

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ



ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Конспект лекцій
для здобувачів першого (бакалаврського) рівня
освітньої програми «Право»
галузь знань 08 Право
спеціальності 081 Право
денної та заочної форм навчання

Луцьк 2025

УДК 349.41(07)

351

Електронна копія друкованого видання передана для внесення в репозиторій ЛНТУ

Директор бібліотеки _____ Н. ПОЛЩУК

Рекомендовано до видання вченою радою факультету бізнесу та права ЛНТУ, протокол №__ від «__» _____2025 року.

Голова вченої ради факультету бізнесу та права ____Л. КОВАЛЬСЬКА

Розглянуто і схвалено на засіданні кафедри права ЛНТУ, протокол № 10 від «18» червня 2025 року.

Завідувач кафедрою права _____ Вікторія АНІЩУК

Укладач: _____ Алла ЗЕМКО, кандидат юридичних наук, професор кафедри права ЛНТУ.

Рецензент: _____ Олександра ФІЛЮК, кандидат юридичних наук, доцент кафедри права ЛНТУ.

Відповідальний за випуск: _____ Алла ЗЕМКО, кандидат юридичних наук, професор кафедри права ЛНТУ.

Земельне право Конспект лекцій для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти освітньої програми «Право» галузь знань 08 Право спеціальності 081 Право для денної та заочної форм навчання / уклад. А.М. Земко. Луцьк: ЛНТУ, 2025. С.360.

Конспект лекцій є інструментом для засвоєння основ земельного права, стимулюючи студентів для роздумів та обговорень, які сприятимуть глибшому розумінню та усвідомленню важливості землі, як національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. В основу конспекту лекцій покладено підручник кращих українських науковців з земельного права, а саме колективу кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

© А.М. ЗЕМКО, 2025

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА.....	7
ЛЕКЦІЯ 1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО В ПРАВОВІЙ СИСТЕМІ УКРАЇНИ	8
1. Поняття та предмет земельного права.	
2. Методи регулювання земельних відносин.	
3. Принципи земельного права.	
4. Система земельного права.	
5. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у вітчизняній системі права.	
ЛЕКЦІЯ 2. КОНСТИТУЦІЙНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА	21
1. Юридична природа права власності Українського народу на землю.	
2. Земля як об'єкт права власності Українського народу.	
3. Український народ як суб'єкт права власності на землю.	
4. Зміст права власності Українського народу на землю.	
5. Захист права власності Українського народу на землю.	
ЛЕКЦІЯ 3. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ	32
1. Поняття земельних правовідносин.	
2. Структура земельних правовідносин.	
3. Суб'єкти земельних правовідносин.	
4. Об'єкти земельних правовідносин.	
5. Зміст земельних правовідносин.	
6. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.	
7. Види земельних правовідносин.	
ЛЕКЦІЯ 4. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА	44
1. Поняття і класифікація джерел земельного права.	
2. Конституція України – системоутворююче джерело земельного права.	
3. Закони як джерела земельного права України.	
4. Підзаконні акти як джерела земельного права.	
5. Судові рішення в системі джерел земельного права.	
6. Міжнародно-правові акти як джерела земельного права.	
7. Адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу.	
ЛЕКЦІЯ 5. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ	57
1. Загальна характеристика права власності на землю.	

2. Зміст права власності на землю.
3. Право державної власності на землю.
4. Право комунальної власності на землю.
5. Право приватної власності на землю.
6. Особливості права довірчої власності на землю.

ЛЕКЦІЯ 6. ПРАВОВІ ОСНОВИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ 97

1. Поняття, основні риси та юридична природа приватизації земель.
2. Суб'єкти та об'єкти приватизації земель.
3. Правові форми приватизації земель.
4. Юридичні гарантії здійснення приватизації земель

ЛЕКЦІЯ 7. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ 112

1. Загальні засади права землекористування та його види.
2. Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування.
3. Право на загальне, сумісне та відособлене користування землею.
4. Набуття та припинення права землекористування.
5. Права та обов'язки землекористувачів.
6. Особливості права постійного землекористування.
7. Право оренди земельної ділянки.
8. Право користування землями для проведення розвідувальних робіт.
9. Речові та зобов'язальні права на землю. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою.
10. Право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій).
11. Особливості здійснення прав на землю за особливих умов.
12. Захист прав землекористувачів.

ЛЕКЦІЯ 8. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК 175

1. Юридичне поняття обігу земельних ділянок.
2. Інституційно-функціональне забезпечення переходу прав на земельні ділянки.
3. Правочини із земельними ділянками.
4. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.
5. Відчуження (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб.

6. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

7. Становлення законодавчого регулювання обігу земельних ділянок.

8. Правові особливості обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

ЛЕКЦІЯ 9. ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ 201

1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю.

2. Обмеження прав на землю, які випливають із права добросусідства.

3. Земельні сервітути як форма обтяження і обмеження прав на землю

ЛЕКЦІЯ 10. ЮРИДИЧНІ ГАРАНТІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ 215

1. Поняття та види гарантій земельних прав.

2. Форми та способи захисту земельних прав та їх класифікація.

3. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам як гарантія захисту земельних прав.

4. Вирішення земельних спорів у системі гарантій захисту земельних прав.

ЛЕКЦІЯ 11. ПУБЛІЧНЕ УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ 249

1. Поняття, особливості та зміст публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель.

2. Система органів публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель, їх функції та повноваження.

3. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.

4. Планування використання, охорони та відновлення земель.

5. Зонування земель як функція публічного управління використанням та охороною земель.

6. Землеустрій.

7. Контроль за використанням та охороною земель.

8. Моніторинг земель.

9. Ведення Державного земельного кадастру.

10. Державна реєстрація земельних прав.

ЛЕКЦІЯ 12. ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ У ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ 294

1. Загальна характеристика економіко-правового механізму у галузі використання, охорони та відновлення земель.
2. Правове регулювання плати за землю.
3. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.

