колхозного права (Краткий очерк 1917–1957 гг.). – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1958. – 60 с.
282. Калинин А. Ф., Козырь М. И. Роль местных органов государственной власти и управления в развитии личного подсобного хозяйства // В кн.: Личное подсобное хозяйство: Коллективное садоводство и огородничество/А. Ф. Калинин, М. И. Козырь, В. И. Ушаков и др.; редактор-составитель А. Ф. Калинин. – М.: Колос, 1981. – 255 с. – С. 160–170.
283. Канааш О. П. До проблеми ґрунтових обстежень // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 3. – С. 48–71.
284. Каракаш І. І. Соотношение охраны и защиты права собственности на природные ресурсы // Актуальні проблеми держави та права: Зб. наук. праць. Вип. 9. – Одеса, 2000. – С. 58–66.
285. Каракаш І., Арнаут А. Земельна реформа в Україні та Румунії: порівняльний аспект // Право України. – 2005. – № 11. – С. 141–144.
286. Каракаш І. І. Нагальні питання правового регулювання застави (іпотеки) земельних ділянок // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 52–57.
287. Каракаш І. Право поділеної власності на природні ресурси у законодавстві України // Право України. – 2001. – № 3. – С. 83–85.
288. Карамышева О. В. Пути развития земельного законодательства Российской Федерации (Материалы «круглого стола») // Государство и право. – 1999. – № 1. – С. 41–63.
289. Кармазин Р. Законодавчі перспективи землеустрою як механізму ефективного використання земель // Юридичний журнал. – 2003. – № 5 (11). – С. 29–31.
290. Карпенко К. В., Снопок М. П., Кіпер В. Ю. Паювання землі в сільськогосподарських підприємствах // Проблемы земельной реформы в Украине. – Материалы научно-практической конференции (Киев, 27–30 октября 1994 г.). – Выпуск 1. Земельная реформа и экономико-правовое регулирование земельных отношений. – К.: СОПС Украины, АН Украины, 1994. – С. 76–77.
291. Касимов Т. С. Соблюдение баланса интересов общества и частного землевладельца в праве США. Автореф. дисс. ... к. ю. н. – Уфа, 1999. – 30 с.
292. Кассо Л. Здания на чужой земле. – М.: Изд. книжного магазина И. К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1905. – 48 с.
293. Клименко О. Речові права на нерухоме майно за законодавством України // Право України. – 2004. – № 9. – С. 71–76.
294. Клос Б. Приватизація сільськогосподарських земель // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 1. – С. 4–13.
295. Клюкин Б. Д. Правовые проблемы земельной реформы в СССР // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – С. 61–70.
296. Клюкин Б. Д. США: правовое регулирование сельского хозяйства. – М.: Наука, 1973. – 280 с.
297. Кобилецкий М. Магдебурзьке право у селах Галичини // Право України. – 2003. – № 8. – С. 120–124.

298. Коваленко Т. О. Земельні ділянки для ведення фермерського господарства: колізії законодавчого регулювання // Поєднання публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання господарських відносин: Матер. всеукр. Наук.-практ. конфер. (19–20 жовтня 2007 року, м. Івано-Франківськ). – м. Івано-Франківськ: ВОНР та РВД ПЮІ ЛьвДУВС, 2007. – С. 249–253.
299. Коваленко Т. О. Право на земельну частку (пай): підстави набуття // Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць / Під ред. Б. А. Семенюка. – Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. – С. 48–54.
300. Коваленко Т. О. Право на землю і банкрутство: теоретичні та практичні проблеми // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 15–24.
301. Коваленко Т. О. Правові аспекти прискорення приватизації земель у сільському господарстві України // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 57. – С. 68–70.
302. Коваленко Т. О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2002. – 21 с.
303. Коваленко Т. О. Правові питання доступу до земельних ділянок // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп.ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 71–76.
304. Ковалишин О. Історія земельних відносин Галичини // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 23–25.
305. Ковальський Д. Поняття об'єкта земельно-процесуальних правовідносин // Юридика Україна. – 2004. – № 10. – С. 50–53.
306. Ковальський Д. Проблемні питання порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб // Юридика Україна. – 2003. – № 9. – С. 36–40.
307. Ковальчук Т. Г. Окремі питання правового регулювання інституційно-функціонального забезпечення ефективного використання, відтворення та охорони земель сільськогосподарського призначення // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2005. – Випуск 66. – С. 75–81.
308. Ковальчук Т. Г. Правове забезпечення запобігання надмірній концентрації земельних ділянок у власності громадян та юридичних осіб як гарантія ефективного використання та охорони земель в Україні // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп.ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 68–71.
309. Ковальчук Т. Г. Правове забезпечення організаційно-технічних засобів охорони земель // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 59. – С. 164–167.
310. Ковальчук Т. Г. Правове регулювання ефективного використання земель промисловості // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2003. – Випуск 55. – С. 165–168.

311. Ковальчук Т. Г. Правові аспекти ґрунтозахисних гарантій охорони земель // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 58. – С. 112–116.
312. Ковальчук Т. Г. Правові аспекти юридичних засобів охорони земель // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2004. – Випуск 60. – С. 68–72.
313. Ковальчук Т. Г. Правочинності землевласників і землекористувачів щодо ефективного використання земельних ділянок // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2003. – Випуск 54. – С. 119–122.
314. Ковальчук Т., Засць О. Приватизація земель в Україні: шляхи розв'язання законодавчих колізій // Право України. – 1999. – № 8. – С. 28–31.
315. Коденко Л. И. Охрана и рациональное использование земельных ресурсов в Донбассе // Вопросы управления качеством окружающей среды (Сборник научных трудов). – АН УССР. Институт экономики промышленности. Ворошиловградский филиал. – Донецк-Ворошиловград: ИЭП АН УССР, 1987. – С. 130–137.
316. Козырь М. Социалистическая колхозная собственность. – М.: Московский рабочий, 1974. – 136 с.
317. Козырь М. И. Правовое регулирование личных подсобных хозяйств граждан. – М.: Знание, 1981. – 64 с.
318. Козырь О. М. Особенности правового режима земель поселений // Экологическое право. – 2005. – № 1. – С. 27–34.
319. Козырь О. М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 7–16.
320. Козырь О. М. Правовые вопросы охраны окружающей среды от загрязнения ядохимикатами. – М.: Издательство МГУ, 1989. – 84 с.
321. Козьмук П. Ф. Проблеми кадастрового землеустрою в містах в сучасних умовах // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 31–33.
322. Козьмук П. Ф., Козьмук А. П. Державна реєстрація земельних ділянок, іншого нерухомого майна та прав на них. – Чернівці: Букрек, 2004. – 224 с.
323. Кокотов Б. В. Фермерская аренда в США // Государство и право. – 1997. – № 11. – С. 95–101.
324. Колесніченко К. Деякі правові проблеми відведення земельних ділянок під забудову // Право України. – 2001. – № 4. – С. 36–39.
325. Колотинская Е. Н. Правовые основы земельного кадастра в России. – М.: Изд-во МГУ, 1968. – 270 с.
326. Колотинская Е. Н. Правовые основы советского земельного кадастра. – М.: Изд-во МГУ, 1980. – 102 с.
327. Коментар Земельного кодексу України / НАН України. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького; Редкол.: Ю. С. Шемшученко та ін. – К.: Видавн. дім «Інтер Юре», 2002. – 300 с.
328. Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации/Отв. ред. С. А. Боголюбов. – М.: 1998. – 351 с.
329. Кондратець Є. Б. Проблеми приватизації земель в контексті Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2003. – Випуск 52. – С. 38–42.
330. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М.: Статут, 2000. – 255 с.

331. Корінець Р. Я. Ринок земель сільськогосподарського призначення: політико-правові аспекти // *Земельне право України*. – 2006. – № 4. – С. 39–46.
332. Корнеев А. Л. Некоторые вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // *Экологическое право*. – 2005. – № 1. – С. 68–70.
333. Коростелев С. В. Земельное и лесное право: Учеб. пособие. – СПб: Изд-во Михайлова В. А., Изд-во «Полиус», 1889. – 544 с.
334. Костяшкін І. О. До питання трансформації колективної власності на землю в Україні // *Земельне право України*. – 2007. – № 3. – С. 20–26.
335. Костяшкін І. О. Об'єкти права загального землекористування громадян // *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. – Випуск 56. – С. 23–26.
336. Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – 20 с.
337. Костяшкін І. О. Правові аспекти зміни колективної власності на землю в Україні // *Земельне право України*. – 2007. – № 8–9. – С. 33–39.
338. Коцюба О. П. Особисте землекористування громадян. – К.: Урожай, 1984. – 160 с.
339. Кравченко С. Н. Материальная ответственность в системе охраны природы. – К.: Вища школа, 1981. – 56 с.
340. Краснов Н. И. Земельная реформа и земельное право в современной России // *Государство и право*. – 1993. – № 12.
341. Краснов Н. И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // *Государство и право*. – 1994. – № 7. – С. 53–60.
342. Краснов Н. И. Правовой режим земель специального назначения. – М.: Госюриздат, 1961. – 215 с.
343. Краснов Н. И. Теоретические основы правового режима земель специального назначения в СССР. Автореф. дисс. ... д. ю. н. – М., 1966. – 31 с.
344. Краснов Н. И., Башмаков Г. С., Самончик О. А. Правовые проблемы рационального использования земли в сельском хозяйстве Российской Федерации // *Государство и право*. – 1997. – № 2. – С. 75–85.
345. Краснов Н. И., Иконицкая ИА. Процессуальные вопросы советского земельного права. – М.: Наука, 1975. – 150 с.
346. Краснова М. В. Правові аспекти гарантій прав на землю // *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. – Випуск 58. – С. 99–107; *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. – Випуск 59. – С. 144–148.
347. Крассов О. И. Понятие и содержание правового режима земель // *Экологическое право*. – 2003. – № 1. – С. 20–24.
348. Крассов О. И. Право собственности на леса // *Экологическое право*. – 2006. – № 2. – С. 12–15; 2006. – № 3. – С. 6–15.
349. Крассов О. И. Право частной собственности на землю в США // *Государство и право*. – 1993. – № 2. – С. 97–105.
350. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. – М.: Юристъ, 2000. – 379 с.
351. Крассов О. И. Правовое обеспечение сохранения экологических систем на землях сельскохозяйственного назначения // *Экологическое право*. – 2005. – № 1. – С. 35–40.
352. Крассов О. И. Правовой режим земель государственного лесного фонда. – М.: Наука, 1985. – 234 с.

353. Крестьянская реформа в России 1861 года. – М., 1954. – 499 с.
354. Кривенко В. Вирішення земельних спорів, пов'язаних з наданням земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства // Нові підходи у застосуванні судами цивільного законодавства при розгляді земельних і пов'язаних з ними майнових спорів. Тези лекцій до семінару. – Київ, 1998. – 66 с. – Поточний архів управління систематизації законодавства Верховного Суду України.
355. Кривов В. М. Практика розгляду земельних спорів судами та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів: проблеми і шляхи їх вирішення // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 59–64.
356. Кривов В. М., Решетник П. М. Оцінка землі та землеоціночна діяльність // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 2. – С. 63–65.
357. Крылатых Э. Роль государства в проведении земельной реформы // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – С. 15–23.
358. Кузін Н. В. Проблеми кадастрового землеустрою в містах // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 39–41.
359. Кулинич П. Актуальні правові питання видачі власниками земельних часток (паїв) державних актів на право власності на земельні ділянки // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 1. – С. 14–19.
360. Кулинич П. Визначення цільового призначення земельних ділянок при видачі селянам державних актів на право власності на землю // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2004. – № 4. – С. 9–16.
361. Кулинич П. Державна реєстрація прав на нерухомість: принципи «єдиного вікна» та перспективи їх реалізації в Україні // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2004. – № 3. – С. 15–19.
362. Кулинич П. Деякі аспекти реалізації права власності на землю та будівлі (споруди) в контексті концепції єдиної юридичної долі // Українське комерційне право. – 2010. – № 10. – С. 19–29.
363. Кулинич П. Закон про оренду землі: як він захищає селянина // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2004. – № 3. – С. 31–38.
364. Кулинич П. Новий Земельний кодекс України: яким йому бути? // Право України. – 2000. – № 10. – С. 50–54.
365. Кулинич П. Право стати фермером: як його реалізувати // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2004. – № 3. – С. 20–23.
366. Кулинич П. Правовий режим єдиних земельних масивів // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2004. – № 3. – С. 24–30.
367. Кулинич П. Правовий режим земельних ділянок, наданих громадянам для садівництва // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2005. – № 5. – С. 21–25.
368. Кулинич П. Правові засади державної експертизи землевпорядної документації при виділенні в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв) // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2004. – № 4. – С. 17–23.
369. Кулинич П. Правові питання створення та діяльності фермерських господарств // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 20–27.
370. Кулинич П. Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель в земельному праві України // Право України. – 2004. – № 8. – С. 45–49.

371. Кулинич П. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Науково-практичний коментар до указу Президента України від 03.12.1999 року // Предприимательство, хозяйство и право. – 2000. – № 2.
372. Кулинич П. Про правове регулювання державної реєстрації земельних ділянок в Україні // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 17–20.
373. Кулинич П. Скільки ж коштує безплатна земля з точки зору закону і чиновника // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2005. – № 5. – С. 9–14.
374. Кулинич П. Трансформація власнісного статусу земель, переданих колективним сільгоспідприємствам у колективну власність // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2005. – № 5. – С. 15–20.
375. Кулинич П. Хто має право на земельну частку (пай) // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 12–17.
376. Кулинич П. Щодо правової охорони родючих ґрунтів // Радянське право. – 1988. – № 3. – С. 51–55.
377. Кулинич П. Як регулювати ринок сільськогосподарських земель // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2006. – № 7. – С. 5–10.
378. Кулинич П. Ф. Видача Державних актів на землю – важливий крок у формуванні класу сільських землевласників в Україні // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
379. Кулинич П. Ф. Види права на земельну частку (пай) за Земельним кодексом України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
380. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні // Земельне право. – 2006. – № 9. – С. 30–39.
381. Кулинич П. Ф. Державні акти на землю в системі виникнення земельних прав: минуле, сьогодні, майбутнє // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 29–39.
382. Кулинич П. Ф. Закон України «Про виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Науково-практичний коментар. – К., 2004. – 38 с.
383. Кулинич П. Ф. Застава землі крізь призму земельного законодавства // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
384. Кулинич П. Ф. Земельний кодекс України: п'ять років застосування // Земельне право України. – 2006. – № 8. – С. 3–9.
385. Кулинич П. Ф. Земля в законі, або дещо про відомчу нормотворчість у галузі державної реєстрації земель // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua
386. Кулинич П. Ф. Земля і Конституція // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua
387. Кулинич П. Ф. Об'єкти правової охорони земель сільськогосподарського призначення: теоретичний аспект // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2007. – № 12 (74). – С. 51–61.
388. Кулинич П. Ф. Оцінка стану земельного законодавства України та перспективи його розвитку. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 85 с.
389. Кулинич П. Ф. Порядок видачі державних актів на землю потребує вдосконалення // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
390. Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 25–33.
391. Кулинич П. Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.

392. Кулинич П. Ф. Правове регулювання приватизації сільськогосподарських земель і шляхи його вдосконалення // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 4. – С. 11–14.
393. Кулинич П. Ф. Правове регулювання проведення державної землевпорядної експертизи в Україні // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
394. Кулинич П. Ф. Правове регулювання та шляхи вдосконалення приватизації сільськогосподарських земель // Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць/Під ред. Б. А. Семенюка. – Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. – С. 16–22.
395. Кулинич П. Ф. Правові аспекти формування ринку землі сільськогосподарського призначення // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп.ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 36–43.
396. Кулинич П. Ф. Правові засади оренди землі в Україні // Юридичний вісник. – № 36 (272). – 2000. – 7–13 вересня. – С. 49–55.
397. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 28–38.
398. Кулинич П. Ф. Про видачу державних актів на право приватної власності на землю громадянам, які виділяють у натурі належні їм земельні частки (паї) // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
399. Кулинич П. Ф. Рациональное использование мелиорированных земель. – К., 1987. – 113 с.
400. Кулинич П. Ф. Розмежування земель державної і комунальної власності: закон, практика, шляхи вдосконалення // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 6. – С. 45–51.
401. Кулинич П. Ф. Скільки ж коштує безплатна земля з точки зору закону і чиновника // Юридичний вісник України. – № 18. – 2005. – 7–13 травня // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
402. Кулинич П. Ф. Укладення та реєстрація договорів оренди земельних ділянок // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/>
403. Кулинич П. Ф. Юридичні особи як суб'єкти права власності на землю//[Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
404. Кулинич П. Ф. Як нам реорганізувати Держкомзем // Юридичний Вісник України. – № 7. – 19–25 лютого 2005 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/>
405. Кулінич В. В., Мартин А. Г., Євсюков Т. О. Деякі аспекти вдосконалення земельно-кадастрового обліку для потреб еколого-економічної оцінки земель // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 4. – С. 11–15.
406. Курланов К. Поземельные отношения в средневековой Англии и их правовое регулирование. – М.: МГУ, 1994. – 22 с.
407. Кучер О. Особливості охорони земель у США // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 53–58.
408. Лагоднюк О. А. Рекомендації щодо встановлення прибудинкових територій // Земельне право України. – 2006. – № 9. – С. 57–60.
409. Лагоднюк О. А. Рекомендації щодо встановлення прибудинкових територій // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук.

- конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. І. – С. 245–248.
410. Лазаревский А. М. Суды земские, городские и подкоморские в XVIII веке // Антологія української юридичної думки. В 6 т./Редкол.: Ю. С. Шемшученко (голова) та ін. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба / Упорядники: І. Б. Усенко, Т. І. Боднарчук, О. О. Самойленко; відп. редактор І. Б. Усенко. – К.: Видавничий Дім «Юридична книга», 2003. – С. 540–554.
411. Лашенков А. В., Гаврилюк М. Н. О нормировании предельных размеров земельных участков // Государство и право. – 2004. – № 7. – С. 100–103.
412. Лебідь В. Земельно-правові аспекти реалізації права на ведення особистого підсобного господарства // Право України. – 2001. – № 11. – С. 86–88.
413. Лебідь В. І. До питання про право на ведення особистого підсобного господарства громадян // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 7. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Спілка юристів України, 2000. – С. 341–347.
414. Лебідь В. І. Організаційно-правова форма фермерського господарства: чи потрібна імперативність? // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2006. – № 4 (54). – С. 68–74.
415. Лебідь В. І. Правове становище особистих селянських господарств в Україні. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2002. – 21 с.
416. Лейба Л. В. Деякі питання судового захисту земельних прав // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 11–17.
417. Лейба Л. В. Проблеми гарантування земельних прав // Земельне право України. – 2006. – № 9. – С. 19–21.
418. Лейба Л. В. Проблеми гарантування земельних прав // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.)/НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. І. – С. 182–184.
419. Леонтьев А. А. Крестьянское право. – СПб., 1909. – 401 с.
420. Липински Э. Э. Роль налогообложения и кредитования фермеров в земельных реформах и в системах землепользования в странах-членах ЕЭС // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – 42 с.
421. Литвинець В. М. Щодо питання розпорядження землею державної власності на місцевому рівні // Актуальні проблеми муніципального управління: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (15.12.2006)/За заг. ред. В. К. Присяжнюка, В. Д. Бакуменка, Т. В. Іванової. – К.: Видавничо-поліграфічний центр Академії муніципального управління, 2007. – С. 122–124.
422. Логущ Л. В. Фермерство у США: правові аспекти (досвід для України). Автореф. дисертації на здобуття наук. ст. к.ю. н. – Львів, 1997. – 24 с.
423. Лугина О. В. Проблеми нормативного визначення терміна «самовільне зайняття земельних ділянок» // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 59–65.

424. Лугина О. Захист прав землевласників у разі самовільного використання належних їм земельних ділянок // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2005. – № 5. – С. 85–88.
425. Луняченко А. Правове становище громадян України як суб'єктів права власності на землю // Юридический вестник. – 2001. – № 1. – С. 114–117.
426. Луняченко А. В. Захист земельних прав шляхом визнання угоди недійсною // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп.ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 91–93.
427. Луняченко А. В. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 56–64.
428. Луняченко А. В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності. – Автореф. дисертації ... к. ю. н. – К., 2002. – 16 с.
429. Максимова Е. В. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение // Экологическое право. – 2004. – С. 33–39.
430. Малий В. Поняття і правові форми іпотеки землі за законодавством України // Право України. – 2004. – № 1. – С. 73–77.
431. Малышева Н. Р. Охрана окружающей среды от шумового воздействия (правовые и организационные вопросы). – К.: Наукова думка, 1984. – 144 с.
432. Малышева Н. Р., Ерофеев Н. И., Петрина В. Н. Эколого-правовые аспекты научно-технического прогресса. – К., 1993. – 155 с.
433. Мальцев В. И. Советское земельное право. – М., 1970. – 48 с.
434. Манцевич Ю. М. Зміни у нормативній грошовій оцінці земель на часі // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 4. – С. 82–84.
435. Манько І. П. Удосконалення механізму грошової оцінки землі у реалізації державної земельної політики // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 64–69.
436. Мартин А. Г., Аврашко Н. В. Особливості зміни категорії за основним цільовим призначенням земель сільськогосподарського призначення/[Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.dkz.gov.ua – 31.05.2006.
437. Марусенко Р. Стан законодавчого забезпечення та перспективи державної реєстрації прав на земельні ділянки // Українське комерційне право. – 2010. – № 10. – С. 30–37.
438. Марусенко Р. І. Деякі аспекти реалізації принципу використання земель за цільовим призначенням // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 37–45.
439. Марусенко Р. І. Деякі особливості правової регламентації земельних сервітутів у США // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 65. – С. 35–38.
440. Марусенко Р. І. До питання про правову природу земельного сервітуту // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. Випуск 66. – С. 81–83.
441. Марусенко Р. І. Земельний сервітут: історія і сучасність // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 52. – С. 25–28.
442. Марусенко Р. І. Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення: законодавчі новації // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 40–51.

443. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – 19 с.
444. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2005. – 211 с.
445. Марусенко Р. І. Правові аспекти реєстрації земельних сервітутних прав // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 60. – С. 27–31.
446. Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – 28 с.
447. Махортов Ю. О., Дмитренко В. Л. Нормативи економіки ґрунтозахисного землеробства та еколого-економічна оцінка протиерозійних заходів // Економіка АПК. – 2003. – № 4. – С. 10–13.
448. Машукова А. В. Право собственности на землю граждан и юридических лиц // Юрист. – 2005. – № 3. – С. 39–41.
449. Медведев С. Новое земельное законодательство: разграничение государственной собственности на землю и участие публичных образований в хозяйственном обороте земли // Хозяйство и право. – 2002. – № 7. – С. 64–68.
450. Медведева Н. П. Правові засади ґірничої концесії. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2008. – 19 с.
451. Мельниченко М. С. Правова природа розмежування земель державної і комунальної власності // Актуальні проблеми муніципального управління: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (15.12.2006)/За заг. ред. В. К. Присяжнюка, В. Д. Бакуменка, Т. В. Іванової. – К.: Видавничо-поліграфічний центр Академії муніципального управління, 2007. – С. 120–122.
452. Меркулова О., Мірошніченко А. Правовий режим несільськогосподарських угідь, що були передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств // Земельне право України. – 2007. – № 8–9. – С. 40–50.
453. Методические рекомендации по оформлению документов на отвод земельных участков, проектирование и строительство в сельской местности // Госстрой УССР. Украинский научно-исследовательский и проектный институт гражданского сельского строительства «Укрнигражданстрой». – К., 1978. – 141 с.
454. Методические рекомендации по разработке Порядка участия граждан в обсуждении и принятии решений по вопросам застройки и использования территорий городов и иных поселений. – МДС 15–1.99. – М.: Госстрой России, 1999. – 10 с.
455. Методичні рекомендації до розробки курсового проекту на тему: Проект відведення земельної ділянки юридичним і фізичним особам для будь-яких потреб. – Для студентів зі спеціальності 6.0. – Харків, Харківський національний аграрний університет імені В. В. Докучаєва, 2003. – 34 с.
456. Методичні рекомендації щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям, затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 20 лютого 1996 року // Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К.: Урожай, 1998. – С. 676–680.

457. Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організації, затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук від 04.06.1996 р. № 47/172/48, із змінами, внесеними згідно наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 03.03.1998 р. № 23/65/30 // Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К.: Урожай, 1998. – С. 681–696.
458. Минаєва А. А. Понятіе «правової режим земель» и его значеніе в земельном праве // Экологическое право. – 2005. – № 1. – С. 40–45.
459. Минаєва А. А. Правоотношеніе собственности как основной и обязательный элемент правового режима земельного участка // Экологическое право. – 2005. – № 6. – С. 2–6.
460. Миронець І. М. Право землекористування колгоспу. – К., 1974. – 80 с.
461. Миронов В. Економіко-правова та екологічна охорона земель // Право України. – 2003. – № 8. – С. 59–61.
462. Мисник Н. Н. Еще раз о соотношеніи гражданского и земельного законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. – 2006. – № 9. – С. 18–25.
463. Митчел Р. Невідкладні заходи, потрібні для зменшення витрат, збільшення інвестицій та прибутків громадян та держави в результаті впровадження земельної реформи. Пропозиції Проекту підтримки приватизації землі в Україні. Вересень 2005 року // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
464. Мілехін П. О., Джос А. М. Проблеми землеустрою та охорони земель в ході реформування земельних відносин // Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць / Під ред. Б. А. Семенюка. – Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. – С. 62–65.
465. Мірошніченко А. Структура закону з точки зору «вимог нормопроектної техніки» (на прикладі законів – джерел земельного права // Юридична Україна. – 2008. – № 12. – С. 101–105.
466. Мірошніченко А., Пушкар П. Досвід проведення земельних реформ у країнах Європи та Америки // Право України. – 2009. – № 9. – С. 123–132.
467. Мірошніченко А., Пушкар П. Правові аспекти земельних реформ в країнах Азії та Африки // Підприємництво, господарство і право. – 2009. – № 4. – С. 69–72.
468. Мірошніченко А. М. Досвід деяких зарубіжних країн у визначенні правового режиму прибудинкових земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків // Земельне право України. – 2006. – № 7. – С. 45–55.
469. Мірошніченко А. М. Колізії прав на земельну ділянку та прав на розташовані на ній будівлі і споруди // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2006. – № 4 (56). – С. 83–89.
470. Мірошніченко А. М. Нормативні документи як джерела земельного права // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. Випуск 65. – 2005. – С. 38–42.
471. Мірошніченко А. М. Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 42–55.
472. Мірошніченко А. М. Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2004. – 19 с.

473. Мірошніченко А. М. Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2004. – 206 с.
474. Мірошніченко А. М. Оренда землі в Україні: історико-правовий аналіз // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. Випуск 39. – 2000. – С. 50–55.
475. Мірошніченко А. М. Перспективи запровадження в Україні землевпорядного нормування // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 57. – С. 70–72.
476. Мірошніченко А. М. Поняття земельно-правового нормування // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 56. – С. 35–38.
477. Мірошніченко А. М. Поняття та види земельно-правових колізій // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2007. – № 7 (69). – С. 91–102.
478. Мірошніченко А. М. Порушення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок як підстава для прокурорського реагування // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 40–46.
479. Мірошніченко А. М. Право власності на землю // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 4–5. – С. 3–46.
480. Мірошніченко А. М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай) // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 63–64. – С. 37–40.
481. Мірошніченко А. М. Правові проблеми оформлення прав на земельні ділянки в Україні // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 40. – 2000. – С. 35–42.
482. Мірошніченко А. М. Примусове відчуження земельних ділянок приватної власності за законодавством України // Приватноправовий метод регулювання суспільних відносин: стан та перспективи розвитку: Збірник тез Міжнародної наукової конференції студентів та аспірантів (25–26 листопада 2005 року). – Київ-Хмельницький: Видавництво Хмельницького університету управління та права, 2005. – 95–97.
483. Мірошніченко А. М. Проблеми реалізації конституційного права «знати свої права і обов'язки» // Вісник. Юридичні науки. – Київ: Київський університет імені Тараса Шевченка, 2002. – Випуск 47. – С. 245–249.
484. Мірошніченко А. М. Проблемні питання недійсності угод (правочинів) із земельними ділянками // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2006. – Випуск 70. – С. 21–23.
485. Мірошніченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 7 (45). – С. 55–66.
486. Мірошніченко А. М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 12 (50). – С. 42–51.
487. Мірошніченко А. М. Розвиток нормування як засобу правового регулювання земельних відносин // Вісник. Юридичні науки. – Київ: Київський університет імені Тараса Шевченка, 2003. – Випуск 51. – С. 136–142.
488. Мірошніченко А. М. Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 25–31.

489. Мірошниченко А. М., Пушкар П. В. Порівняльно-правовий аналіз поняття «експропріація» (на прикладі експропріації земельних ділянок) // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2008. – № 3 (77). – С. 54–63.
490. Мірошниченко А. М., Юрченко А. Д. Загрози парцеляції земельного фонду в аграрній сфері // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнародного наукового конференції – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Ніколаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – К.: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 211–214.
491. Мірошниченко А. М., Юрченко А. Д. Соціально-економічні та правові аспекти мораторію на відчуження приватних земель сільськогосподарського призначення // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2006. – № 12. – С. 59–75.
492. Москаленко А. Еволюція орендного землекористування: зарубіжний та вітчизняний досвід // Економіка України. – 2001. – № 9. – С. 89–97.
493. Моторіна Т. Проблеми організації управління і контролю в галузі земельних відносин // Юридична Україна. – 2004. – № 9. – С. 69–76.
494. Музыченко П. П. Право отчуждения земель по законодательству Великого княжества Литовского в XVI в. // Проблемы земельной реформы в Украине. – Материалы научно-практической конференции (Киев, 27–30 октября 1994 г.). – Выпуск 1. Земельная реформа и экономико-правовое регулирование земельных отношений. – К.: СОПС Украины, АН Украины, 1994. – С. 25–26.
495. Мунтян В. Л. Правова охорона природи в УРСР. – К., Вища школа, 1973. – 204 с.
496. Мунтян В. Л. Правові проблеми раціонального природокористування. – К.: Вид-во Київського університету, 1973. – 181 с.
497. Нарышева Н. Г. Арбитражная практика по делам о возмещении вреда, причиненного нарушением законодательства об охране окружающей природной среды // Вестник Московского университета. Сер. 11. Право. – 1997. – № 5. – С. 83–90.
498. Науково-практичний коментар до Закону України «Про особисте селянське господарство» / За ред. Носіка В. В. – К.: Кондор, 2004. – 252 с.
499. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В. В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 640 с.
500. Національна екологічна політики України: оцінка і стратегія розвитку. Ред. В. Шевчук, В. Кухар, Ю. Щербак, В. Толкачов. – К.: ПРООН Україна, 2007. – 184 с.
501. Невмержицька О. А., Голишев М. М. Сучасний стан та вдосконалення нормативно-правового забезпечення проведення земельної реформи в Україні // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 3. – С. 35–37.
502. Непійвода В., Голленгорст С. Охоронні обмеження як ефективний інструмент захисту природної та історичної спадщини: досвід США // Право України. – 2000. – № 12. – С. 109–112.
503. Никанов А. А. О земельной реформе в СССР // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – С. 1–14.
504. Никонов С. П. Усадебные земли крестьян-общинников с точки зрения гражданского права. – Ярославль: Типо-Литография Э. Г. Фальке, 1896. – 21 с.
505. Нікітюк Г. Правове регулювання інституту земельної ренти в Україні // Право України. – 1999. – № 6. – С. 58–60.

506. Новаковський Л. Я. Концептуальні основи земельної реформи і проблеми її здійснення // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 3–5.
507. Новаковський Л. Я. Проблеми здійснення земельної реформи в Україні // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 4.
508. Новаковський Л. Я. Реформування земельних відносин в Україні: концептуальні положення та практика здійснення // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 4. – С. 4–10.
509. Новаковський Л., Будзілович І., Леонєв В., Юрченко А. Земельна реформа в Україні продовжується ... // Право України. – 2001. – № 1. – С. 37–42.
510. Новый Земельный кодекс Российской Федерации: проблемы применения // Государство и право. – 2003. – № 5. – С. 101–107.
511. Нормативи ґрунтозахисних контурно-меліоративних систем землеробства. За ред. акад. УААН О. Г. Тараріко, чл.-кор. УААН М. Г. Лобаса. – К., УААН, Держкомзем, Інститут агроекології та біотехнології, Аграрний інститут НВАТ «Агроінком», 1998. – 158 с.
512. Нормы планировки городов и населенных мест городского типа (проект). Под общей редакцией инженера В. И. Новикова. – Х.: Изд-е ГИПРОГРАД, 1940. – 192 с.
513. Носік В. Земельна ділянка як об'єкт права власності // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 1. – С. 38–40.
514. Носік В. Земельні торги: поняття і юридичне значення // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 37–39.
515. Носік В. Конституційно-правові засади формування ринку землі // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 13–15.
516. Носік В. Новели в законодавстві України з оцінки земель // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2004. – № 3. – С. 39–44.
517. Носік В. Правова природа оцінки земель в Україні // Земля і власність. – № 2. – С. 3–4.
518. Носік В. Правовий режим земельної ділянки для особистого селянського господарства // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2005. – № 5. – С. 26–30.
519. Носік В. Самочинне будівництво: поняття і юридичні наслідки // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2004. – № 4. – С. 24–27.
520. Носік В. В. Виникнення прав на землю: теоретичні і практичні аспекти // Право України. – 2004. – № 9. – С. 81–85.
521. Носік В. В. Власність і право власності на землю: методологія, теорія, практика // Земельна право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 3–11.
522. Носік В. В. Два кодекси мої ... // Вісник прокуратури. – 2001. – № 1 (7). – С. 32–36.
523. Носік В. В. Завдання для практичних занять з спецкурсу: Проблеми реалізації права власності на землю в Україні. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2002. – 23 с.
524. Носік В. В. Закон про іпотеку прийнятий. Проблеми залишаються // Земля і власність. – 2003. – № 3. – С. 4–5; № 4. – С. 8–10.
525. Носік В. В. Захист права власності на землю юридичних осіб в суді // Вісник Вищого арбітражного суду України. – 1999. – № 2. – С. 174–181.
526. Носік В. В. Земельне право України: сучасний стан і перспективи розвитку // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч./Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – С. 407–416.