ЛЕКЦІЯ 13. ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ 302

1. Землі як об'єкт правової охорони.
2. Поняття і зміст правової охорони земель.
3. Суб'єкти правової охорони земель.
4. Об'єкти правової охорони земель.
5. Особливості правової охорони ґрунтів.

ЛЕКЦІЯ 14. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ 325

1. Поняття відновлення земель.
2. Заходи з відновлення земель та їх класифікація.
3. Рекультивация порушених земель.
4. Консервація земель.
5. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів.

ЛЕКЦІЯ 15. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА 339

1. Загальна характеристика юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.
2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності.
3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.

ПИТАННЯ ДО ЗАЛІКУ КУРСУ «ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО» 351

ДЖЕРЕЛА ДО ТЕМ КУРСУ «ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО» 354

ПЕРЕДМОВА

Земельне право – це галузь права, яка регулює суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження та охорони земель. Земельне право є однією з ключових галузей у системі права України з огляду на її багатомірне значення для держави, суспільства, економіки та довкілля, це ключовий інструмент регулювання відносин між суспільством, державою та природою щодо використання найціннішого ресурсу – землі. Воно формує правову основу для сталого розвитку України, забезпечує продовольчу, екологічну та економічну безпеку.

Відповідно до ст. 14 Конституції України, земля визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Вона є основою для сільського господарства, забудови, добування корисних копалин, розвитку інфраструктури тощо. Земельне право регулює одне з базових прав людини – право власності на землю (приватної, державної, комунальної), забезпечує юридичну визначеність та захист прав землевласників та землекористувачів.

Земельне право – це практична, актуальна й затребувана галузь, норми якої має знати кожен юрист. Воно формує правову культуру у сфері управління територіями та ресурсами, допомагає розуміти механізми захисту прав на землю й бути ефективним фахівцем у правовій системі України, адже земельні питання – одна з найпоширеніших категорій справ у судах (спори про межі, оренду, кадастрову реєстрацію, незаконне використання). Знання земельного права – це конкурентна перевага для юриста, який планує працювати в адвокатурі, нотаріаті, держслужбі чи агросекторі. Студенти повинні орієнтуватися в новітніх змінах законодавства, зокрема після відкриття ринку сільськогосподарських земель (з 2021 року). Питання територіального планування, просторового розвитку, земель громади – все це вимагає юридичної експертизи. Саме тому вивчення студентами-юристами земельного права є важливим інструментом у формуванні затребуваного, конкурентного і успішного юриста-практика.

Сподіваємося, що цей конспект лекцій буде корисним інструментом для засвоєння основ земельного права, стимулюючи студентів до роздумів та обговорень, які сприятимуть глибшому розумінню та усвідомленню важливості регулювання земельних відносин в Україні

В основу конспекту лекцій покладено підручник кращих українських науковців з земельного права, а саме колективу кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету

імені Ярослава Мудрого – Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2023. 592 с., у якому розкриті усі ключові теми земельного права України з урахуванням останніх змін земельного законодавства.

ЛЕКЦІЯ 1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО В ПРАВОВІЙ СИСТЕМІ УКРАЇНИ

1. Поняття та предмет земельного права.
2. Методи регулювання земельних відносин.
3. Принципи земельного права.
4. Система земельного права.
5. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у вітчизняній системі права.

1. Поняття та предмет земельного права.

Земельне право України – це самостійне, особливе, комплексне, соціальне і державно-правове явище. Його можна розглядати в різних аспектах – як природне право конкретної особи, як позитивне право, що знаходить своє вираження в законах та інших джерелах, як систему правових норм, що складають окрему галузь права та одну із складових національної правової системи нашої держави, а також як науку та начальну дисципліну.

Предметом земельного права прийнято вважати земельні відносини.

Земельні відносини є самостійним видом суспільних відносин, що мають суттєві особливості, які обумовлені предметом регулювання. Відповідно до ст. 14 Конституції України, *земля оголошена основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави*. Наведене конституційне положення знайшло своє закріплення і у Земельному кодексі України, прийнятому 25 жовтня 2001 р. та введеному в дію з 1 січня 2002 р. Воно має принципово важливе значення для врегулювання сучасних земельних суспільних відносин.

Земельний кодекс України (далі – ЗК України) у ст. 2 визначає *земельні відносини як суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, тобто відносини власності на землю*. Наведений підхід законодавця до визначення предмета земельного права справедливо критикується представниками земельно-правової науки, оскільки земельними слід визнавати й інші різновиди суспільних відносин

(відносини із охорони і відновлення земель, здійснення публічного управління у сфері земельних відносин, застосування юридичної відповідальності за земельні правопорушення та ін.).

На підставі узагальнення існуючих в доктрині земельного права визначення земельних відносин можна констатувати, що до їх складу входять *відносини, пов'язані з використанням, охороною та відновленням земель.*

Термін «земля» може розглядатися в різних аспектах – як одна з планет сонячної системи, земна куля, частина космічної системи, об'єкт природного походження, суходіл, ґрунти тощо. Як планета чи земна куля земля виступає об'єктом правового регулювання у міжнародному праві. Земля може також розглядатися як середовище проживання людини і суспільства, що охоплює земну і повітряну оболонку земної кулі, її надра, поверхню і ландшафт, тваринний і рослинний світ. У цьому значенні земля є об'єктом правового регулювання природоресурсного та екологічного права.

У суттєво іншому значенні земля розглядається як предмет правового регулювання в земельному законодавстві й праві. Тут під **терміном «земля»** розуміють *частину земної поверхні, яка розташована над надрами та іменована ґрунтовим шаром, в межах території, на яку поширюється суверенітет держави.* Як об'єкт господарювання земля виступає засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві та є просторовим базисом для розміщення будинків, будівель і споруд. Однією з найважливіших ознак землі як засобу виробництва є її **ґрунтовий шар**, що має унікальну властивість – **родючість**. У цьому зв'язку особлива роль належить земельним ресурсам у сфері сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Земля одночасно є головною і невід'ємною складовою довілля, з нею пов'язані ліси, води, надра та інші природні ресурси. Вона існує незалежно від волі людини і суспільства в якості місця та умови людського життя і суспільного буття. Характерними рисами **землі як природного об'єкта** є її **ресурсова незамінність та просторова обмеженість, нерухомість за станом існування та локальність за місцем розташування** тощо.

Згідно з ч. 2 ст. 3 ЗК України земельні відносини регулюються Конституцією України, зазначеним кодексом, а також прийнятими відповідно до них іншими нормативно-правовими актами. Відомо, що формою земельного права є система законодавчих актів, які регулюють весь комплекс земельних відносин. Тому ч. 1 ст. 4 ЗК України до складу

земельного законодавства відносить передовсім сам *Земельний кодекс* та інші нормативно-правові акти, що застосовуються у сфері регулювання земельних відносин.

Земельні відносини – самостійний різновид природоресурсних відносин, які характеризуються специфічними рисами та властивостями і регулюються спеціальним законодавством. Земельним кодексом України встановлено, що земельні відносини, які виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу та атмосферного повітря, регулюються нормативними актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ та атмосферне повітря, якщо вони не суперечать Кодексу (ч. 2 ст. 3).

Аналіз норм земельного законодавства надає підстави для висновку про те, що *регулювання земельних відносин ґрунтується на:*

- поєднанні врегулювання використання землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва і територіального базису;
- різноманітті форм власності на землю та інші природні ресурси;
- наданні повноважень органам державної виконавчої влади та органам місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин на відповідному територіальному просторі;
- визнанні рівності учасників земельних відносин у здійсненні захисту своїх прав на землю;
- неприпустимості втручання держави та його органів у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, крім випадків, передбачених законом;
- публічному управлінні використанням, відновленням і охороною земельних ресурсів незалежно від форм власності та інших прав на землю.

Земля стає об'єктом земельних відносин у зв'язку з використанням притаманних їй корисних властивостей та привласненням її продуктів, а також з її використанням як просторового базису. При цьому земля продовжує залишатися об'єктом природи. Особливості земельних відносин полягають у тому, що їх виникнення та розвиток безпосередньо пов'язані з закономірностями розвитку суспільства і виробництва.

Сучасне земельне право ґрунтується на множинності суб'єктів права власності на землю та видів права землекористування, вимогливо регламентує поведінку суб'єктів земельних прав, яка пов'язана з використанням земель, їх охороною та відновленням. Земельно-правові

норми встановлюють порядок діяльності державних органів щодо організації раціонального використання, відновлення й ефективної охорони земель, а також захищають конституційні права та інтереси громадян і юридичних осіб, територіальних громад і держави, що пов'язані з використанням земельних ділянок в усіх сферах життєдіяльності суспільства. Саме така роль і значення сучасного земельного права, згідно з концепцією ієрархічної структури галузей права, надало підстави для його віднесення до *основних (фундаментальних) галузей права в українській правовій системі*.

Для визначення поняття земельного права у якості самостійної правової галузі наявні усі необхідні *ознаки*: *коло суспільних відносин, що складають його предмет, відповідні методи регулювання цих відносин, усталені принципи їх регулювання та спеціальні законодавчі акти, які призначені для їх регулювання, зокрема кодифікований нормативно-правовий акт у вигляді Земельного кодексу*. У розвитку земельного права як самостійної галузі права об'єктивно зацікавлено й сучасне українське суспільство та незалежна українська держава.

Таким чином сучасне *земельне право як самостійна галузь права в українській правовій системі – це систематизована сукупність прийнятих або санкціонованих державою правових норм, призначених для регулювання суспільних земельних відносин з метою забезпечення раціонального використання, відновлення та ефективної охорони земельних ресурсів, захисту прав та інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави на землю, дотримання встановленого правопорядку в земельних відносинах і на цих засадах формування та утвердження сталого земельного ладу в країні*.

2. Методи регулювання земельних відносин.

Земельне право як окрема галузь права у правовій системі України має свої методи регулювання земельних відносин, які являють собою способи та прийоми впливу на учасників земельних відносин.

Особливості земельних відносин відображені у специфічному поєднанні методів їх правового регулювання. При цьому завданням правового регулювання є забезпечення відповідної поведінки учасників земельних відносин.

В юридичній літературі зазвичай виділяють імперативний метод впливу на поведінку учасників суспільних відносин, який забезпечується за допомогою обов'язкових до виконання приписів, розпоряджень і заборон, та диспозитивний метод, який визначає лише вид поведінки

учасників певних відносин, що забезпечує їм можливість вільно і самостійно регулювати свої взаємини у встановлених межах. Земельному праву притаманні обидві методи правового регулювання суспільних земельних відносин.

Імперативний метод в земельному праві застосовується насамперед у сфері управління земельним фондом країни, а саме: визначення порядку реалізації функцій публічного управління; ведення державного земельного кадастру; забезпечення моніторингу за станом земель; здійснення землевпорядкування; визначення порядку проведення земельних аукціонів; встановлення обмежень використання земель за цільовим призначенням тощо. Тут уповноваженими особами виступають органи державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, а зобов'язаними – власники землі, землекористувачі або особи, які використовують земельні ділянки на інших правових засадах.

Диспозитивний метод притаманний регулюванню взаємин, наприклад, власників земельних ділянок з приводу використання землі та самостійного господарювання на ній. Власник має право на свій розсуд розпоряджатися належною йому земельною ділянкою. Учасники земельних відносин, у тому числі землекористувачі, законодавчо наділені можливостями у визначених межах регулювати свої взаємини, наприклад, при дотриманні правил добросусідства.