527. Носік В. В. Земельні торги: поняття та юридична природа // Державне будівництво та місцеве самоврядування. Збірник наукових праць. Випуск 3. – Х.: Право, 2002. – С. 113–122.
528. Носік В. В. Земельно-кадастрова інформація: правові аспекти доступу // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Юридичні науки. – 2003. – Вип. 50. – С. 87–89.
529. Носік В. В. Земля як об'єкт права власності // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Юридичні науки. – 2000. – Вип. 38. – С. 33–40.
530. Носік В. В. Конституційні засади реалізації права власності на землю в Україні // Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць/Під ред. Б. А. Семенюка. – Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. – С. 12–16.
531. Носік В. В. Концепція права власності на землю в правовій системі України // Концепція розвитку законодавства України. Матеріали науково-практичної конференції. – Київ, травень 1996 року. – К.: Інститут законодавства Верховної Ради України, 1996. – С. 227–229.
532. Носік В. В. Організаційно-правові аспекти здійснення права власності на землю «від імені українського народу» // Науковий вісник Чернівецького університету. – 2000. – Випуск 82. Правознавство. – С. 70–74.
533. Носік В. В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? // Право України. – 2004. – № 5. – С. 127–131.
534. Носік В. В. ПДВ з продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення: платити чи не платити? // Земля і власність. – 2003. – № 4. – С. 5–6.
535. Носік В. В. Права на землю у вільних економічних зонах України // Економіка і право. – 2002. – № 3. – С. 92–96.
536. Носік В. В. Правні засади земельних аукціонів в Україні // Збірник рішень та арбітражної практики Вищого арбітражного суду України. – 1996. – № 1. – С. 217–222.
537. Носік В. В. Право власності на землю в Україні // В кн.: Право власності в Україні: Навч. посіб./О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підпригора та ін.; За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – 816 с. – С. 432–499.
538. Носік В. В. Право власності на землю за Конституцією України // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2004. – № 11 (37). – С. 48–59.
539. Носік В. В. Право власності на землю суб'єктів підприємництва як основа формування ринкових земельних відносин // Держава і право. Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 10. – К.: Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України. – С. 363–366.
540. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
541. Носік В. В. Правова природа земельної реформи в Україні // Науковий вісник Чернівецького університету. – 2004. – Випуск 212. – Правознавство. – С. 79–83.
542. Носік В. В. Правове забезпечення інтенсифікації землеробства в умовах агропромислового комплексу // Вісник Київського університету. Юридичні науки. – 1987. – Випуск 28. – С. 35–39.
543. Носік В. В. Правове забезпечення сільськогосподарського землекористування в умовах перебудови господарського механізму в АПК // Вісник Київського університету. Юридичні науки. – 1990. – Випуск 31. – С. 19–22.

544. Носік В. В. Правове регулювання земельних відносин на територіях спеціальних (вільних) економічних зон та пріоритетного розвитку // *Право України*. – 1999. – № 6. – С. 49–54.
545. Носік В. В. Правові аспекти іпотеки землі України // *Бюлетень Міністерства юстиції України*. – 2004. – № 10 (36). – С. 56–65.
546. Носік В. В. Правові аспекти регулювання ринку землі та іпотеки земельних ділянок // *Ринок землі*. – 2003. – № 4–5. – С. 43–49.
547. Носік В. В. Правові питання державної землевпорядної експертизи // *Право України*. – 2003. – № 1. – С. 63–67.
548. Носік В. В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок // *Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції*. Відп.ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корещького НАН України, 2004. – С. 51–56.
549. Носік В. В. Проблеми здійснення прав власника на землю від імені Українського народу органами державної влади // *Законодавство України: проблеми вдосконалення*. – Збірник наукових праць. Вип. 7. – К.: Інститут законодавства ВР України, 2001. – С. 154–160.
550. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю у вільних економічних зонах України // *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Юридичні науки*. – 2001. – Вип. 43. – С. 12–17.
551. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу. – Автореф. дис. ... д. ю.н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2007. – 34 с.
552. Носік В. В. Проблеми здійснення права власності на землю Українського народу. – Дис. ... д. ю.н. ... 12.00.06. – К., Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2006. – 354 с.
553. Носік В. В. Самовільне зайняття земельних ділянок: теорія і практика // *Земельне право України*. – 2006. – № 5. – С. 47–58.
554. Носік В. В. Соціально-економічні та правові аспекти здійснення земельної реформи в Україні й інших державах європейської орієнтації // *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Юридичні науки*. 2004. – Вип. 56. – С. 18–21.
555. Носік В. В. Юрисдикція судових органів у здійсненні прав власника на землю від імені Українського народу // *Судово-правова реформа в Україні: проблеми та перспективи: Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 200-річчю Крайового суду Буковини, 26–28 травня 2004 року*. – Чернівці, 2004. – С. 269–277.
556. Носік В. В., Коваленко Т. О. Права власників земельних ділянок // *Законодавство України. Науково-практичні коментарі*. – 2003. – №. – С. 10–16.
557. Носік В. В., Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Права на чужі земельні ділянки за законодавством зарубіжних країн // *Земельне право України*. – 2006. – № 4. – С. 55–89.
558. Носік В., Коваленко Т. Щодо правової природи земельної частки (паю) // *Право України*. – 2000. – № 3. – Ст. 48–53.
559. Нудненко В. А. Правовое регулирование подсобного хозяйства колхозника (колхозного двора). – Томск: Изд-во Том. ун-та, 1979. – 139 с.

560. Общая теория советского земельного права. – АН СССР. Ред. Аксенов Г. А., Краснов Н. И., Иконичкая И. А. Институт государства и права. – М.: Наука, 1983. – 360 с.
561. Оверковська Т. Юридична природа поняття «забруднення» та «псування» земель // Вісник Київського університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2006. – № 71. – С. 105–109.
562. Оверковська Т. К. Правові засади охорони земель від забруднення та псування в Україні. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2008. – 20 с.
563. Окулов А. В., Засорина Ю. К. Земельный кодекс РФ (некоторые вопросы применения норм о правовом оформлении земельных участков и долей) // Юрист. – 2005. – № 3. – С. 38–39.
564. Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп. ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – 130 с.
565. Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринку в Україні: Наукова доповідь. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – 88 с.
566. Орлова М. Недвижимое имущество и ипотека // Российская юстиция. – 1998. – № 11. – С. 10–12.
567. Осипов Н. Т. Теоретические проблемы советского земельного права. – Л.: Издательство Ленинградского университета, 1972. – 158 с.
568. Павлова Э. И. Государственное регулирование сельского хозяйства во Франции (организационно-правовые аспекты). – М.: Наука, 1988–174 с.
569. Павлович З. А. Проблемы повышения эффективности правового обеспечения реализации земельной реформы в Украине // Проблемы земельной реформы в Украине. – Материалы научно-практической конференции (Киев, 27–30 октября 1994 г.). – Выпуск 1. Земельная реформа и экономико-правовое регулирование земельных отношений. – К.: СОПС Украины, АН Украины, 1994. – С. 19–22.
570. Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII–XVIII століття. – Львів, 1994. – 198 с.
571. Панас Р. Рекультивация земель: стратегия, особенности и вымоги // Рідна природа. – 1999. – № 2. – С. 26–27.
572. Панчук О. Я. Реєстрація земель та нерухомого майна в Україні // Економіка АПК. – 2003. – № 7 (105). – С. 12–16.
573. Пастухов В. П., Коцюба О. П. Захист прав колгоспників у суді. – К.: Урожай, 1974. – 96 с.
574. Пащенко О. М. Розвиток і кодифікація земельного законодавства України: Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – О.: Одеська національна юридична академія, 2001. – 184 с.
575. Пащенко О. М. Особливості правового режиму земель оборони // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 32–36.
576. Пейчев К. Правові проблеми визначення поняття відчуження земельних ділянок // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 12. – С. 47–51.
577. Пейчев К. Правове регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки // Право України. – 2003. – № 8. – С. 58–60.
578. Першин П. М. Нариси аграрної революції в Росії. – К.: Видавництво Академії наук Української РСР, 1959. – 420 с.

579. Петлюк Ю. С. Правовий режим земель оздоровчого призначення. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2009. – 16 с.
580. Пігенко В. До питання про закон про націоналізацію у Сполучених Штатах // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua/LIBRARY/catalog/analit/usa066.txt>
581. Планування територій на місцевому рівні: Громада, Влада і Бізнес/За ред. Федорченка М. С. і Янова О. В. – К.: ГО ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2008. – 320 с.
582. Погребной А. А. Правовое регулирование деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств в условиях рынка. Автореф. дисс. ... д. ю.н. – М., 1992. – 54 с.
583. Погрібний С. О. Право земельного сервітуту за українським земельним законодавством // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 34–41.
584. Погурельський С. П. Проведення земельної реформи в деяких східноєвропейських країнах // Проблеми земельної реформи в Україні. – Матеріали науково-практичної конференції (Київ, 27–30 жовтня 1994 г.). – Випуск 1. Земельна реформа і економіко-правове регулювання земельних відносин. – К.: СОПС України, АН України, 1994. – С. 72–73.
585. Погурельський С. П., Осипчук С. О. Актуальні завдання землеустрою на сучасному етапі земельної реформи // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 3. – С. 4–11.
586. Подсобное хозяйство граждан: Юрид. справ. / Ю. С. Шемшученко, З. А. Павлович, В. П. Цемко и др.; Отв. ред. Ю. С. Шемшученко. Ин-т государства и права. – К.: Наук. думка, 1988. – 208 с.
587. Покотилова О. Економічні та правові аспекти реструктуризації земельних відносин аграрних підприємств // Економіка України. – 1999. – № 6. – С. 64–68.
588. Полянская Г. Н. Земельное право. – М., 1947. – 152 с.
589. Пономаренко Г. О., Миронов В. В. Економіко-правова та екологічна охорона земель як складова національної безпеки // Право і безпека. – 2006. – № 4'1. – С. 150–153.
590. Пончук О. Я. Місце державного земельного кадастру в системі управління земельними ресурсами // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 8–14.
591. Попов Ю. Належне регулювання земельних відносин (відносин щодо нерухомості) як потреба розвитку економічних відносин (цивільно-правовий аспект) // Українське комерційне право. – 2010. – № 10. – С. 47–56.
592. Посібник для власників земельних часток та майнових паїв. Міжнародна Фінансова Корпорація спільно з Британським Фондом Ноу-Хау. – Київ. – 1998. – 64 с.
593. Потапчук І. М. Прибережна смуга морів як елемент правової охорони морів в Україні // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 66. – 2005. – С. 100–102.
594. Право землепользования в СССР и его виды. Ред. Аксененко Г. А., Краснов Н. И. – М.: Юрид. лит., 1964. – 548 с.
595. Правові проблеми колективної власності в Україні // Право України. – 1996. – № 1. – С. 5–30.
596. Правовой режим земель в СССР/Ред. Г. А. Аксененко; АН СССР. Ин-т государства и права. – М.: Наука, 1984. – 326 с.
597. Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. Технический доклад Всемирного банка № 436/Пер. с англ. – М.: Издательство «Весь Мир», 2000. – 312 с.

598. Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в странах Центральной и Восточной Европы, России, Беларуси, Украины и других странах СНГ, государствах Балтии: Тезисы докладов Международного конгресса. Минск, 9–10 сентября 1999 г. – Мн.: БГЭУ, 1999. – 295 с.
599. Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материалы «круглого стола») // Государство и право. – 1998. – № 4. – С. 42–65; № 5. – С. 25–44.
600. Предмет и система советского земельного права. Еренов А. Е. и др. – Алма-Ата: «Наука» КазССР, 1981. – 208 с.
601. Приватизація землі підприємствами: історії успіху. – К.: Проект підтримки приватизації землі в Україні Агентства США з міжнародного розвитку, 2004. – Агентства США з міжнародного розвитку, 2004. – 45 с.
602. Придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Посібник. – К.: Проект підтримки приватизації землі в Україні Агентства США з міжнародного розвитку, 2004. – Агентства США з міжнародного розвитку. – 64 с.
603. Природноресурсове право України: Навч. посіб. / За ред. І. І. Каракаша. – К.: Істина, 2005. – 376 с.
604. Проблемы земельной реформы в Украине. Материалы научно-практической конференции. – Киев, 27–28 октября 1994 г. – К.: СОПС Украины НАН Украины, 1994. – С. 21.
605. Проблемы землепользования в условиях реформирования экономики. Материалы Межгосударственной научно-практической конференции. – Кацивели, 27–31 октября 1993 года. Выпуск 1. – К.: СОПС Украины, 1993. – С. 32–35.
606. Проблемы экологического, земельного права и законодательства в современных условиях (Материалы научно-практической конференции) // Государство и право. – 2001. – № 6. – С. 107–119.
607. Проект статей об ограничении прав собственности в интересах соседей с объяснительною запискою. Сост. К. П. Змирлов. – С.-Пб., 1895. – 175 с.
608. Проценко Т. П. Правовий режим майна селянських (фермерських) господарств». Дис. ... к. ю. н. – К., 1996. – 178 л.
609. Проценко Т. П. Проблеми права власності селянських (фермерських) господарств та особистих підсобних господарств громадян і порядок їхнього вирішення // В кн.: Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві. Монографія/Кол. авторів. Під ред. В. І. Семчика. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – 216 с. – С. 42–58.
610. Пугачов М. І. Використання меліорованих земель і приватизаційні процеси // Ринок землі. – 2003. – № 4–5. – С. 50–15.
611. Пшеничний А. І. Закон охороняє землю. – Київ: Товариство «Знання» УРСР, 1978. – 48 с.
612. Раджиньери М. П. Предоставление земель в частную собственность в ходе земельной реформы (Итальянский опыт) // Государство и право. – 1992. – № 9. – 136–140.
613. Радченко К. Г. Тенденції розвитку законодавства України у сфері землеустрою // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 45–52.
614. Развитие правового регулирования природоохранных и сельскохозяйственных отношений. Отв. Козлов А. Ф. – Свердловск, 1988. – 129 с.
615. Регулирование вопросов земельных отношений (Аренда земли. Ипотека (залог). Продажа земли. Плата за землю). Тематический обзор законодательства стран СНГ и Балтии // Законодательство и экономика. – 1999. – № 1. – С. 88–100.

616. Регулювання земельних відносин у місті/Дехтяренко Ю., Драпиковський О., Іванова І. – К.: Основи, 1997. – 139 с.
617. Рекомендації по реформуванню колгоспів і радгоспів // Збірник нормативних актів по реформуванню власності. – К.: Урожай, 1993. – С. 214–239.
618. Рекомендації щодо виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв), затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 30.12.1999 року // Землевпорядний вісник. – 2000. – № 1. – С. 34.
619. Рекомендації щодо порядку перерозподілу земель резервного фонду з метою використання їх за цільовим призначенням/Новаковський Л.Я, Добряк Д. С., Третьак А. М. та ін.: за ред. Л. Я. Новаковського. – К.: Держкомзем, 1998. – 21 с.
620. Рекомендації щодо порядку перерозподілу земель резервного фонду з метою використання їх за цільовим призначенням, розроблені на виконання Указу Президента України від 8 серпня 1995 року і схвалені науково-технічною радою Держкомзему України 21 серпня 1998 // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 1. – С. 35–42.
621. Рекомендації щодо спрощення процедури виходу членів колективних сільськогосподарських підприємств зі складу господарства з належними їм земельними частками (паями), затверджені наказом Держкомзему України від 30.12.1999 року // Землевпорядний вісник. – 2000. – № 1. – С. 33–34.
622. Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28–29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч./Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. – 564 с.
623. Ріпенко А. І. Правове регулювання використання земель житлової і громадської забудови для благоустрою. – Автореф. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2010. – 20 с.
624. Робинсон Н. А. Необходимые законодательные мероприятия для улучшения сельского хозяйства // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – 27 с.
625. Робинсон Н. А. Правовое регулирование природопользования и охраны окружающей среды в США.: Пер. с англ. Под. ред. О. С. Колбасова и А. С. Тимошенко. – М., 1990. – 528 с.
626. Рокар Ф. Введення в сервітути та спадкове право забудови // Матеріали фахових зустрічей експертів України та Німеччини з питань вдосконалення земельного законодавства в Україні. – К., 2002. – 11 с.
627. Ромадин М. С. Некоторые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации // Государство и право. – 2003. – № 11. – С. 90–96.
628. Рубаник В. Є. Правове регулювання земельних відносин у Київській Русі та феодално роздробленій Русі // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 3–13.
629. Саблук П. Т. Земельна реформа в системі аграрних перетворень // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 3. – С. 20–23.
630. Сахаев В. Г., Шербицкий Б. В. Справочник по охране окружающей среды. – К.: Будівельник, 1986. – 152 с.
631. Сахаров П. Д. Землеустроительный процесс в СССР. – М.: Юрид. лит., 1968. – 160 с.