Розрізняють три основних *різновиди диспозитивного методу регулювання земельних відносин: рекомендаційний, санкціонований та делегований.*

Рекомендаційний метод правового регулювання полягає у наданні суб'єкту земельних відносин такої можливості поведження в них, коли вони одержують можливість самостійного вибору способу свого поведження для досягнення поставленої мети.

Санкціонований метод полягає у тому, що рішення про реалізацію своїх земельних повноважень суб'єкт земельних відносин приймає самостійно. Проте такі рішення нерідко набувають юридичної сили лише після їх узгодження, затвердження або реєстрації відповідним компетентним органом.

Делегований метод правового регулювання полягає у наданні прав і свобод суб'єктам земельних відносин щодо того чи іншого кола правомочностей.

Правовому регулюванню земельних відносин притаманний весь вищенаведений перелік методів, які проявляються в наступному:

- в обов'язковій вимозі цільового використання земельних ділянок;
- у забороні порушення ґрунтової родючості та погіршення екологічної ситуації;
- у використанні заходів економічного стимулювання охорони земель;
- в обмеженні розпорядницьких прав власників землі в інтересах суспільства, з урахуванням соціальної функції землі, її суспільного значення та об'єктивної просторової обмеженості.

Особливості застосування методів правового регулювання земельних відносин визначаються їхнім характером і виявляються у специфічному сполученні публічно-правових і приватно-правових засад правової регламентації. ***У сучасному земельному праві спостерігається переплетення імперативного і диспозитивного методів.*** Визначити перевагу того чи іншого методу досить складно.

3. Принципи земельного права.

В основу правового регулювання земельних відносин закладені принципи, які відображають характер і тенденції розвитку усього змісту земельного права. ***Принципами права*** (в тому числі й земельного) прийнято вважати основоположні засади та головні ідеї, які характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю та відбивають істотні положення права. Вони реалізуються шляхом відтворення основних положень у земельному законодавстві, пронизують його систему та удосконалюються разом з їх розвитком.

Виходячи з цього, ***принципи земельного права розподіляють на конституційні, загальні та спеціальні.***

Конституційні принципи нерідко позначають як загально-правові принципи, що притаманні сучасній українській правовій системі та властиві усім галузям вітчизняного права. Вони є фундаментальними принципами регулювання усієї системи суспільних відносин, в тому числі земельних відносин.

Загальні або загальногалузеві принципи, будучи результатом відтворення конституційних принципів, охоплюють найбільш поширений обсяг суспільних земельних відносин і розповсюджуються на усі земельно-правові норми. Ці принципи земельного права знайшли своє закріплення у ст. 5 чинного Земельного кодексу України.

Під спеціальними принципами земельного права слід розуміти керівні засади, які відображають сутність норм земельного права та головні напрями в галузі правового регулювання суспільних відносин, що пов'язані з раціональним використанням, відновленням та ефективною охороною земельних ресурсів.

Принцип раціонального використання земель пронизує зміст усіх інститутів земельного права. Зміст нормативного визначення терміну «раціональне використання земель» згідно з ГОСТом 26640-85 полягає в забезпеченні всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту у здійсненні цілей землекористування з урахування охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами.

З наведеного визначення випливає, що ***раціональним можна вважати,***

- *по-перше*, цільове використання земельної ділянки,
- *по-друге*, із забезпеченням носієм земельних прав належної охорони земельної ділянки,
- *по-третє*, у процесі такого використання має забезпечуватися пріоритет вимог екологічної безпеки.

Раціональність використання земель як оціночний термін слід пов'язувати з притаманним йому економічним та екологічним змістом. Залежно від категорії земель та низки інших факторів їх раціональне використання за своїм змістом може бути різним. Головне, щоб таке використання забезпечувало оптимальний баланс інтересів та пріоритетів стосовно співвідношення економічного та екологічного змісту.

Сутність раціонального використання земель полягає у забезпеченні результативного використання земельних ресурсів з одночасним забезпеченням їх ефективною охороною.

У земельно-правовій доктрині *під раціональним використанням земель розуміють ефективне, цільове використання, яке здійснюється з дотриманням публічних інтересів, з урахуванням екологічних зв'язків у довідці в поєднанні з охороною землі.* Таке використання земель повинно бути невиснажливим, екологічно обґрунтованим, сталим і спрямованим на забезпечення інтересів не тільки носіїв земельних прав, а і всього суспільства в цілому.

Принцип пріоритету вимог екологічної безпеки як наслідок екологізації земельних відносин у сучасних умовах особливо актуалізується. Аналізуючи цей принцип, А. М. Мірошніченко з урахуванням змісту оціночного терміну «безпека» прийшов до слушного висновку, що певна небезпека, ризик у навколишньому природному

середовищі завжди будуть присутні. Реалізація цього принципу, на його думку, з якою слід повністю погодитись, можлива шляхом безумовної заборони законодавством деяких особливо небезпечних видів впливу та мінімізації небезпеки від інших, не таких небезпечних.

Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» від 23 травня 2017 р. передбачено, що *оцінка впливу на довкілля* спрямована на запобігання шкоди довкіллю, забезпечення екологічної безпеки, охорони довкілля, раціонального використання і відтворення природних ресурсів, у процесі прийняття рішень про провадження господарської діяльності, яка може мати значний вплив на довкілля, з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Заборона особливо небезпечних видів впливу здійснюється шляхом закріплення санітарно-гігієнічних нормативів та санітарних норм у різних правових формах, наприклад, у Законі України «Про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення» (ст. 1).

Мінімізації небезпеки від незаборонених шкідливих впливів, як обґрунтовано пропонує автор, сприятиме впровадження в законодавство України (у тому числі земельне) так званого *принципу ALARA* – «настільки низький, наскільки це можливо у межах розумного». Його сутність полягає у тому, що будь-який шкідливий екологічний вплив при здійсненні господарської або іншої діяльності, пов'язаної із сферою земельних відносин, має бути зведений до мінімального рівня, наскільки це реально можливо в існуючих умовах.

Принцип пріоритетності використання земель для сільськогосподарського виробництва базується на пріоритетному законодавчому врегулюванні правового режиму використання даних земель. Землі, придатні для ведення сільського господарства, мають надаватися, насамперед, для сільськогосподарського виробництва. Для несільськогосподарських потреб мають надаватися землі, не придатні для ведення сільського господарства, або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. З урахуванням обмеженості та особливої якості сільськогосподарських земель, такі заходи є обґрунтованими й впливають із змісту пріоритетності використання земель саме для сільськогосподарських потреб.

Принцип здійснення контролю за використанням та охороною земель полягає у наявності спеціальних організаційно-правових засобів, за допомогою яких здійснюється контроль за використанням та охороною земельних ресурсів. *Державний контроль за використанням та охороною земель* здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує

державну політику у сфері земельних відносин, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів. Державний контроль за використанням та охороною земель в обов'язі, визначеному законом, також здійснюється виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад набувають установлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.

Принцип платності використання земель закріплений у ст. 206 ЗК України, відповідно до якої використання землі в Україні є платним. Плата за землю встановлена в основному у вигляді земельного податку або орендної плати, розмір яких визначається в залежності від нормативної грошової оцінки землі. Об'єктом плати за землю виступає конкретна земельна ділянка, яка надана у користування чи передана у власність для використання. Однак слід зазначити, що *земельний податок або орендна плата стягуються за спеціальне використання земельних ділянок. Загальне землекористування здійснюється безоплатно.*

Принцип забезпечення захисту прав фізичних та юридичних осіб на землю закріплений у багатьох нормах земельного законодавства і **передбачає наступні способи їх захисту:**

- визнання прав;
- відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- визнання угоди недійсною;
- визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
- відшкодування заподіяних збитків, а також інші способи захисту, передбачені законом.

4. Система земельного права.

Система земельного права як правової галузі являє собою сукупність правових інститутів, кожний з яких складається з груп юридичних норм, що регулюють однорідні земельні відносини. Так, правові норми, що визначають правовий режим окремих категорій земель, утворюють правові інститути використання та охорони земель

сільськогосподарського призначення, земель житлової та громадської забудови, земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель водного фонду тощо.

Два і більше інститути земельного права можуть бути об'єднані в один *комплексний правовий інститут*, наприклад, інститут державного управління земельними ресурсами. Він об'єднує: інститут державного землеустрою, інститут контролю за використанням та охороною земель, інститут правового забезпечення моніторингу земель, інститут державного земельного кадастру та ін.

Окремий правовий інститут в залежності від його співвідношення з іншими інститутами в структурі земельного права займає певне визначене місце. Найбільш важливі інститути, що відбивають сутність земельного права, утворюють *загальні інститути*, а ті земельно-правові норми, що покликані регламентувати окремі сторони або види земельних відносин, – *спеціальні інститути*. Така диференціація земельно-правових норм, що складають зміст земельного права як самостійної галузі права, впливає із сталої традиції розподілу галузей права на загальну, особливу та спеціальну частини.

Загальна частина земельного права складається з правових інститутів, що містять відправні положення та основні принципи, дія яких поширюється на всі або притаманна більшості врегульованих земельним правом відносин.

До загальної частини традиційно включаються:

- інститут права власності на землю (земельні права громадян та юридичних осіб, що є власниками земельних ділянок, підстави виникнення, зміни та припинення земельних прав);
- інститут права землекористування;
- інститут правової охорони земель тощо.

Ці правові інститути суттєво впливають на формування змісту та складу інститутів особливої частини.

Особлива частина земельного права складається з правових інститутів, які визначають правовий режим окремих категорій земель в залежності від їх основного цільового призначення. Вона виконує конкретизуючі та деталізуючі функції правового регулювання. Правові інститути особливої частини «підпорядковані» інститутам загальної частини, а їх зміст стосується визначеного виду детально врегульованих земельних відносин.

Кожен правовий інститут характеризується специфічними рисами, обумовленими своєрідністю врегульованих ним суспільних відносин. Він

поєднує правові норми, які мають причетність до цих відносин, а це, своєю чергою, має певне практичне значення. Інститути галузі права є основою для розвитку та вдосконалення законодавства. У земельному праві так само, як і в будь-якій іншій самостійній галузі права, не може бути ізольованих один від одного правових інститутів. Незважаючи на різноманіття форм прояву та безліч видів і підвидів земельних відносин, вони знаходяться в тісному взаємозв'язку. Тому різні правові інститути, хоча і мають свої специфічні риси і характерні ознаки, тісно взаємопов'язані між собою.

Спеціальна частина земельного права присвячена особливостям правового регулювання земельних відносин у зарубіжних країнах.

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

Наука земельного права має забезпечувати підвищення ефективності земельно-правових норм, сприяти вдосконалюванню земельного законодавства з метою організації раціонального використання, відновлення та здійснення ефективної охорони земель. Вона виявляє відповідні проблеми, протиріччя, прогалини і тенденції в регулюванні земельних відносин правовими нормами, пропонує заходи вдосконалення законодавства, розробляє наукові основи його класифікації та систематизації.

Земельно-правова наука проводить порівняльний аналіз законодавчого регулювання земельних відносин в інших країнах з метою виявлення традицій, новацій і тенденцій розвитку цих відносин.

Предметом науки земельного права є комплекс суспільних відносин, що слугує об'єктом пізнавальної діяльності та об'єктом дослідження. Тому за своїм змістом і структурою система науки значно різноманітніша та складніша системи галузі права. Вона охоплює відповідні знання не тільки про законодавство, а й про юридичні доктрини, правові концепції, наукові погляди, у тому числі про саму науку земельного права.