632. Сборник разъяснений, циркуляров и инструкций по вопросам земельного права, судебно-земельного процесса и организации земельного суда. 1922–1927. – Сост. Н. Я. Куклин, И. И. Трегубов. – М.: Новая деревня, 1927. – 304 с.
633. Сборник руководящих материалов по землепользованию, связанных с проектно-планировочными работами в сельских населенных пунктах / Сост. инж. Н. П. Зубов. – М.: Гос. архитектурное изд-во, 1948. – 103 с.
634. Свит Ю. П. Ограниченные вещные права на землю // Закон. – 2004. – № 2. – С. 20–27.
635. Святецкая Т. К. Советское земельное право и правовая охрана природы: уч.-метод. пособие. – Владивосток, 1982. – 70 с.
636. Семчик В. И. Законодательство Украины о собственности на землю и его влияние на реформирование экономики // Проблемы землепользования в условиях реформирования экономики. – Материалы Межгосударственной научно-практической конференции (Качивели, 27–31 октября 1993 г.). – Выпуск 1. Земельная реформа и экономико-правовое регулирование земельных отношений. – К.: СОПС Украины, АН Украины, 1993. – С. 25–28.
637. Семчик В. І. Земельне право України: Академічний курс: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. – К.: Ін Юре, 2008. – 600 с.
638. Семчик В. І. Земельний пай не може бути об'єктом оренди // Правова держава. – Вип. 8. – К.: ІДП НАН України, 1997. – С. 180–184.
639. Семчик В. І. Організаційно-правові проблеми становлення і розвитку іпотеки в АПК // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп. ред. член-кореспондент НАН України академік АПрН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 10–17.
640. Семчик В. І. Особливості права власності в сільському господарстві // В кн.: Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві. Монографія/Кол. авторів. Під ред. В. І. Семчика. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – 216 с. – С. 7–41.
641. Семчик В. І. Право власності за Конституцією України. – К.: ІнЮре, 1997. – С. 27.
642. Семчик В. І. Соціально-правові гарантії земельної власності і землекористування // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 23–25.
643. Сенчук В. В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.01. – К.: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2009. – 189 с.
644. Сидор В. Д. Державна реєстрація застави земельної ділянки // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 33. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 417–421.
645. Сидор В. Д. Правові засади застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – 20 с.
646. Сидоренко В. Н. Земельный кадастр: зарубежный опыт ведения // Экологическое право. – 2003. – № 4. – С. 41–45.
647. Силенок О. І. Деякі аспекти розвитку законодавства про земельну реформу // Вісник Київського університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 35. – 1998. – С. 58–64.

648. Сіряк В. І. До проблем правового регулювання радіоактивно забруднених територій України // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 31. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 373–376.
649. Снідевич О. Землевпорядні позови у цивільному процесі України // Право України. – 2006. – № 6. – С. 69–72.
650. Снідевич О. Окремі питання класифікації цивільних позовів у справах, що виникають із земельних правовідносин // Право України. – 2006. – № 2. – С. 98–101.
651. Снідевич О. С. Окремі питання розмежування цивільної та адміністративної юрисдикції щодо розгляду справ, що виникають із земельних правовідносин // Права і свободи людини і громадянина: проблеми судового захисту. Збірник наукових праць міжнародної науково-практичної конференції: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції Київського національного університету імені Тараса Шевченка (23–25 листопада 2007 року). – К.: ВГЛ «Обрії», 2008. – С. 213–215.
652. Снідевич О. С. Предметна компетенція суду у справах, пов'язаних із земельними правовідносинами // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 4. – К.: Видавничий дім «Юридична книга», 1999. – С. 245–254.
653. Советское земельное право (учебник для средних юридических школ). Отв. ред. А. А. Рускол. – М.: Юрид. лит., 1965. – 240 с.
654. Советское земельное право / Под ред. В. П. Балезина, Н. И. Краснова. – М.: Юрид. лит., 1986. – 304 с.
655. Советское земельное право / Под ред. проф. В. С. Шелестова. – Харьков: Вища школа, 1981. – 232 с.
656. Советское земельное право. Учебник / Под ред. Н. И. Краснова. – М.: Юр. лит., 1981. – 464 с.
657. Советское колхозное право: Учеб. пособие / Под ред. М. М. Козыря, В. З. Янчука. – М.: Юрид. лит., 1978. – 472 с.
658. Советское природоресурсовое право и правовая охрана окружающей среды. Общ. часть. Вовк Ю. А. – Х.: Вища школа. Изд-во при Харьк. ун-те, 1986. – 169 с.
659. Справочник по землеустройству / В. М. Буленок, Ю. Н. Вагин, М. Р. Гендзюк и др. Под ред. Л. Я. Новаковского. – 2-е изд., перераб. и доп. – К.: Урожай, 1983. – 288 с.
660. Станиславский А. И. Планировка и застройка центров малых городов. – К.: Государственное издательство литературы по строительству и архитектуре УССР, 1960. – 144 с.
661. Станкевич Н. Г. Вещные права на землю граждан в гражданском и земельном законодательстве Российской Федерации и Республики Беларусь // Экологическое право. – 2005. – № 1. – С. 88–95.
662. Станкевич Н. Г. Земельное право: Учебное пособие. – Мн.: Книжный Дом, 2003. – 544 с.
663. Станкевич Н. Г. Земельное право Республики Беларусь: Учеб. пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. – 480 с.
664. Станкевич Н. Г. Публичные и частноправовые начала в преподавании курса «Земельное право» // Экологическое право. – 2004. – № 6. – С. 54–56.
665. Старостенко Д. М. Онтологічний аспект звичаєвого регулювання земельно-межових відносин // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – Випуск 59. – С. 161–164.

666. Стасюк Р. Відповідальність за земельні правопорушення // Юридична Україна. – 2003. – № 4. – С. 61–64.
667. Статівка А. Аграрні перетворення і роль особистих підсобних господарств громадян // Право України. – 2000. – № 5. – С. 27–29.
668. Статівка А. М. Правове регулювання підсобного господарства працівників сільського господарства // В кн.: Аграрне право/В. М. Гайворонський, В. П. Жушман, В. М. Корнієнко та ін.; за ред. В. П. Жушмана. – Навч. посібник. – Х.: Національна юрид. акад. України, 1997. – 230 с. – С. 175–189.
669. Статут гражданского строительства, утвержденный 23 февраля 1928 года постановлением СНК УССР // Сборник законов УССР № 2 за 1928 г. Издательство ВУЦИК. – Х., 1928. – С. 19–20.
670. Статут колективного сільськогосподарського підприємства // Аграрне законодавство України. Випуск 1. Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – № 5. – 1996 / ред. В. В. Янчук. – К.: ЮрІнком, 1996. – С. 182–196.
671. Степанко М. Ф. Приусадебное землепользование на селе (правовые проблемы). – Мн., 1973. – 216 с.
672. Сторожев Н. В. Правовой режим мелиорированных земель. – Минск, 1986. – 132 с.
673. Сторожук В., Попков М. Селянські ліси: сучасні проблеми в дзеркалі реформи земельних відносин // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.fmnc.com.ua/fmnc_articles/prochee/selyanski_lisi.html – 01.11.2005
674. Суханов Е. А. Вещные права в новом Земельном кодексе России // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 50–53.
675. Сучасний стан земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, М. Ю. Гарбуз, В. В. Жмуцький та ін. – К.: Урожай, 2005. – 100 с.
676. Сыродоев Н. А. Землепользование социалистических организаций и граждан. – М.: Юрид. литература, 1975. – 255 с.
677. Сыродоев Н. А. О соотношении земельного и гражданского законодательства // Государство и право. – 2001. – № 4. – С. 28–35.
678. Сыродоев Н. А. Проект Земельного кодекса РФ и право на землю // Вестник Московского университета. – Серия 11. Право. – 1995. – № 5. – С. 41–43.
679. Технические указания по проектированию водозадерживающих валов-каналов. ТР-01–81. – К.: Укрземпроект, 1980. – 32 с.
680. Технічні вказівки по складанню проектів встановлення меж сільських населених пунктів. – К.: Укрземпроект, 1991. – 24 с.
681. Тимчасові методичні вказівки по кадастровому землеустрою (інвентаризації земель). – Затверджені першим заступником голови Держкомзему України А. М. Третяком 04.08.1999 року // Землепорядний вісник. – 1999. – № 3. – С. 45–47.
682. Тимчасові методичні рекомендації щодо формування землеволодінь і землекористувань недержавних сільськогосподарських підприємств в процесі реструктуризації існуючих господарств/Новоковський Л. Я., Добряк Д. С., Третяк А. М. та ін.: за ред. Л. Я. Новоковського. – К.: Держкомзем, 1997. – 30 с.
683. Тисенхьюзен У. К. Анализ земельных реформ, проведенных в странах Латинской Америки // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАС-ХНИЛ, 1991. – 28 с.
684. Титова Н. До концепції основного земельного закону України // Право України. – 2000. – № 4. – С. 68–73.

685. Титова Н. Земельний кодекс України міг би бути кращим // Вісник Львівського університету. Серія юридична. – 2003. – Вип. 38. – С. 388–393.
686. Титова Н. Землі як об'єкт правового регулювання // Право України. – 1998. – № 4. – С. 10–15.
687. Титова Н. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти // Право України. – 2002. – № 4. – С. 70–76.
688. Титова Н. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми // Право України. – 2004. – № 3. – С. 71–78.
689. Титова Н. І. Фермер і закон. – Львів, 1996. – 183 с.
690. Ткач А. П. Підсобне господарство колгоспного двора. – К.: Урожай, 1974. – 64 с.
691. Ткаченко Е. Переход прав на участок при реорганизации // Юридическая практика. – № 6 (372). – 2005. – 8 февраля.
692. Ткаченко О. Право користування природними ресурсами рекреаційних зон // Право України. – 1999. – № 5. – С. 62–64.
693. Толкачова Н. Є. Формування феодалної земельної власності у давньоруській державі // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2008. – № 10 (84). – С. 14–25.
694. Томич І., Кулинич П. Новий Земельний кодекс України та перспективи розвитку фермерських господарств // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.ulti.kiev.ua.
695. Тоум Д. Р., Гэвара-Гил А. Институциональная структура и процессы земельной реформы в Мексике и Перу // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – 47 с.
696. Трансформування відносин власності // Право України. – 1997. – № 3. – С. 5–24.
697. Трегобчук В. М., Песцова О. С. Державне регулювання земельних відносин (досвід розвинутих країн) // Вісник Львівського державного аграрного університету: Проблеми реформування земельних відносин в умовах західного регіону України. – Львівський державний аграрний університет, 1997. – 375 с.
698. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – 280 с.
699. Третяк А. М. Проблеми реформування земельних відносин на Буковині і шляхи їх вирішення // Проблеми землекористування в умовах реформування економіки. – Матеріали Межгосударственной научно-практической конференции (Кацивели, 27–31 октября 1993 г.). – Выпуск 1. Земельная реформа и экономико-правовое регулирование земельных отношений. – К.: СОПС Украины, АН Украины, 1993. – С. 94–97.
700. Третяк А. М. Проблеми та практика нормування в галузі земельних відносин і землекористування // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 47–54.
701. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. – К., 1998. – 224 с.
702. Третяк А. М., Юрченко А. Д., Степанюк В. Р. До питання про державний контроль за використанням і охороною земель // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 38–40.
703. Тригуб Є. О. Історія виникнення іпотеки та її законодавче закріплення в українському законодавстві // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 31. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корещького НАН України, 2006. – С. 279–286.

704. Труш І. Плата за землю та підприємці – платники єдиного податку // *Право України*. – 2000. – № 4. – С. 30–32.
705. Указания по составлению областных схем рекультивации нарушенных земель и землеустройства малопродуктивных угодий. – К.: Укрземпроект, 1986. – 74 с.
706. Федорович В. Принципи земельного права України // *Вісник Львівського університету*. Серія юридична. – 2000. – Вип. 36. – С. 408–412.
707. Федорович В. Реформування земельних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва // *Вісник Львівського університету*. Серія юридична. – 2000. – Вип. 35. – С. 356–360.
708. Федорченко М. С. До питання про земельні торги // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://myland.org.ua>
709. Федорченко М. С. Набувальна давність у земельному праві України: науково-практичний коментар. – К.: ІПЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2007. – 64 с.
710. Федорченко М. Експропріація як форма обороту земельних ділянок: окремі проблемні аспекти // *Українське комерційне право*. – 2010. – № 10. – С. 57–64.
711. Федорченко М., Янов О. Земельне право України: посібник для практиків у двох томах. Т. 1. Земельні відносини в населених пунктах/За заг. ред. М. Федорченка. – К., 2006. – 380 с.
712. Федотова О. Деякі аспекти набуття прав на земельну ділянку при її забудові користувачем (на прикладі будівництва гідротехнічних споруд водного транспорту) // *Українське комерційне право*. – 2010. – № 10. – С. 65–74.
713. Федотова О. С. Визначення поняття «акваторія морського порту» за законодавством України та відмежування його від суміжних понять // *Форум права*. – 2009. – № 1. – С. 532–537 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2009-1/09focvcp.pdf>
714. Фоков А. П. Сравнительно-правовой анализ реформы частной собственности на землю во Франции и России // *Юрист*. – 2005. – № 3. – С. 42–44.
715. Формування ринку землі в Україні. – 2-ге вид., переробл. та допов. / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін.; За ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.
716. Фролов М. О. Охорона земель як еколого-правовий імператив земельного законодавства // *Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права*. – 2002. – № 3. – С. 73–79.
717. Хапіцька З. С. Охорона земель у системі управління земельними ресурсами // *Землепорядний вісник*. – 1998. – № 3. – С. 11–12.
718. Харьков В. Правовое регулирование земельных сервитутов в гражданском и земельном законодательстве // *Хозяйство и право*. – 2000. – № 9 (284). – С. 29–35.
719. Хаустов Д. В. Публично-правовые договоры в природопользовании // *Экологическое право*. – 2003. – № 4. – С. 17–24; № 5. – С. 12–20.
720. Хитров А. Н. Государственное регулирование сельскохозяйственного производства в развитых капиталистических странах. – М.: ВНИИТЭИагропром, 1990. – 90 с.
721. Хлыстун В. Н. Земельная реформа и механизм ее реализации на территории РСФСР // *Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства»*. Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАС-ХНИЛ, 1991. – С. 25–42.
722. Хлыстун В. Н., Улюкаев В. Х. Земельные отношения и механизм их регулирования. – М., 1991. – 46 с.

723. Цемко В. П. Право сільськогосподарського використання землі в Українській РСР. – К.: Наукова думка, 1975. – 280 с.
724. Цюра В. В. Речові права на чуже майно. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.03. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2007. – 20 с.
725. Чау Тхи Хань Ван. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ. – Дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. – 191 с.
726. Чашкова С. Ю. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на землю // Сибирский юридический вестник. – 2001. – № 2. – С. 52–57.
727. Черемшинський М. Еволюція кадастрових систем та питання кадастрової реформи в Україні // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 2. – С. 40–44.
728. Черемшинський М. Кадастр та нові технології отримання просторової інформації // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2004. – № 3. – С. 51–59.
729. Черемшинський М. Системи кадастру та реєстрації: можливі альтернативи? // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – № 1. – С. 47–51.
730. Черноморец А. Е. Правовой режим земельной доли // Государство и право. – 1999. – № 12. – С. 38–46.
731. Шавров С. А. Вовлечение прав на землю в гражданский оборот: Практик. пособие / С. А. Шавров, А. Н. Шуманский. – Мн.: Тонпик, 2003. – 134 с.
732. Шапиро Б. М. Реформирование сельскохозяйственных предприятий: уроки, выводы и перспективы // Известия Академии аграрных наук Республики Беларусь. – 1998. – № 2. – С. 24–40.
733. Шарাপова С. В. Правове забезпечення екологічного моніторингу в Україні. – Автореф. дис. ... к. ю. н. – Х.: Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого, 2002. – 19 с.
734. Шевцова Ю. Основні проблеми нормативно-правового регулювання застави землі // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2006. – Випуск 70. – С. 36–38.
735. Шевцова Ю. В. Правове регулювання земельних заставних відносин в Україні. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2008. – 18 с.
736. Шемшученко Ю. С. Стан та перспективи розвитку аграрного ринку в Україні // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Відп. ред. член-кореспондент НАН України академік АПРН України В. І. Семчик. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – С. 4–6.
737. Шищенко П. Г. Геоэкологические обоснования норм нагрузок на ландшафты в землеустроительном и мелиоративном проектировании / Нормирование антропогенных нагрузок. Тезисы докладов Всесоюзного совещания «Устойчивость и изменчивость геосистем как научная основа нормирования антропогенных нагрузок». – М., 1988. – С. 46–49.
738. Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. – 336 с.
739. Шмигова О. Поняття та юридичні ознаки права рекреаційного природокористування // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 74–76/2007. – С. 95–101.

740. Штукатурова А. І. Права природа зонування земель населених пунктів // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.)/НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Николаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 248–250.
741. Шубко О. Ю. Вітчизняний і зарубіжний досвід розвитку іпотечних відносин // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 2. – С. 59–62.
742. Шульга А. М. Кримінально-правова охорона земель від забруднення або псування. – Автореф. дис. ... к. ю. н. ... 12.00.08. – Х.: Національний університет внутрішніх справ, 2004. – 20 с.
743. Шульга А. М. Проблеми відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 65–70.
744. Шульга М. В. Актуальні правові проблеми земельних відносин в сучасних умовах. – Харьков: Фирма «Консум», 1998. – 224 с.
745. Шульга М. В. Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в современных условиях: Дисс. ... докт. юр. наук ... 12.00.06. – Харьков, 1998. – 397 с.
746. Шульга М. В. Возникновение и прекращение права пользования землями сельских населённых пунктов. – Автореф. ... к. ю. н. – М., 1981. – 20 с.
747. Шульга М. В. Питання приватизації земельних ділянок громадянами // Земельне право України: проблеми теорії та практики. – 2007. – № 4–5. – С. 47–56.
748. Шульга М. В. Правовое обеспечение аренды земли // Предпринимательство, хозяйство и право. – 1997. – № 4. – С. 25.
749. Шульга М. В. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13–14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б. М. (відпов. ред.), Бистряков І. К., Новоторов О. С., Николаєнко Т. С., Кучер О. О., Осипенко В. М. – Київ: РПВС України, НАН України, 2006. – Ч. I. – С. 65–67.
750. Экологическое право Украины: Учебное пособие. Отв. ред. Гетьман А. П., Шульга М. В. – Х.: ООО «Одиссей», 2007. – 464 с.
751. Эль-Гхонеми М. Р. Государство и собственность на землю в сельском хозяйстве. Египетский опыт // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10–14 июня 1991 г. – М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. – 40 с.
752. Юридический справочник по землепользованию граждан, коллективному садоводству и огородничеству. Вопросы и ответы / А. П. Коцюба, В. В. Сунцов, С. П. Бритченко и др.: Под ред. А. П. Коцюбы. – К.: Урожай, 1988. – 208 с.
753. Юридический справочник работника сельского хозяйства / Под ред. В. З. Янчука. – М.: Юрид. лит., 1986. – 400 с.
754. Юрченко А. Д. До питання переоформлення правовстановлюючих документів на землю у випадках укладення цивільно-правових угод (полемічні погляди) // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 1. – С. 71–72.
755. Юрченко А. Д. Досвід регулювання земельних відносин у провінції Саскачеван Канади // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 1. – С. 25–28.
756. Юрченко А. Д. Економіко-правове забезпечення розвитку земельних відносин у ринковому економічному середовищі // Економіка АПК. – 2003. – № 4. – С. 28–31.

757. Юрченко А. Д. Концептуальні засади розвитку земельних відносин у містах // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 3 (7). – С. 25–27.
758. Юрченко А. Д. Концептуальні засади розмежування земель державної і комунальної власності // Ринок землі. – 2003. – № 4–5. – С. 67–72.
759. Юрченко А. Д. Принципи та функції сучасного землевпорядкування // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 9–12.
760. Юрченко А. Д. Про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. – 2005. – № 10. – С. 97–100.
761. Юрченко А. Д. Ринкова аграрна реформа в контексті здійснення земельної реформи // Вісник аграрної науки. – 1999. – № 7. – С. 66–69.
762. Юрченко А. Д. Сучасні механізми реєстрації об'єктів нерухомого майна і прав на них // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 3. – С. 100–107.
763. Юрченко А. Д. Удосконалення землевпорядкування в умовах реформування земельних відносин. Дис. ... к. е. н. – К.: Інститут землеустрою УААН, 1996. – 149 с.
764. Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Мельник О. В. Земельна реформа та охорона земель // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 22.
765. Юрченко А. Д., Будзілович І. С., Переходюк М. Г. Історія розвитку права власності на землю в Україні (друга половина XVII – перша половина XIX століття) // Землевпорядкування. – 2001. – № 2. – С. 56–61, № 3 – С. 63–66.
766. Юрченко А. Д., Мірошниченко А. М. Зарубіжний досвід правового регулювання встановлення меж адміністративно-територіальних утворень // Земельне право. – 2006. – № 9. – С. 40–48.
767. Юрченко А. Д., Мірошниченко А. М. Організаційно-правові засади визначення обсягів прав на землю територіальних громад // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 3. – С. 7–14.
768. Юрченко А. Д., Мірошниченко А. М. Щодо окремих питань вдосконалення земельного законодавства України // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 69–75.
769. Юрчишин В. В. Селянське питання в сучасних аграрних відносинах // Вісник аграрної науки. – 1999. – Вересень. – С. 60–63.
770. Ялбулганов А. А. Развитие законодательства о налогообложении земли в дореволюционной России // Государство и право. – 1999. – № 12. – С. 88–96.
771. Яницький В. П. Правові наслідки порушення порядку права приватної власності на землю // Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 33. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 411–417.
772. Яницький В. Земельна правоздатність громадян // Право України. – 2006. – № 11. – С. 98–101.
773. Янов О., Федорченко М. Правові та інституційні аспекти ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні/Ред. Хайнц-Вільгельм Штрубенкофф. – К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні». – 28 с.
774. Янченко А. Я. Україна – Німеччина: вагомий крок плідної співпраці // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 4. – С. 11–15.
775. Янчук В. В. Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения. – К.: Урожай, 1987. – 80 с.
776. Ясинская Г. Ф. Право землепользования рабочих и служащих проживающих в сельской местности. – М., 1973. – 111 с.
777. Яцухно В. М. Регламентация землепользования как критерий нормирования нагрузок на ландшафты / Нормирование антропогенных нагрузок. Тезисы докладов

- Всесоюзного совещания «Устойчивость и изменчивость геосистем как научная основа нормирования антропогенных нагрузок». – М., 1988. – С. 50–52.
778. Christie, Alec. Myanmar: Oil and Gas Sector: Registration of Transfers and Leases of Land // *International Energy Law & Taxation Review*. – 2000. – PP. 44–47.
779. Daniel F. Hinkel. *Practical real Estate Law*. – New York: West Publishing Company, 1991. – 611 p.
780. *Guidelines on Real Property Units and Identifiers*. – New York and Geneva: United Nations, 2004. – 70 p.
781. Fitzpatrick, Daniel. Disputes and Pluralism in Modern Indonesian Land Law // *Yale Journal of International Law*. – Winter 1997. – PP. 171–212.
782. Kregg Halstead. A Brief Summary of Law Relating to Private Land and the Rights of Landowners in the United States // *Ukraine – Agriculture in Reform*. – Issue 5. – June, 1997. – PP. 12–13.
783. McClung Nading, John. Property under Siege: The Legality of Land Reform in Zimbabwe // *Emory International Law Review*. – Fall 2002. – PP. 737–801.
784. Mitchell, Kristen. Market-assisted Land Reform in Brazil: A New Approach to Address an Old Problem // *New York Law School Journal of International and Comparative Law*. – 2003. – PP. 557–584.
785. Perry, Elizabeth. Blueprint for Catastrophe/Blueprint for Peace: Planning Law in Israel as a Precursor to the Peace Process // *Transnational Law and Contemporary Problems*. – Spring 2003. – PP. 397–428.
786. Riley, Mary L. People's Republic of China: Land Rights – Enforcement of Regulations // *International Company and Commercial Law Review*. – 1997. – PP. 44–46.
787. Robert R. Wright, Morton Gitelman. *Cases and Materials on Land Use*. – 3rd ed. – St. Paul < Minn. West Publishing Co. – 1982. – 1300 p.
788. Rose, Laurel L. Women' Land Access in Post-conflict Rwanda: Bridging the Gap between Customary Land Law and Pending Land Legislation // *Texas Journal of Women and the Law*. – Spring 2004. – PP. 197–246.
789. Shriver, David. Rectifying Land Ownership Disparities through Expropriation: Why Recent Land Reform Measures in Namibia are Unconstitutional and Unnecessary // *Transnational Law and Contemporary Problems*. – Fall 2005. – PP. 419–455.
790. Szczepanski, K. Land Policy and Adat Law in Indonesia's Forests // *Pacific Rim Law and Policy Journal*. – January, 2002. – PP. 231–256.
791. Wood, M., Read, L. Policy, Law and Practice // *Journal of Planning & Environment Law*. – 1994. – PP. 5–32.

ДОДАТОК 2. ПЕРЕЛІК ІНТЕРНЕТ-СТОРІНОК, ЩО МОЖУТЬ МІСТИТИ КОРИСНУ ІНФОРМАЦІЮ

Органи влади:

Верховна Рада України	http://www.rada.kiev.ua/
Верховний Суд України	www.scourt.gov.ua
Вищий господарський суд України	http://www.arbitr.gov.ua/
Єдиний державний реєстр судових рішень	http://www.reyestr.court.gov.ua
Міністерство аграрної політики та продовольства України	http://www.minagro.kiev.ua/
Міністерство охорони здоров'я України	http://www.moz.gov.ua/
Міністерство екології та природних ресурсів України	http://menr.gov.ua
Державний комітет України із земельних ресурсів	http://www.dkzr.gov.ua

Законодавство:

Інформаційно-пошукова системи по законодавству

- «Ліга» (законодавство, форум з питань застосування законодавства, в. т. ч. земельного): www.liga.net
- ІАЦ «БІТ» – <http://www.legal.com.ua>

Нормативні документи:

- ЗАТ НІЦ «Леонорм» (нормативні документи зі стандартизації) – <http://www.leonorm.com.ua>
- НПП «Банатовик» (нормативні документи у галузі будівництва) – www.building.kharkov.ua
- інтернет-сторінка з нормативними документами у галузі будівництва – <http://document.org.ua>
- інтернет-сторінка, присвячена нормативним актам з охорони праці та іншим НД – www.dnop.com.ua
- «Нормативно-директивні документи МОЗ України» – <http://mozdocs.kiev.ua>

Неурядові організації:

ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні» («Моя Земля») – інформаційна підтримка земельної реформи в Україні – <http://myland.org.ua>
Асоціація «Земельна спілка України» (заснована групою землевпорядних організацій та установ): <http://zsu.org.ua>

Асоціація міст України (посилання на локальні нормативно-правові акти з питань регулювання земельних відносин) – www.auc.org.ua

Міжнародна благодійна організація «Екологія-Право-Людина» – <http://epl.org.ua>

Український центр менеджменту землі та ресурсів (проект технічної допомоги, що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку; надає супутникові фотокарти) – <http://www.ulrnc.org.ua>

Центральне бюро Міжнародної Асоціації Геодезії – www.iag-aig.org

Різне:

Сервер на екологічну тематику – <http://proeco.visti.net>

Український науково-дослідний інститут проектування міст «ДІ-ПРОМІСТО» (інформація з планування та забудови територій) – www.dipromisto.gov.ua

Український земельний ринок України (інформаційно-аналітичний портал) – www.land-ukraine.com

Земельна та правова інформація зарубіжних країн:

Land Research Action Network (міжнародна мережа дослідників та соціальних рухів, що мають на меті просування та забезпечення основних прав на землю та забезпечення справедливого доступу до ресурсів, необхідних для гідного життя) – www.landaction.org

Австралія:

- Законодавство Австралії англійською мовою – <http://www.comlaw.gov.au/>
- Законодавство Північної території Австралії англійською мовою – <http://www.nt.gov.au/lant/hansard/hansard.shtml>

Австрія:

- Австрійський парламент: закони, урядові проекти, зміни до існуючих законів – <http://www.parlinkom.gv.at>
- Державна Канцелярія («Republik Osterreich Bundeskanzleramt»): федеральні закони, закони земель, парламентські матеріали; конституційні й адміністративні рішення суду (тільки німецькою мовою) – <http://www.ris.bka.gv.at/>

Білорусь. Законодавство – <http://www.zakon.by>; <http://www.pravo.by>

Великобританія:

- Королівська державна канцелярія: сервер забезпечує доступ до законодавчих актів британського Парламенту, підзаконних актів, пояснювальних записок до них, проектів правових актів, а також надає можливість прямого виходу на офіційний сервер Парламенту – <http://www.hmso.gov.uk/>
- Міністерство охорони довкілля, продовольства та сільського господарства – <http://www.defra.gov.uk>

Казахстан. База законодавства: <http://base.zakon.kz>

Канада. Офіційний вузол Міністерства юстиції Канади, що містить збірник законів та інших нормативних актів Канади: <http://canada.justice.gc.ca/>

Молдова. Законодавство Молдови англійською, російською та румунською мовами: <http://www.law-moldova.com>

Німеччина. *German Law* – законодавство, каталог англомовних ресурсів по законодавству: <http://www.jura.uni-sb.de/english/glsindex.html>

Нова Зеландія. Земельна інформація – www.linz.govt.nz

Південна Африка: Сторінка уряду (містить законодавчі акти): <http://www.gov.za/>

Російська Федерація. База даних по законодавству -- <http://www.consultant.ru>

Словацьчина. Земельний кадастр – <http://www.skgeodesy.sk/>

США:

- Американський конгрес землевпорядкування та картографії – www.acsm.net
- Бюро з управління землею (здійснює управління державними землями США) – www.blm.gov
- Юридична бібліотека Конгресу США: <http://lcweb2.loc.gov/>
- ТОМАС («*THOMAS*») Інформаційно-правова система Бібліотеки Конгресу США «*Thomas*» забезпечує доступ до бази даних федеральних законів США, містить інформацію про законотворчу та іншу діяльність Палати представників і Сенату Конгресу США: <http://thomas.loc.gov/>

Франція:

- Юридичні матеріали в Інтернеті («*Le Web Juridique de Sarrebruck*»). Пропонує законодавство (французькою), а також деякі правові матеріали англійською: <http://www.jura.uni-sb.de/france/>
- Лежіфранс («*Legifrance*») Конституція, часопис *Officiel*, кодекси, добірки текстів та ін. <http://www.legifrance.org/>; <http://www.legifrance.gouv.fr>

Швейцарія. Систематична збірка швейцарського права (*Systematische Sammlung des Bundesrechts*) французькою, німецькою, італійською, англійською: <http://www.admin.ch/ch/f/rs/rs.html>

Угорщина. Інститут геодезії, картографії та дистанційного дослідження – www.fomi.hu

Шотландія. Виконавче агентство земельних реєстраторів – www.gos.gov.uk

Європейський Союз:

- Офіційна веб-сторінка Європейського Союзу (обслуговує Парламент, Раду, Комісії, Суд Європейського Союзу, Суд Аудиторів, комітети, Європейський центральний банк, агенції та інші установи ЄС): <http://europa.eu>.
- Європейська екологічна агенція – <http://www.eea.europa.eu>

ООН:

- початкова сторінка. Більшість матеріалів доступні російською мовою: <http://www.un.org/>
- «Довкілля для Європи», сайт ЄЕК ООН – www.unece.org/env/wgso
- Комітет з екологічної політики ЄЕК ООН – www.unece.org/env/cep
- Організація з продовольства та сільського господарства (FAO) – www.fao.org
- Програма ООН захисту навколишнього середовища («The United Nations Environment Programme») (UNEP). <http://www.unep.org/>
- Системна мережа ООН з сільського розвитку та продовольчої безпеки – www.rdfs.net

ДОДАТОК 3. ПЕРЕЛІК АКТІВ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

1.	ЗУ	Конституція України (ст. ст. 13, 14, 142 та ін.)	28.06.96
2.	ЗУ	«Про охорону навколишнього природного середовища»	25.06.91
3.	ЗУ	Земельний кодекс України	25.10.01
4.	ПВР	«Про земельну реформу»	18.12.90
5.	УП	«Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки»	30.05.01 № 372
6.	Розпорядження КМ	«Про затвердження заходів щодо реалізації Основних напрямів земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки»	26.09.01 № 446-р
7.	ЗУ	Цивільний кодекс України	16.01.03
8.	ЗУ	Господарський кодекс України	16.01.03
9.	ЗУ	«Про розмежування земель державної та комунальної власності»	05.02.04
10.	ПКМ	«Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою»	02.04.02 № 449
11.	ЗУ	«Про приватизацію державного майна» (ч. 1 ст. 5, ч. 3 ст. 7, ст. ст. 13, 14, 18–1, 23, 27, 29)	04.03.92
12.	ЗУ	«Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» (ст. ст. 3–5, 8, 10, 11, 13, 15, 19, 26, 28 та ін.)	14.09.00
13.	ЗУ	Цивільний кодекс України	16.01.03
14.	ЗУ	«Про іпотеку»	05.06.03
15.	ЗУ	«Про державну експертизу землевпорядної документації»	17.06.04
16.	ЗУ	«Про захист конституційних прав громадян на землю»	20.01.05
17.	ЗУ	«Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні»	19.04.07
18.	ПКМ	«Про порядок викупу земельних ділянок громадянами (понад норму, яка приватизується безкоштовно) для ведення фермерського або особистого підсобного господарства»	24.01.00 № 118