Земельно-правовій науці притаманні *специфічні методи дослідження суспільних земельних відносин*. Якщо методи земельно-правового регулювання забезпечуються примусовою силою закону, то методи земельно-правової науки, з одного боку, є виразом загальнонаукових способів пізнання (об'єктивність, системність, створення нових знань), а з іншого – є виразом специфічних засобів

пізнання, властивих тільки земельному праву, що припускає сприйняття землі як об'єкта правовідносин та проблем, що впливають з цього.

Земельне право як навчальна дисципліна являє собою систему знань, зведень та інформації про основні положення і зміст земельного права, що викладаються з метою підготовки професійних правознавців. Вона може відрізнятися від системи галузі земельного права за обсягом інформації, яка викладається, виходячи з навчальних планів закладів освіти.

Основними положеннями, що вивчаються у загальній частині земельного права, є предмет, метод, принципи і система земельного права, історія становлення і розвитку земельних відносин та основні етапи формування земельного права, джерела регулювання земельних відносин та їх особливості, методологічні і теоретичні основи земельного права тощо. Головними питаннями особливої частини земельного права є питання використання та охорони різних категорій земель, здійснення землеустрою та землевпорядкування, економічного стимулювання раціонального використання та ефективної охорони земельних ресурсів тощо.

5. *Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у вітчизняній системі права.*

Земельне право є невід'ємною частиною системи права України і знаходиться в тісному взаємозв'язку з іншими галузями права.

Земельне право пов'язане з конституційним правом, норми якого закріплюють основи суспільного та державного устрою, встановлюють найважливіші засади всіх галузей права України, у тому числі й земельного права.

Принциповими для земельного права є положення ст. 13 Конституції про належність землі та інших природних ресурсів як об'єктів права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування. Норми конституційного права встановлюють засади права землекористування та функції органів державної влади і місцевого самоврядування щодо забезпечення використання земельних ресурсів. Норми конституційного права визначають земельну територію держави й адміністративно-територіальний устрій країни, регулюють питання організації та визначення меж території як обов'язкової ознаки держави. На цій підставі земельним правом регулюються відносини, наприклад, з приводу використання земельних площ як територіального базису для розміщення продуктивних сил країни.

Земельне право перебуває у відповідних зв'язках з адміністративним правом. Адміністративно-правові акти часто є підставою виникнення, зміни або припинення земельних відносин. Вони визначають повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо врегулювання земельних відносин (статті 6 – 17 ЗК України). Зв'язок земельного й адміністративного права проявляється також у застосуванні імперативних методів регулювання земельних відносин. Так, зв'язок земельного права з адміністративним правом має місце в сфері державного управління в галузі використання, охорони та відновлення земель, притягнення до адміністративної відповідальності осіб, винних у вчиненні адміністративних правопорушень земельного законодавства.

Важливе значення для земельного права має його **зв'язок із цивільним правом.** Цей зв'язок двох самостійних галузей права проявляється у тісному переплетенні земельних і майнових відносин, обумовлених зв'язками прав на земельну ділянку з правами на насадження, посіви, будівлі та споруди, що знаходяться на ділянці землі, у визначенні суб'єктів права власності на землю, сервітутних правах, судовому захисті земельних прав, врегулюванні договірних відносин із приводу земельних ділянок, відшкодуванні збитків, заподіяних порушенням земельних прав, і т. ін.

Визнання Цивільним кодексом України землі об'єктом нерухомості фактично виступає основою тісного зв'язку цієї галузі права із правом земельним. Норми цивільного законодавства, які регулюють земельні відносини, формують приватно-правові засади регламентації цих відносин. Вони визначають найбільш принципові положення у сфері регулювання земельних відносин і вважаються загальними по відношенню до приписів земельного законодавства, яке виступає в якості спеціального регулятора земельних відносин.

Взаємозв'язок земельного права з екологічним правом зумовлюється положенням землі як об'єкта навколишнього природного середовища, що функціонує у складі екосистеми і перебуває в екологічному взаємозв'язку та взаємодії з усім навколишнім середовищем. Регулюючи переважно земельні відносини, які виникають у зв'язку з наданням і вилученням земель, умовами і порядком їх використання, охорони та відновлення, земельне право в той же час містить норми, які передбачають спеціальні вимоги, що забезпечують збереження навколишнього природного середовища. У свою чергу в екологічному законодавстві містяться численні норми загального і спеціального

характеру, реалізація яких передбачає забезпечення, наприклад, охорони земель від несприятливого антропогенного впливу тощо.

Безпосередній зв'язок існує між нормами земельного права та нормами природоресурсного права. Взаємозв'язок земельно-правових норм з нормами гірничого, надрового, водного і лісового права, нормативно-правовими актами природно-рослинного (флористичного), природно-тваринного (фауністичного) та природно-заповідного законодавства полягає у неможливості використання цих природних об'єктів та їх ресурсів без одночасного використання відповідних земельних ділянок. Спільне між землею, водами, лісами та іншими природними об'єктами, їх взаємозв'язок і взаємодія в процесі використання, охорони і відновлення визначають собою єдність цілей і методів їх правового регулювання, схожість їх принципів і правових інститутів. Відокремлене регулювання природоресурсних відносин проявляється й у роздільній кодифікації земельного, гірничого, водного і лісового законодавства. При цьому в чинному законодавстві щодо природних об'єктів та їх ресурсів передбачаються спеціальні норми, у яких враховується взаємопов'язаність природних ресурсів.

ЛЕКЦІЯ 2. КОНСТИТУЦІЙНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1. Юридична природа права власності Українського народу на землю.

2. Земля як об'єкт права власності Українського народу.
3. Український народ як суб'єкт права власності на землю.
4. Зміст права власності Українського народу на землю.
5. Захист права власності Українського народу на землю.