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

19.	ПКМ	«Про затвердження Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги»	16.05.02 № 648
20.	ПКМ	«Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»	11.10.02 № 1531
21.	ПКМ	«Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів»	26.05.04 № 671
22.	ПКМ	«Про затвердження Порядку розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок»	26.05.04 № 677
23.	ПКМ	«Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності»	22.04.09 № 381
24.	ПКМ	«Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку»	06.05.09 № 439
25.	ПКМ	«Про затвердження Порядку продажу об'єктів, що підлягають приватизації, разом із земельними ділянками державної власності»	08.07.09 № 689
26.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі»	04.05.99 № 43
27.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Інструкції про загальні вимоги до оформлення технічного паспорта земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги»	10.07.02 № 114
28.	Наказ МінАП, Мінпраці	«Про затвердження Положення про порядок проведення професійного відбору з питань створення фермерських господарств»	17.12.03 № 452/335
29.	Наказ Мін'юсту	«Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України»	03.03.04 № 20/5
30.	Наказ ФДМУ	«Про затвердження Примірного договору купівлі-продажу земельної ділянки разом з пакетом акцій відкритого акціонерного товариства за аукціоном (конкурсом з використанням відкритості пропонування ціни за принципом аукціону)»	22.06.07 № 1022
31.	Наказ Держкомзему	«Про здійснення відмітки «архівний»	04.06.09 № 293
32.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою»	22.06.09 № 325
33.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів»	08.10.10 № 724
34.	Рішення Київради	«Про визначення тимчасового порядку продажу земельних ділянок у місті Києві»	14.03.02 № 304/1738

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

35.	Рішення Київради	«Про порядок передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність у місті Києві»	15.07.04 № 457/1867
36.	Рішення Київради	«Про затвердження Тимчасового порядку набуття права на землю на конкурентних засадах в м. Києві»	19.07.05 № 810/3385
37.	ЗУ	«Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні» (ст. 14–1, ст. 27, ч. 5 ст. 30)	21.03.91
38.	ЗУ	«Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон» (ч. 2 ст. 10, ч. 2 ст. 11)	13.10.92
39.	ЗУ	«Про оренду землі»	06.08.98
40.	ЗУ	«Про концесії» (ч. 3 ст. 10 та ін.)	14.07.99
41.	ПВР	«Про земельну реформу»	18.12.90
42.	ПКМ	«Про затвердження порядку державної реєстрації договорів оренди землі»	25.12.98 № 2073
43.	ПКМ	«Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою»	02.04.02 № 449
44.	ПКМ	«Про затвердження Типового договору оренди землі»	03.03.04 № 220
45.	ПКМ	«Деякі питання оренди земель»	13.12.2006 № 1724
46.	Рішення Київради	«Про врегулювання процедури передачі в користування земельних ділянок в м. Києві»	15.07.04 № 457/1867
47.	ЗУ	«Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»	05.06.03
48.	УП	«Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям»	08.08.95 № 720
49.	УП	«Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)»	15.12.98 № 1353
50.	УП	«Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки»	03.12.99 № 1529
51.	УП	«Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)»	02.02.02 № 92
52.	ПКМ	«Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)»	12.10.95 № 801
53.	ПКМ	«Про проведення перерахунку обсягів натуральної та відріткової форм плати за оренду земельної частки (паю) у грошову»	23.04.99 № 672
54.	ПКМ	«Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)»	24.01.00 № 119

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

55.	ПКМ	«Деякі питання реалізації громадянами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, права на отримання земельної частки (паю)»	13.12.01 № 1651
56.	ПКМ	«Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)»	04.02.04 № 122
57.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)»	17.01.00 № 5
6. Обов'язки та обов'язки органів землі. Права на чужу земельну ділянку			
58.	ЗУ	«Про заставу»	02.10.92
59.	ЗУ	«Про видобування і переробку уранових руд» (ст. ст. 12, 15)	19.11.97
60.	ЗУ	«Про гідрометеорологічну діяльність» (ст. ст. 8, 13, 25)	18.02.99
61.	ЗУ	«Про питну воду та питне водопостачання» (абз. 15 ст. 1, ст. ст. 10, 12, 13, 16, 34–38, 45, 46)	10.01.02
62.	ЗУ	Цивільний кодекс України	16.01.03
63.	ЗУ	«Про іпотеку»	05.06.03
64.	ПКМ	«Про затвердження правил охорони ліній електрозв'язку»	29.01.96 № 135
65.	ПКМ	«Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»	08.05.96 № 486
66.	ПКМ	«Про затвердження Правил охорони електричних мереж»	04.03.97 № 209
67.	ПКМ	«Про Порядок охорони геодезичних пунктів»	19.07.99 № 1284
68.	ПКМ	«Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання»	11.12.99 № 2262
69.	ПКМ	«Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів»	16.11.02 № 1747
70.	ПКМ	«Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек»	31.03.04 № 410
71.	ПКМ	«Про затвердження Порядку встановлення особливого режиму охорони на території забороненої зони та контрольованої зони гідроелектротехнічних споруд»	31.03.04 № 416
72.	Наказ МОЗ	«Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	19.06.96 № 173
7. Управління у галузі використання, охорони та відтворення земель			
7.1. Акти про компетенцію основних органів управління			
73.	ЗУ	«Про прокуратуру»	05.11.91
74.	ЗУ	«Про державну контрольно-ревізійну службу в Україні»	26.01.93
75.	ЗУ	«Про місцеве самоврядування в Україні» (ст. ст. 11, 16, 26, 31, 33, 34, 43, 44, ч. 5 ст. 46, 60)	21.05.97

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

76.	ЗУ	«Про столицю України – місто-герой Київ» (ст. ст. 4, 18, ч. 3 ст 19, п. 4 ч. 1 ст. 21, ст. ст. 22, 25)	15.01.99
77.	ЗУ	«Про місцеві державні адміністрації» (ст. 13, п. 3 ст. 16, ст. 21, п. 8 ст. 22)	09.05.99
78.	УП	«Про створення єдиної системи державних органів земельних ресурсів»	06.01.96 № 34
79.	ПКМ	«Про затвердження Положення про Державну екологічну інспекцію»	17.11.01 № 1520
80.	ПКМ	«Про затвердження Положення про Державну службу геодезії, картографії та кадастру»	24.09.05 № 979
81.	Наказ МінАП	«Про Державний технологічний центр охорони родючості ґрунтів»	01.09.00 № 167
82.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Положень про територіальні органи земельних ресурсів»	17.06.08 № 123
7.2. Акти про окремі функції управління			
7.2.1. Планування використання земель			
83.	ЗУ	«Про планування і забудову території»	20.04.00
84.	ЗУ	«Про Генеральну схему планування території України»	07.02.02
85.	ПКМ	«Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель»	26.05.04 № 681
86.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів»	06.10.03 № 245
87.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель»	10.11.04 № 366
88.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення ерозійного районування (зонування) земель»	28.12.04 № 420
7.2.2. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень			
89.	УПрез ВР УРСР	«Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою УРСР»	12.03.82
7.2.3. Розподіл та перерозподіл земель			
		Див. вище п. п. 3 та 4.	
7.2.4. Моніторинг земель			
90.	ПКМ	«Про затвердження положення про моніторинг земель»	20.08.93 № 661
91.	ПКМ	«Про затвердження Положення про державну систему моніторингу довкілля»	30.03.98 № 391
92.	Наказ МінАП	«Про затвердження Положення про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення»	26.02.04 № 51

<i>7.2.5. Контроль за використанням, відтворенням та охороною земель</i>			
93.	ЗУ	«Про державний контроль за використанням та охороною земель»	19.06.03
94.	ПКМ	«Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності та визначається періодичність проведення планових заходів з державного контролю за використанням і охороною земель»	20.05.09 № 477
95.	Постанова ГДСЛ	Державний санітарно-епідеміологічний нагляд за реалізацією генеральних планів розвитку міст (Положення П 2.2.1.006–98)	05.11.98 № 6
96.	Наказ ДКПідпр-ва, Держком- зему	«Про затвердження Порядку контролю за додержанням Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт»	18.03.03 № 30/64
97.	Наказ Держком- зему	«Про затвердження Порядку планування та проведення перевірок з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель»	12.12.03 № 312
98.	Наказ Держком- зему	«Про затвердження Порядку підготовки та внесення до органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування клопотань з питань дотримання вимог земельного законодавства»	14.12.04 № 407
99.	Наказ Держком- зему та Мін'юсту	«Про взаємодію органів Держкомзему України та органів державної виконавчої служби Мін'юсту України»	12.04.05 № 84/35/5
100.	Наказ Держком- зему	«Про затвердження Порядку одержання документів, матеріалів та іншої інформації, необхідних для здійснення державного контролю за використанням та охороною земель»	19.05.05 № 132
101.	Наказ Держзем- інспекції	«Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення провадження у справах про адміністративні правопорушення при притягненні до відповідальності порушників земельного законодавства»	11.05.05 № 40
102.	Наказ Держком- зему	«Про затвердження Інструкції з оформлення державними інспекторами з контролю за використанням і охороною земель Держземінспекції та її територіальних органів матеріалів про адміністративні правопорушення і внесення змін до наказу Держкомзему від 12.12.2003 № 312»	28.04.09 № 205
103.	Рішення Київради	«Про Порядок здійснення самоврядного контролю за використанням і охороною земель у м. Києві»	25.09.03 № 16/890
<i>7.2.6. Землеустрій</i>			
104.	ЗУ	«Про землеустрій»	22.05.03
105.	ЗУ	«Про розмежування земель державної та комунальної власності»	05.02.04
106.	ЗУ	«Про державну експертизу землевпорядної документації»	17.06.04
107.	ПКМ	«Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб»	11.04.02 № 502

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

108.	ПКМ	«Про затвердження типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки»	04.03.04 № 266
109.	ПКМ	«Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок»	26.05.04 № 677
110.	ПКМ	«Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення»	25.08.04 № 1094
111.	ПКМ	«Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою»	17.11.04 № 1553
112.	ПКМ	«Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землевпорядної документації та типової форми її висновку»	12.07.06 № 974
113.	ПКМ	«Деякі питання реалізації статті 186–1 Земельного кодексу України»	23.12.09 № 1420
114.	Наказ ДКП-ва, Держком- зему	«Про затвердження Порядку контролю за додержанням Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення землевпорядних та землеоціночних робіт»	18.03.03 № 30/64
115.	Наказ Держком- зему	«Про затвердження Порядку ведення журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою»	28.11.03 № 295
116.	Наказ Держком- зему	«Про затвердження Граничних розмірів плати з виконання землевпорядних робіт»	12.08.04 № 264
117.	Наказ Держком- зему	«Про затвердження Методики проведення державної експертизи землевпорядної документації»	03.12.04 № 391
118.	Наказ Держком- зему	«Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт»	05.08.09 № 423
119.	Наказ Держком- зему	«Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками»	18.05.10 № 376
7.2.7. Ведення державного земельного кадастру			
120.	ЗУ	«Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» (ст. ст. 1, 8, 11, 12, 15, 22)	23.12.98
121.	ЗУ	«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	01.07.04
122.	ПКМ	«Про порядок ведення державного земельного кадастру»	12.01.93 № 15
123.	ПКМ	«Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів»	01.11.00 № 1619
124.	ПКМ	«Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру»	17.07.03 № 1088

125.	ПКМ	«Про затвердження Порядку визнання Державним комітетом по земельних ресурсах статусу саморегульованої організації оцінювачів, що проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок»	05.10.04 № 1303
126.	ПКМ	«Про затвердження Положення про наглядову раду з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок»	17.11.04 № 1552
127.	ПКМ	«Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі»	09.09.09 № 1021
128.	ПКМ	«Про затвердження Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці»	18.08.10 № 749
129.	ПКМ	«Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них»	08.12.10 № 1117
130.	Наказ Держкомстату	«Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6 а-зем, 6 б-зем, 2-зем)»	05.11.98 № 377
131.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі»	04.05.99 № 43
132.	Наказ Держкомзему, Мінфіну та Мінек-ки	«Про затвердження Розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг»	15.06.01 № 97/298/124
133.	Наказ Держкомзему	«Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру та удосконалення структури державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах»	23.05.03 № 135
134.	Наказ Держзем-агентства	«Про затвердження Порядку видачі Кваліфікаційного свідоцтва»	10.08.07 № 116
135.	Наказ Держзем-агентства	«Про затвердження Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок»	10.08.07 № 117
136.	Наказ Держзем-агентства	«Про затвердження Порядку стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок»	10.08.07 № 118
137.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Еталону технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку»	08.10.09 № 534

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

138.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»	23.07.10 № 548
139.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження технічних вимог»	18.11.10 № 813
<i>7.2.8. Агрохімічна паспортизація</i>			
140.	УП	«Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення»	02.12.95 № 1118
7.2.9. Створення спеціальних (вільних) економічних зон			
141.	ЗУ	«Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон» (ч. 2 ст. 10, ч. 2 ст. 11)	13.10.92
142.	ЗУ	«Про оренду землі»	06.10.98
143.	ЗУ	«Про оцінку земель»	11.12.03
144.	ПКМ	«Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»	23.03.95 № 213
145.	ПКМ	«Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»	30.05.97 № 525
146.	ПКМ	«Про проведення індексації грошової оцінки земель»	12.05.00 № 783
147.	ПКМ	«Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»	11.10.02 № 1531
148.	ПКМ	«Про порядок використання коштів державного бюджету, які виділяються для проведення земельної реформи, збереження, відтворення та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів»	27.07.05 № 659
149.	ПКМ	«Про затвердження Порядку взаємодії органів виконавчої влади щодо обміну інформацією, необхідною для обчислення і справляння плати за землю»	01.08.06 № 1066
150.	Наказ ДКЗ	«Про затвердження Методичних рекомендацій з експертної грошової оцінки земельних ділянок»	12.11.98 № 118
151.	Наказ ДПА	«Про затвердження форм Зведеного розрахунку суми земельного податку, Довідки до уточненого розрахунку та Порядку їх подання до органу державної податкової служби»	26.10.01 № 434
152.	Наказ ДПА	«Про затвердження Податкового роз'яснення щодо сплати земельного податку державними підприємствами зв'язку, які займаються розповсюдженням друкованої продукції, теле- і радіопрограм»	05.02.02 № 55
153.	Наказ ДПА	«Про затвердження Податкового роз'яснення про порядок оподаткування земельних ділянок, наданих для Збройних Сил України та інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України»	12.03.02 № 102
154.	Наказ Держзем-агентства	«Про затвердження Порядку видачі Кваліфікаційного свідоцтва»	10.08.07 № 116

155.	Наказ Держкомзему, МінАП, Мінбуд-архітектури, УААН	«Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»	27.01.06 № 18/15/21/11
156.	Наказ Держкомзему, МінАП, Мінбуд-архітектури, ДКЛГ, Держводгоспу, УААН	«Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)»	27.01.06 № 19/ 16/ 22/ 11/ 17/ 12
157.	Рішення Київради	«Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва та Порядку її визначення»	26.07.07 № 43/1877
158.	ЗУ	«Про охорону земель»	19.06.03
159.	ПРМ та ЦК КПРС СРСР	«Про невідкладні заходи із захисту ґрунтів від водної та вітрової ерозії»	20.03.67 № 236
160.	П КПУ та РМ УРСР	«Про невідкладні заходи по захисту ґрунтів від вітрової і водної ерозії в Українській РСР»	16.05.67 № 320
161.	ПРМ УРСР	«Про затвердження обов'язкового для всіх землекористувачів Мінімуму заходів по боротьбі з ерозією ґрунтів і по відновленню родючості та продуктивному використанню еродованих земель в УРСР»	12.09.60 № 1541
162.	ПКМ	«Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель»	26.05.04 № 681
163.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.0.0.02–79. Охрана природы. Метрологическое обеспечение контроля загрязненности атмосферы, поверхностных вод и почвы. Основные положения.	11.09.79 № 3450
164.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.1.04–80. Охрана природы. Земли. Классификация землепользования.	28.04.80 № 1945
165.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.3.03–80. Охрана природы. Земли. Общие требования к гидролесомелиорации.	21.08.80 № 4368
166.	Пост. ДСЛ СРСР	Предельно допустимые концентрации химических веществ в почве (ПДК)	30.10.80 № 2264–80
167.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.2.01–81. Охрана природы. Почвы. Номенклатура показателей санитарного состояния.	20.03.81 № 1476
168.	Пост. ДСЛ СРСР	Ориентировочно допустимые концентрации химических веществ в почве (ОДК)	10.06.81 № 2402–81
169.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.2.02–83. Охрана природы. Почвы. Номенклатура показателей пригодности нарушенного плодородного слоя почвы для землеваяния.	21.01.83 № 300

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

170.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.1.02–83. Охрана природы. Почвы. Классификация химических веществ для контроля загрязнения.	17.12.83 № 6107
171.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.3.01–83. Охрана природы. Почвы. Общие требования к отбору проб.	21.12.83 № 6393
172.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.1.06–84. Охрана природы. Земли. Классификация малопродуктивных угодий для землевания	27.04.84 № 1501
173.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.4.01–84. Охрана природы. Почвы. Методы определения емкости катионного обмена	28.04.84 № 1503
174.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.4.02–84. Охрана природы. Почвы. Методы отбора и подготовки проб для химического, бактериологического, гельминтологического анализа	19.12.84 № 4731
175.	Наказ Міннафто- газбуду	ВСН 179–85. Инструкция по рекультивации земель при строительстве трубопроводов	08.12.84
176.	Пост ДСЛ СРСР	Предельно допустимые концентрации химических веществ в почве (ГДК)	01.02.85 № 3210–85
177.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.3.02–85. Охрана природы. Почвы. Требования к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ	05.05.85 № 1294
178.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 26640–85. Охрана природы. Земли. Термины и определения.	28.10.85 № 3453
179.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.3.03–85. Охрана природы. Почвы. Общие требования к методам определения загрязняющих веществ	02.12.85 № 3798
180.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.3.04–85. Охрана природы. Почвы. Общие требования к контролю и охране от загрязнения	17.12.85 № 4046
181.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 26955–86. Техника сельскохозяйственная мобильная. Нормы воздействия движителей на почву	14.07.86 № 2108
182.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.3.05–86. Охрана природы. Почвы. Требования к сточным водам и их осадкам для орошения и удобрения	03.11.86 № 3372
183.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.3.06–86. Охрана природы. Почвы. Общие требования к классификации почв по влиянию на них химических загрязняющих веществ	03.11.86 № 3373
184.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.2.03–86. Охрана природы. Почвы. Паспорт почв	03.11.86 № 3375
185.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.8.1.01–86. Охрана природы. Ландшафты. Термины и определения	19.12.86 № 4182
186.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.4.4.03–86. Охрана природы. Почвы. Метод определения потенциальной опасности эрозии под воздействием дождей	10.11.86 № 3401

187.	Пост. ГДСЛ СРСР	Санитарные нормы допустимых концентраций (ПДК) химических веществ в почве	30.10.87 № 4433–87
188.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.8.1.02–88. Охрана природы. Ландшафты. Классификация	13.05.88 № 1329
189.	Наказ Держстандарту	ДСТУ 2730–94. Система стандартів у галузі охорони навколишнього середовища та раціонального використання ресурсів. Якість природної води для зрошення. Агрономічні критерії	??.94 №?
190.	Наказ МінАП та Мінфіну	«Про затвердження Порядку використання коштів Державного бюджету України на оплату робіт з докорінного поліпшення земель»	27.02.02 № 58/136
191.	Наказ МінАП	«Про затвердження Положення про умови проведення конкурсу на надання коштів Державного бюджету України на оплату робіт з докорінного поліпшення земель»	31.07.02 № 216
192.	Наказ Держкомзему	«Про порядок консервації земель»	17.10.02 № 175
193.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок»	04.01.05 № 1
194.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення ерозійного районування (зонування) земель»	28.12.04 № 420
9.1. Рекультивация земель			
195.	ПРМ СРСР	«О рекультивации земель, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ»	02.06.76 № 407
196.	Наказ Держкомнауки, Держбуду, Мінсільгоспу та Держлісгоспу СРСР	Основные положения о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ	16.05.77
197.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.3.04–83 (СТ СЭВ 5302–85). Охрана природы. Земли. Общие требования к рекультивации земель	30.04.83 № 1521
198.	Пост. ДСтандарту СРСР	СТ СЭВ 3848–82. ГОСТ 17.5.1.01–83. Охрана природы. Рекультивация земель. Термины и определения	13.12.83 № 5854
199.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.4.01–84. Охрана природы. Рекультивация земель. Метод определения pH водной вытяжки вскрышных и вмещающих пород	27.02.84 № 638
200.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.4.02–84. Охрана природы. Рекультивация земель. Метод измерения и расчета суммы токсичных солей во вскрышных и вмещающих породах	28.02.84 № 639

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

201.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.3.05–84. Охрана природы. Рекультивация земель. Общие требования к землеванию.	27.03.84 № 1020
202.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.1.02–85. Охрана природы. Земли. Классификация нарушенных земель для рекультивации.	16.07.85 № 2228
203.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.3.06–85. Охрана природы. Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ	17.07.85 № 2256
204.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.1.03–86. Охрана природы. Земли. Классификация вскрышных и вмещающих пород для биологической рекультивации земель	10.11.86 № 3400
205.	Рішення Київради	«Про використання поверхневого шару рослинного ґрунту земельних ділянок на територіях забудови та кар'єрів у місті Києві»	27.12.01 № 191/1625
206.	ЗУ	Кодекс України про адміністративні правопорушення (ст. ст. 52–56, 63, 69, 70, 74, 106–1, 142, 188–5, 238–1, 255, 259)	07.12.84
207.	ЗУ	«Про охорону навколишнього природного середовища»	25.06.91
208.	ЗУ	Кримінальний кодекс України (ст. ст. 197–1, 238, 239, 254 та ін.)	05.04.01
209.	ЗУ	Цивільний кодекс України	16.01.03
210.	ПКМ	«Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам»	19.04.93 № 284
211.	ПКМ	«Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню»	17.11.97 № 1279
212.	ПКМ	«Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу»	25.07.07 № 963
213.	ПКМ	«Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультиватії порушених земель»	17.12.08 № 1098
214.	Наказ Мінеко- безпеки	«Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства»	27.10.97 № 171
215.	Наказ Держком- зему, Генпро- куратури	«Про затвердження Порядку взаємодії Державного комітету України із земельних ресурсів і його територіальних органів та органів прокуратури з питань захисту інтересів держави у сфері регулювання земельних відносин»	10.03.10 № 225/15
216.	ПКМ	«Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб»	11.04.02 № 502

217.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»	23.07.10 № 548
11.1. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення			
218.	ЗУ	«Про колективне сільськогосподарське підприємство» (ст. ст. 4, 7, 10, 11, 12, 17)	14.02.92
219.	ЗУ	«Про сільськогосподарську кооперацію» (ст. ст. 1, 12, 20, 21, 22, 25, ч. 3 ст. 38)	17.07.97
220.	ЗУ	«Про меліорацію земель»	14.01.00
221.	ЗУ	«Про особисте селянське господарство»	15.05.03
222.	ЗУ	«Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»	05.06.03
223.	ЗУ	«Про фермерське господарство»	19.06.03
224.	ЗУ	«Про оптові ринки сільськогосподарської продукції» (ст. ст. 10, 12)	25.06.09
225.	УП	«Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення»	02.12.95 № 1118
226.	ПКМ	«Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню»	17.11.97 № 1279
227.	ПКМ	«Про порядок викупу земельних ділянок громадянами (понад норму, яка приватизується безкоштовно) для ведення фермерського або особистого підсобного господарства»	24.01.00 № 118
228.	ПКМ	«Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що укладується»	10.12.03 № 1908
229.	ПКМ	«Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)»	04.02.04 № 122
230.	Наказ Мінсільгоспу УРСР	Інструкція по внутрішньгосподарському землеустрою колхозов и совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий УССР	28.03.75
231.	Пост. Держбуду СРСР	ВСН 43–85/Госгражданстрой. Застройка территорий коллективных садов, здания и сооружения. Нормы проектирования	11.12.85 № 404
232.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 26955–86. Техника сельскохозяйственная мобильная. Нормы воздействия движителей на почву	14.07.86 № 2108
233.	Пост ГДСЛ УРСР	СанПиН № 5.02.12/н. Санитарные правила и нормы размещения, устройства и эксплуатации малых ферм для содержания животных (скота, птицы, зверей) в населенных пунктах Украинской ССР	12.07.89 № 5.02.12/Н
234.	Наказ Мінсільгосп- проду	«Про затвердження агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки»	30.11.93 № 321
235.	Наказ ДКМісто- будування	ДБН Б.2.4–3-95. Генеральні плани сільськогосподарських підприємств.	27.01.95 № 17

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

236.	Наказ ДКМісто-будування	ДБН В.2.2–1-95. Будинки і споруди. Будівлі і споруди для тваринництва.	27.01.95 № 17
237.	Наказ ДКМісто-будування	ДБН В.2.2–2-95. Будинки і споруди. Теплиці і парники.	27.01.95 № 17
238.	Наказ ДКМісто-будування	ДБН Б.2.4–4-97. Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств	25.03.97 № 42
239.	Методичні рекомендації Держкомзему, Інституту землеустрою	Тимчасові методичні рекомендації щодо формування землеволодінь і землекористувань недержавних сільськогосподарських підприємств в процесі реструктуризації існуючих підприємств	30.10.97
240.	Наказ ДКМісто-будування	ДБН В.2.2–7-98. Будинки і споруди. Будівлі і споруди для зберігання мінеральних добрив та засобів захисту рослин	18.02.98 № 41
241.	Наказ ДКМісто-будування	ДБН В.2.2–8-98. Будинки і споруди. Підприємства, будівлі і споруди по зберіганням і переробці зерна	18.02.98 № 41
242.	Наказ МОЗ	ДСП 8.8.1.2.001–98. Транспортування, зберігання та застосування пестицидів у народному господарстві	03.08.98 № 1
243.	Рекомендації Держкомзему	Рекомендації щодо порядку перерозподілу земель резервного фонду з метою використання їх за цільовим призначенням	21.08.98
244.	Наказ Держстандарту	ДСТУ 3866–99. Ґрунти. Класифікація ґрунтів за ступенем вторинної солонцюватості	16.04.99 № 179
245.	Наказ Держбуду	ДБН В.2.4–1-99. Меліоративні системи та споруди	25.06.99 № 153
246.	Наказ Держкомзему	«Про затвердження Рекомендацій щодо перерозподілу земель загального користування колективних сільськогосподарських підприємств в процесі їх реформування»	01.02.00 № 13
247.	Наказ МінАП та Мінфіну	«Про затвердження Порядку використання коштів Державного бюджету України на оплату робіт з докорінного поліпшення земель»	27.02.02 № 58/136
248.	Наказ МінАП	«Про затвердження Положення про умови проведення конкурсу на надання коштів Державного бюджету України на оплату робіт з докорінного поліпшення земель»	31.07.02 № 216
249.	Наказ МінАП	«Про затвердження Ветеринарно-санітарних правил для боєнь, забійно-санітарних пунктів господарств та подвірного забою тварин»	14.01.04 № 4
250.	Наказ Держводгоспу, МінАП	«Про Порядок використання меліоративних фондів і меліорованих земель»	02.11.06 № 206/638

11.2. Правовий режим земель житлової та громадської забудови (земель населених пунктів)			
251.	ЗУ	«Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні» (ст. 14–1, ст. 27, ч. 5 ст. 30)	21.03.91
252.	ЗУ	«Про основи містобудування»	16.11.92
253.	ЗУ	«Про планування і забудову території»	20.04.00
254.	ЗУ	«Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (абз. абз. 4, 10 ст. 1, ст. 3, ч. 7 ст. 11)	29.11.01
255.	ЗУ	«Про благоустрій населених пунктів»	06.09.05
256.	ЗУ	«Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»	22.12.06
257.	ПРМ УРСР	«Про затвердження Примірного статуту кооперативу по будівництву та експлуатації колективних гаражів-стоянок для автомобілів і мотоциклів, що знаходяться в особистій власності громадян»	16.11.62 № 1318
258.	ПКМ	«Про Порядок надання архітектурно-планувального завдання та технічних умов щодо інженерного забезпечення об'єкта архітектури і визначення розміру плати за їх видачу»	20.12.99 № 2328
259.	Пост. Держбуду СРСР	СН 429–71. Указания по размещению объектов строительства и ограничению этажности зданий в сейсмических районах	26.08.71
260.	Пост ГДСЛ СРСР	Оціночні показники санітарного стану ґрунту населених місць	07.07.77 № 1739–77
261.	Пост ГДСЛ СРСР	Санітарні норми і правила забезпечення інсоляції житлових та громадських будівель на території житлової забудови	02.07.82 № 2605–82
262.	Пост ГДСЛ СРСР	Санітарні норми допустимого шуму в приміщеннях житлових та громадських будівель та на території житлової забудови	03.08.84 № 3077–84
263.	Пост ГДСЛ СРСР	СанП № 3231–85. Санитарные правила устройства и содержания детских дошкольных учреждений (детские ясли, детские сады, детские сады-ясли)	20.03.85 № 3231–85
264.	Пост ГДСЛ СРСР	СанП № 4076–86. Санитарные правила устройства, оборудования, содержания и режима специальных общеобразовательных школ-интернатов для детей, имеющих недостатки в физическом и умственном развитии	06.03.86 № 4076–86
265.	Наказ Держбуду УРСР	РСН 341–86. Планировка и застройка районов индивидуального жилищного строительства в населенных пунктах Украинской ССР	19.09.86 № 178
266.	Пост ГДСЛ СРСР	Санітарні правила утримання територій населених пунктів	05.08.88 № 4690–88
267.	Пост ГДСЛ СРСР	СанПиН 42–21–4719–88. Санитарные правила устройства, оборудования и содержания общежитий для рабочих, студентов, учащихся средних специальных учебных заведений и профессионально-технических училищ	01.11.88 № 42–21–4719–88

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

268.	Пост ГДСЛ УРСР	СанПиН № 5.02.12/н. Санитарные правила и нормы размещения, устройства и эксплуатации малых ферм для содержания животных (скота, птицы, зверей) в населенных пунктах Украинской ССР	12.07.89 № 5.02.12/Н
269.	Пост ГДСЛ СРСР	СанПиН 5179–90. Санитарные правила устройства, оборудования и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров	29.06.90 № 5179–90
270.	Наказ Держжитло- комунгоспу України	Інструкція про порядок поховання, утримання кладовищ і організацію ритуального обслуговування в населених пунктах України	16.12.91 № 126
271.	Наказ Держбуду	ДБН 363–92. Житлові будинки для осіб похилого віку сільської місцевості України	02.03.92 № 27
272.	Наказ Держком- містобуду- вання	Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360–92**	17.04.92 № 44
273.	Наказ Мінбуд- архітектури	ДБН Б.2.4–1–94. Планування і забудова сільських поселень	05.01.94 № 6
274.	Наказ Мінархи- тектури	ДБН Б.2.4–2–94. Види, склад, порядок розроблення, узгодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень	29.06.94 № 121
275.	Наказ МОЗ	«Про затвердження Державних санітарних правил розміщення, улаштування та експлуатації оздоровчих закладів»	19.06.96 № 172
276.	Наказ МОЗ	«Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	19.06.96 № 173
277.	Наказ Держком- містобуду- вання	ДБН В.2.2–3–97. Будинки та споруди навчальних закладів	27.06.96 № 117
278.	Наказ Держком- містобуду- вання	ДБН В.2.2–4–97. Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів	27.06.96 № 117
279.	Наказ МОЗ	«Державні санітарні правила охорони атмосферного повітря населених місць (від забруднення хімічними та біологічними речовинами)»	09.07.97 № 201
280.	Наказ Держбуду	ДБН Б.1–3–97. Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів.	25.09.97 № 164
281.	Наказ МОЗ	Державний санітарно-епідеміологічний нагляд за реалізацією генеральних планів розвитку міст (Положення П 2.2.1.006–98)	05.11.98 № 6
282.	Постанова ГДСанЛ	«Державні санітарні правила та норми «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» (ДСанПіН 2.2.2.028–99)	01.07.99 № 28

283.	Наказ Держбуду	«Про затвердження Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт»	05.12.00 № 273
284.	Наказ Держбуду	ДБН В.2.3–5–2001. Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів	11.04.01 № 89
285.	Пост.ГДСанЛ	Державні санітарні правила і норми влаштування, утримання загальноосвітніх навчальних закладів та організації навчально-виховного процесу ДСанПІН 5.5.2.008–01	14.08.01 № 63
286.	Наказ Держбуду	«Про затвердження типових регіональних правил забудови»	10.12.01 № 219
287.	Наказ Держжитлокомунгоспу	«Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій»	17.05.05 № 76
288.	Наказ Держбуду	ДБН В.2.2–15–2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення	18.05.05 № 80
289.	Наказ Держбуду	«Про надання чинності ДБН В.2.2–15–2005 «Житлові будинки. Основні положення»	28.09.05 № 175
290.	Наказ Мінбуду	«Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України»	10.04.06 № 105
291.	Рішення виконкому Київради	«Про затвердження положення про порядок утворення колективів індивідуальних забудовників для малоповерхового і котеджного будівництва у м. Києві»	21.08.95 № 290
292.	Рішення Київради	«Про питання індивідуального гаражного будівництва на території багатопверхової житлової забудови в м. Києві»	23.12.99 № 165/667
293.	Рішення Київради	«Про питання надання земельних ділянок та оформлення права користування землею в межах червоних ліній в м. Києві»	08.11.01 № 95/1529
294.	Рішення Київради	«Про пайову участь (внески) інвесторів (збудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва»	27.02.03 № 271/431
295.	Рішення Київради	«Про Правила забудови м. Києва»	27.01.05 № 11/2587
296.	Рішення Київради	«Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва та Порядку її визначення»	26.07.07 № 43/1877
11.3. Превосий режим земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення			
297.	ЗУ	«Про охорону навколишнього природного середовища»	25.06.91
298.	ЗУ	«Про природно-заповідний фонд України»	16.06.92
299.	Міжнародна угода	Конвенція про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовища існування водоплавних тварин	02.02.71
300.	ПКМ	«Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення»	23.11.95 № 935
301.	ПКМ	«Про Порядок надання водно-болотним угіддям статусу водно-болотних угідь міжнародного значення»	29.08.02 № 1287