1. Юридична природа права власності Українського народу на землю.

Фундаментальними та визначальними для існування та розвитку самостійної галузі вітчизняного земельного права виступають його конституційні положення, які передовсім визначають належність землі в Україні.

З проголошенням незалежності України природне право і споконвічна воля Українського народу на свою землю як територіальну, економічну, соціальну, духовну, історичну, культурну, екологічну основи

прогресивного розвитку українського суспільства знайшли своє позитивне вираження у низці джерел.

Відповідно до ст. 13 Конституції України, земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, встановлених Конституцією України. Кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Згідно з ч. 1 ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Водночас у ч. 2 ст. 14 Основного закону держави право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами і державою виключно відповідно до закону.

В українській науці земельного права проведено комплексне дослідження юридичної природи права власності на землю Українського народу, у якому розкриваються основні доктринальні підходи до визначення землі та деяких інших природних ресурсів як об'єктів права власності Українського народу. При цьому вчені не визначились з узгодженими методологічними засадами щодо сутності та змісту наведених вище конституційних імперативів, що негативно впливає на систему і структуру земельного та поєданого за ним природоресурсного законодавства в частині забезпечення принципу юридичної визначеності як складової верховенства права у регулюванні земельних відносин. Більше того, з грудня 2019 року на розгляді Конституційного Суду України перебувають три конституційні подання з вимогами дати офіційне тлумачення перших речень норм ст. 13 і 14 Конституції України, що підтверджує практичну значимість і об'єктивну потребу у визначенні юридичної сутності названих норм Основного закону держави. Особливо відчутними є ці проблеми після повномасштабної військової російської агресії проти Українського народу, коли держава і увесь народ України стали на захист землі як об'єкта права власності, основне національне

багатство і територіальну основу суверенітету держави у війні з ворогом. Адже російсько-українська війна не може не впливати на світоглядні позиції у суспільстві з питань соціальної цінності землі та її природних ресурсів для Українського народу, прав на землю і земельні ділянки, збереження ґрунтів, водних та лісових ресурсів, охорони землі і захисту державного суверенітету з огляду на те, яку шкоду заподіює російська військова агресія Українському народові та його землі, ґрунтам, надрам, водним об'єктам, лісам, живим організмам і екологічним системам суші та моря.

Системний аналіз закріплених у Конституції України імперативів щодо права власності на землю Українського народу показує, що у нормах ст. 13 Конституції України закріплюється *особлива для правової системи України юридична модель здійснення права власності на землю Українського народу*, яка не охоплюється традиційними світоглядними підходами до розуміння права власності на землю у контексті цивільно-правової доктрини крізь призму тріади правомочностей з володіння, користування і розпорядженням об'єктами цивільних прав, і яка поки що не має належного виразу і розвитку у чинному земельному, природоресурсному, цивільному та іншому законодавстві України.

У загальному виразі суть цієї юридичної моделі полягає в тому, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу та виключної морської (економічної) зони є об'єктами права власності Українського народу, який є самостійним суб'єктом права власності на землю та інші природні ресурси і може у визначених Основним законом держави формах і межах здійснювати правомочності володіння, користування і розпорядження землею як безпосередньо, так і опосередковано від імені Українського народу права власника на землю можуть здійснювати уповноважені органи державної влади та місцевого самоврядування. Більше того, Конституція України не лише юридично об'єктивує природне право Українського народу на землю у позитивне (юридичне) право власності на землю Українського народу, а й зобов'язує державу забезпечувати особливу охорону землі як об'єкта права власності і основне національне багатство Українського народу (ст. 14).

2. Земля як об'єкт права власності Українського народу.

Закріплюючи приналежність землі, надр та інших природних ресурсів Українському народу, Основний закон держави не містить універсального визначення того, що слід розуміти під поняттям «земля» як

об'єкт права власності цього суб'єкта. Так само не розкривається і сутність поняття «право власності Українського народу на землю». З огляду на відсутність законодавчого визначення юридичної сутності цих та інших конституційних імперативів щодо права власності Українського народу на землю у різні історичні проміжки часу, у правовій доктрині земельного права (В.І. Андрейцев, В.Л. Мунтян, О.Г. Бондар, Ю.О. Вовк, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко, В.В. Носік, М.В. Шульга та інші) зроблені спроби визначити правову природу даного поняття. При цьому вчені по-різному розуміють і тлумачать цю конституційну норму.

Не зупиняючись за детальному аналізі висловлених у науці земельного права поглядів, варто зазначити, що у статтях 13; 14; 142 Конституції України хоч і вживається один термін «земля», проте у правовому розумінні це поняття необхідно тлумачити по-різному з огляду на суб'єктний і об'єктний склад та зміст правовідносин, що виникають, змінюються і припиняються у зв'язку із здійсненням права власності на землю Українського народу, а також на особливості правового режиму кожного з названих природних об'єктів права власності Українського народу.

Застосовуючи буквальный, логічний, етимологічний, порівняльний та інші способи тлумачення норми статті 13 Основного закону держави, можна стверджувати, що в юридичному значенні правовий режим землі як об'єкта права власності Українського народу необхідно розглядати у поєднанні з правовим режимом надр, водних та інших природних ресурсів, кожний з яких має свої особливості і в сукупності своїй дозволяють визначити *правовий режим землі як цілісного природного екосистемного об'єкта права власності і основного національного багатства Українського народу.*

У національному природоресурсному і екологічному законодавстві даються визначення понять “надра”, “ліс”, “води”, “рослинний і тваринний світ”, окремі об'єкти природно-заповідного фонду тощо. Зокрема, у Кодексі України про надра сформульовано визначення поняття «надра» як частина земної кори, розташованої під поверхнею суші і дном водоймищ, що простягається до глибин, доступних для геологічного вивчення і освоєння. За Конституцією надра є самостійним об'єктом права власності Українського народу так само, як і водні та інші природні ресурси.