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

302.	ПКМ	«Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення»	25.08.04 № 1094
303.	УП	«Про біосферні заповідники в Україні»	26.11.93 № 563
304.	Наказ МЕБ та Мінкультури	«Про затвердження Положення про зоологічний парк загальнодержавного значення»	20.02.98 № 21/46
305.	Наказ МЕР	«Про затвердження Структури, змісту і порядку ведення паспорта водно-болотного угіддя міжнародного значення»	27.12.02 № 524
306.	Наказ Мінприроди	«Про затвердження Положень про Проекти організації територій установ природно-заповідного фонду України»	06.07.05 № 245
11.4. Правовий режим земель оздоровчого призначення			
307.	ЗУ	«Про охорону навколишнього природного середовища»	25.06.91
308.	ЗУ	«Про курорти»	05.10.00
309.	ПКМ	«Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення»	25.08.04 № 1094
310.	Пост ГДСЛ СРСР	СанПиН 42–125–4437–87. Устрйоство, содержание и организация режима детских санаториев	23.11.87 № 42–125–4437–87
311.	Наказ МОЗ	«Про затвердження Державних санітарних правил розміщення, улаштування та експлуатації оздоровчих закладів»	19.06.96 № 172
312.	Пост ГДСЛ	ДСанПІН 5.5.23–99. Улаштування, утримання і організація режиму діяльності дитячих оздоровчих закладів	26.04.99 № 23
Режим окремих курортів			
313.	ПРМ УРСР	«Про затвердження положень про курорти Березівські мінеральні води і Синяк»	16.08.82 № 421
314.	ПРМ УРСР	«Про затвердження положення про курорти Поляна, Сойми, Любін Великий, Миргород, Ворзель»	12.10.82 № 490
315.	ПРМ УРСР	«Про затвердження положень про курорти Трускавець і Слов'янськ»	16.12.82 № 614
316.	ПРМ УРСР	«Про затвердження положень про курорти Пуща-Водиця та Конча-Заспа»	12.07.84 № 291
317.	ПРМ УРСР	«Про межі округу і зон санітарної охорони курортів Великої Алушти у Кримській області»	21.10.87 № 343
318.	ПРМ УРСР	«Про затвердження Положення про курорт Гусятин»	04.08.89 № 178
319.	ПВР	«Про оголошення природних територій міста Саки Автономної Республіки Крим курортом державного значення»	11.01.05

320.	ПКМ	«Про затвердження Положення про курорт Сатанів»	16.10.92 № 591
321.	ПКМ	«Про затвердження Положення про Всеукраїнську дитячу оздоровницю-курорт Євпаторія»	14.07.99 № 1269
11.5. Лісовий режим земель рекреаційного призначення			
322.	ЗУ	«Про охорону навколишнього природного середовища»	25.06.91
323.	ЗУ	«Про природно-заповідний фонд України»	16.06.92
324.	ЗУ	Лісовий кодекс України	21.01.94
325.	ЗУ	Водний кодекс України (ст. 4, глава 18 та ін.)	06.06.95
326.	ЗУ	«Про охорону культурної спадщини»	08.07.00
327.	ПКМ	«Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення»	25.08.04 № 1094
328.	ПКМ	«Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок»	16.05.07 № 733
329.	Пост Держстандарту СРСР	ГОСТ 17.1.5.02–80. Охрана природы. Гидросфера. Гигиенические требования к зонам рекреации водных объектов	25.12.80 № 5976
330.	Наказ МОЗ	«Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»	19.06.96 № 173
11.6. Ділячий режим земель рекреаційного призначення			
331.	ЗУ	«Про охорону культурної спадщини»	08.07.00
332.	ЗУ	«Про охорону археологічної спадщини»	18.03.04
333.	ПКМ	«Про затвердження Порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини»	28.12.01 № 1768
334.	ПКМ	«Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, в зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також досліджень решток життєдіяльності людини, що містяться під землею поверхню, під водою на території України»	13.03.02 № 316
335.	ПКМ	«Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць»	13.03.02 № 318
336.	ПКМ	«Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення»	25.08.04 № 1094
11.7. Присвоєний режим земель лісово-господарського призначення			
337.	ЗУ	Лісовий кодекс України	21.01.94
338.	ЗУ	«Про мораторій на проведення суцільних рубок на гірських схилах в ялицево-букових лісах Карпатського регіону»	10.02.00

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

339.	ПКМ	«Про затвердження Санітарних правил в лісах України»	27.07.95 № 555
340.	ПКМ	«Про розміри та Порядок визначення втрат сільсько-господарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню»	17.11.97 № 1279
341.	ПКМ	«Про затвердження Правил відтворення лісів»	01.03.07 № 303
342.	ПКМ	«Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок»	16.05.07 № 733
343.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.3.01–78. Охрана природы. Земли. Состав и размер зеленых зон городов.	16.03.78 № 701
344.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.6.3.01–78. Охрана природы. Флора. Охрана и рациональное использование лесов зеленых зон городов. Общие требования.	10.07.78 № 1851
345.	Пост. ДСтандарту СРСР	ГОСТ 17.5.3.03–80. Охрана природы. Земли. Общие требования к гидролесомелиорации.	21.08.80 № 4368
346.	Наказ Мінпапір- ліспрому СРСР	ВСН 01–82. Инструкция по проектированию лесозаготовительных предприятий	10.08.82 № 236
347.	Наказ ДКЛГ	«Про затвердження Правил пожежної безпеки в лісах України»	27.12.04 № 278
348.	Наказ ДКЛГ	«Про затвердження Правил рубок головного користування»	23.12.09 № 364
349.	ЗУ	Водний кодекс України (ст. 4, Глава 18 та ін.)	06.06.95
350.	ЗУ	«Про питну воду та питне водопостачання» (абз.15 ст. 1, ст. ст. 10, 12, 13, 16, 34–38, 45, 46)	10.01.02
351.	Міжнародна угода	Конвенція про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовища існування водоплавних тварин	02.02.71
352.	ПКМ	«Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення»	23.11.95 № 935
353.	ПКМ	«Про Порядок надання водно-болотним угіддям статусу водно-болотних угідь міжнародного значення»	29.08.02 № 1287
354.	ПКМ	«Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»	08.05.96 № 486
355.	ПКМ	«Про затвердження Порядку користування землями водного фонду»	13.05.96 № 502
356.	ПКМ	«Про затвердження переліку внутрішніх водних шляхів, що належать до категорії судноплавних»	12.06.96 № 640
357.	ПКМ	«Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними»	14.04.97 № 347

358.	ПКМ	«Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»	18.12.98 № 2024
359.	ПКМ	«Про порядок використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней і паводків»	31.01.01 № 87
360.	ПКМ	«Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду»	12.07.05 № 557
361.	Пост Держстандарту СРСР	ГОСТ 17.1.5.02–80. Охрана природы. Гидросфера. Гигиенические требования к зонам рекреации водных объектов	25.12.80 № 5976
362.	Пост ГДСЛ СРСР	Положение о порядке проектирования и эксплуатации зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения	18.12.82 № 2640–82
363.	Пост. Держбуду СРСР	СНИП 2.06.01–86. Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования	28.05.86 № 71
364.	Наказ Держстандарту	ДСТУ 3041–95. Система стандартів у галузі охорони навколишнього середовища та раціонального використання ресурсів. Гідросфера. Використання і охорона води. Терміни та визначення	28.03.95 № 91
365.	Наказ Мінтрансу	«Про затвердження Правил технічної експлуатації річкових портових гідротехнічних споруд»	29.03.04 № 251
11.9. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших призначень			
11.9.1. Правовий режим земель промисловості			
366.	ЗУ	Кодекс України про надра (ст. ст.. 18, 19, 23 та ін.)	27.07.94
367.	зу	«Про видобування і переробку уранових руд» (ст. ст.. 12, 15)	19.11.97
368.	Пост. Держбуду СРСР	СНИП II–89–80. Нормы проектирования. Генеральные планы промышленных предприятий	30.12.80 № 213
369.	Пост. Держбуду СРСР	СН 459–74. Нормы отвода земель для нефтяных и газовых скважин	25.03.74 № 49
370.	Пост. Держбуду СРСР	СН 462–74. Нормы отвода земель для сооружений геологоразведочных скважин	05.06.74 № 116
371.	Наказ Мінпапірліспрому СРСР	ВСН 01–82. Инструкция по проектированию лесозаготовительных предприятий	10.08.82 № 236
372.	Пост ГДСЛ СРСР	СанП № 2811–83. Санитарные правила устройства и содержания полигонов для твердых бытовых отходов	16.05.83 № 2811–83
373.	Пост ГДСЛ України	ДСанПІН 2.2.7. 029–99. Гігієнічні вимоги щодо поводження з промисловими відходами та визначення їх класу небезпеки для здоров'я населення	01.07.99 № 29
374.	Наказ МінАП	«Про затвердження Ветеринарно-санітарних правил для боєнь, забійно-санітарних пунктів господарств та подвірного забою тварин»	14.01.04 № 4

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

375.	Наказ МОЗ	«Про затвердження державних санітарних правил «Основні санітарні правила забезпечення радіаційної безпеки України»	02.02.05 № 54
<i>11.9.2. Правовий режим земель транспорту</i>			
376.	ЗУ	Повітряний кодекс України (ст. 41 та ін.)	04.05.93
377.	ЗУ	«Про транспорт» (ст. ст. 11, 23, 25, 28, 31, 33, 35, 38)	10.11.94
378.	ЗУ	Кодекс торговельного мореплавства України (ст. ст. 12, 74 та ін.)	23.05.95
379.	ЗУ	«Про трубопровідний транспорт» (ст. ст. 1, 9, 11, 16, 21)	15.05.96
380.	ЗУ	«Про залізничний транспорт» (ст. ст. 6, 11)	04.07.96
381.	ЗУ	«Про автомобільний транспорт» (ст. 4)	05.04.01
382.	ЗУ	«Про автомобільні дороги» (абз.11 ст. 1, п. 2 ст. 12, ст. ст. 14, 15, 45 та ін.)	08.09.05
383.	ПРМ СРСР	«Устав внутрішнього водного транспорту Союзу ССР»	15.10.55 № 1801
384.	ПРМ УРСР	«Про Статут автомобільного транспорту УРСР»	27.06.69 № 401
385.	ПКМ	«Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони»	30.03.94 № 198
386.	ПКМ	«Про затвердження переліку внутрішніх водних шляхів, що належать до категорії судноплавних»	12.06.96 № 640
387.	ПКМ	«Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установаження берегових смуг водних шляхів та користування ними»	14.04.97 № 347
388.	ПКМ	«Про затвердження Статуту залізниць України»	06.04.98 № 457
389.	ПКМ	«Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів»	16.11.02 № 1747
390.	Пост. Держбуду СРСР	СН 452–73. Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов	30.03.73 № 45
391.	Пост. Держбуду СРСР	СН 456–73. Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов	28.12.73 № 256
392.	Пост. Держбуду СРСР	СН 457–74. Нормы отвода земель для аэропортов	16.01.74
393.	Пост. Держбуду СРСР	СН 467–74. Нормы отвода земель для автомобильных дорог	19.12.74 № 248
394.	Пост. Держбуду СРСР	СН 468–74. Нормы отвода земель для железных дорог	19.12.74 № 247
395.	Розпорядження Мінгазпрому	ВСН 51–1–80. Инструкция по производству строительных работ в охранных зонах магистральных трубопроводов Министерства газовой промышленности	05.03.80 №ВД-440

396.	Пост. Держбуду СРСР	ГОСТ 9238–83. Габариты приближения строений и подвижного состава железных дорог	30.06.83 № 167
397.	Наказ Міннафто- газбуду	ВСН 179–85. Инструкция по рекультивации земель при строительстве трубопроводов	08.12.84
398.	Пост. Держбуду СРСР	СНИП 2.05.06–85. Магистральные трубопроводы	18.03.85 № 30
399.	Наказ Держбуду	ДБН В.2.3–4–2000. Споруди транспорту. Автомобільні дороги	07.04.00 № 66
400.	Наказ Мінтрансу	«Про затвердження Правил технічної експлуатації річкових портових гідротехнічних споруд»	29.03.04 № 251
401.	Наказ Укравтодору	«Про затвердження Порядку видачі дозволів на розміщення, будівництво, реконструкцію та функціонування об'єктів сервісу на землях дорожнього господарства та згод і погоджень на об'єкти зовнішньої реклами вздовж автомобільних доріг загального користування»	29.09.05 № 414
11.9.3. Правовий режим земель зв'язку			
402.	ЗУ	«Про телекомунікації» (ст. 10)	18.11.03
403.	ПКМ	«Про затвердження правил охорони ліній електрозв'язку»	29.01.96 № 135
404.	Пост. Держбуду СРСР	СН 461–74. Нормы отвода земель для линий связи	09.06.74
11.9.4. Правовий режим земель енергетики			
405.	ЗУ	«Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку» (ст. ст. 20, 37, 45 та ін.)	08.02.95
406.	ЗУ	«Про електроенергетику» (абз.27, абз.28 ст. 1, ст. ст. 17, 19, 19–1, 20)	16.10.97
407.	ЗУ	«Про порядок прийняття рішень про розміщення, проектування, будівництво ядерних установок і об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення»	08.09.05
408.	ЗУ	«Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»	09.07.10
409.	ПКМ	«Про затвердження Правил охорони електричних мереж»	04.03.97 № 209
410.	ПКМ	«Про затвердження Порядку встановлення особливого режиму охорони на території забороненої зони та контрольованої зони гідроелектротехнічних споруд»	31.03.04 № 416
411.	МінАтом- Енерго СРСР	ВСН 01–87. Противопожарные нормы проектирования атомных станций	11.11.87
412.	Пост ГДСЛ СРСР	Санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітного поля, що створюється повітряними лініями електропередачі змінного струму промислової частоти. СанПиН № 2971–84	28.02.84 № 2971–84

Додаток 3. Перелік актів земельного законодавства

413.	Наказ МОЗ	«Про затвердження державних санітарних правил та норм» («Державні санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань»)	01.08.96 № 239
414.	Наказ Держбуду	ДБН В.2.5–16–99. Інженерне обладнання споруд, зовнішніх мереж. Визначення розмірів земельних ділянок для об'єктів електричних мереж.	27.07.99 № 179
11.9.5. Правовий режим земель оборони			
415.	ЗУ	«Про державний кордон України»	04.11.91
416.	ЗУ	«Про оборону України» (ст. ст. 9, 11, 15)	06.12.91
417.	ЗУ	«Про Державну прикордонну службу України» (п. 1, п. 45 ст. 20)	03.04.03
418.	ЗУ	«Про використання земель оборони»	27.11.03
419.	Наказ МО	«Про затвердження Положення про порядок надання в користування земель (земельних ділянок) для потреб Збройних Сил України та основні правила користування наданими землями»	22.12.97 № 483
11.9.6. Правовий режим земель іншого призначення			
420.	ЗУ	«Про гідрометеорологічну діяльність» (ст. ст. 8, 13, 25)	18.02.99
421.	ЗУ	Митний кодекс України (ст. 25)	11.07.02
422.	ЗУ	«Про поховання та похоронну справу» (ст. ст. 2, 8, 23, 28, 30)	10.07.03
423.	ПКМ	«Про прикордонний режим»	27.07.98 № 1147
424.	ПКМ	«Про Порядок охорони геодезичних пунктів»	19.07.99 № 1284
425.	ПКМ	«Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання»	11.12.99 № 2262
426.	ПКМ	«Деякі питання реалізації Закону України «Про народні художні промисли»	13.03.02 № 283
427.	Міжнародна угода	Конвенція про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовища існування водоплавних тварин	02.02.71
428.	Міжнародна угода	Консульська конвенція між Україною і Республікою Польщею	08.09.91
429.	Міжнародна угода	Договір між Україною і Республікою Білорусь про державний кордон	15.05.97
430.	Міжнародна угода	Угода між Урядом України та Урядом Республіки Молдова про взаємне визнання прав та регулювання відносин власності	16.09.99
431.	Міжнародна угода	«Європейська конвенція про ландшафти»	20.10.00

Навчальне видання

Анатолій Миколайович Мірошниченко

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

Підручник

2-ге видання, доповнене і перероблене

Оригінал-макет виготовлено
Всеукраїнською асоціацією видавців “Правова єдність”

Відповідальний за випуск
Комп’ютерна верстка
Обкладинка

О. В. Діордійчук
Д. М. Алексеев
В. С. Жиборовського

Підписано до друку 27.01.2011. Формат 60 x 84¹/₁₆.
Папір офсетний. Гарнітура Таймс.
Друк офсетний. Умовн. друк. арк. 39,41.
Тираж 1500 прим. Зам. 11-93.

Видавництво «Алерта»

04210, м. Київ, а/с 112.

Тел.: (044) 223-15-25, 223-15-30.

E-mail: alerta@ukr.net, веб-сайт: www.alerta.kiev.ua

Свідоцтво суб’єкта видавничої справи ДК № 788 від 29.01.2002

Видавництво “Центр учбової літератури”

04176, м. Київ, вул. Електриків, 23.

Тел./факс: (044) 425-01-34, тел.: 451-65-95, 425-04-47, 425-20-63,
8-800-501-68-00 (безкоштовно в межах України).

E-mail: office@uabook.com, веб-сайт: www.cul.com.ua

Свідоцтво суб’єкта видавничої справи: ДК № 2458 від 30.03.2006

Віддруковано ЗАТ “ВПОЛ”. 03151, Київ, вул. Волинська, 60

Свідоцтво про внесення до Державного реєстру
серія ДК № 752 від 27.12.2001 р.