Водночас, у чинному ЗК України та в інших законах не визначається поняття **«земля як об'єкт права власності Українського народу»**. У національній доктрині земельного права під цим поняттям розуміють як розташований над надрами, територіально обмежений

кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий ґрунтовий і зайнятий природними ресурсами шар, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, що належить Українському народу на праві власності і підлягає особливій охороні з боку держави як основне національне багатство.

Враховуючи такий підхід законодавця до розмежування правового режиму власності на природні об'єкти Українського народу, землю як об'єкт права власності цього суб'єкта слід розглядати як поверхневий шар земної кори, який розташований над надрами у межах всієї території України. При цьому земна поверхня над надрами включає в себе не лише ґрунтовий покрив з усім його біогеоценозом, а й земну поверхню, зайняту водними, лісовими та іншими природними ресурсами у їх екосистемному поєднанні і функціонуванні.

За змістом конституційних положень ст. 13 Конституції України право власності Українського народу на землю поширюється на всю поверхню земної суші разом з природними ландшафтами та ресурсами екологічних систем суші і моря у межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони, на надра під поверхнею земної суші, на висоту повітряного простору у межах існуючого кордону території України і тому є визначальним критерієм для встановлення у законодавстві правового режиму надр землі, водних та інших природних ресурсів, правової охорони атмосферного повітря, природних ресурсів континентального шельфу і виключної (морської) економічної зони.

3. Український народ як суб'єкт права власності на землю.

У першому реченні ст. 13 Конституції України земля разом з іншими природними ресурсами визнається об'єктом права власності Українського народу. Використовуючи логічний метод тлумачення правових норм можна стверджувати, що Український народ є суб'єктом права власності на землю, її надра та інші природні ресурси у межах території України, її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони. Як самостійний суб'єкт права власності на землю цей суб'єкт може у визначених у ст.ст. 13, 14, 41, 142 Конституції України формах і межах безпосередньо здійснювати правомочності володіння, користування і розпорядження землею та іншими природними ресурсам,

або ж від імені Українського народу права власника на природні об'єкти можуть здійснювати уповноважені органи державної влади та місцевого самоврядування.

Поняття **«Український народ» як суб'єкт права власності на землю** необхідно тлумачити крізь призму нормативних положень Преамбули Конституції України, де закріплено визначення про те, що Український народ складають громадяни України всіх національностей.

Виходячи з такого розуміння, поняття «Український народ», можна стверджувати, що:

➤ *по-перше*, що виключно фізичні особи, які набули громадянство України в порядку, передбаченому законами України, можуть належати до Українського народу як суб'єкта права власності на землю;

➤ *по-друге*, іноземці та особи без громадянства не можуть бути суб'єктами права власності на землю Українського народу;

➤ *по-третє*, не можуть бути суб'єктами права власності на всю землю в межах території України окремо взяті громадяни, групи громадян, об'єднання громадян, політичні партії, суб'єкти підприємницької діяльності та їх об'єднання;

➤ *по-четверте*, всі громадяни України мають рівні права доступу до використання землі як об'єкта права власності Українського народу.

При цьому **правовий статус Українського народу як суб'єкта права власності на землю характеризується такими юридичними ознаками:**

➤ він є самостійним суб'єктом права власності на землю та інші природні ресурси, який володіє, користується і розпоряджається ними в межах території України, континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони;

➤ належне йому право є:

по-перше, абсолютним, незмінним, постійним, визначальним для встановлення правового режиму інших природних ресурсів;

по-друге, не може бути обмежене будь-якими законами України;

по-третє, передбачає одержання абсолютної і відносної додаткової вартості (капіталу), що має присвоюватись через суспільні форми розподілу з додержанням пропорцій прогресивного розвитку суспільства;

по-четверте, здійснює виключне право розпорядження землею шляхом зміни території України, відчуження, обміну її часток з іншими суб'єктами міжнародного права;

по-п'яте, не дозволяє розміщення військових баз іноземних держав на території України;

по-шосте, захист права власності на землю, територіальної цілісності і державного суверенітету від будь-яких посягань з боку інших держав є справою усього Українського народу.

4. Зміст права власності Українського народу на землю.

Право власності Українського народу на землю характеризується особливостями його змісту, сутність яких проявляється не лише у можливості безпосереднього здійснення володіння, користування і розпорядження землею у межах території України, її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони, а й у забезпеченні реалізації соціальної функції права власності на землю, а також у особливій державній охороні землі як основного національного багатства Українського народу. Саме зміст права власності Українського народу на землю розкриває та дозволяє пізнати юридичну сутність закріпленої у Конституції України юридичної моделі права власності на землю, яка поки що не має свого розвитку у чинному ЗК України та у прийнятих відповідно до нього законах і підзаконних нормативних актах, а також не має належного юрисдикційного захисту у судовій практиці, яка також базується на нормах чинного земельного законодавства. Такий стан із реалізацією норм ст.13; 14; 41; 142 Конституції України у законодавстві і у практиці регулювання земельних відносин зумовлює до необхідності переходу до конституційної парадигми правового регулювання земельних відносин у сучасних умовах.

Реалізація правомочностей Українського народу щодо володіння, користування і розпорядження землею забезпечується системою внутрішньодержавного публічного права, а також системою норм міжнародного права. Це означає, що ніхто не може припинити володіння землею без згоди Українського народу, оскільки **територія України в межах її державних кордонів є недоторканною**. Тому правомочність цього суб'єкта володіти землею **має абсолютний характер**, що є визначальним для розуміння сутності інших правомочностей права власності Українського народу на землю і розробки законодавчої моделі регулювання відносин власності на землю.

Право Українського народу на володіння землею є **постійним і незмінним**, тобто набуття у власність земельних ділянок суб'єктами приватного права не означає втрату для Українського народу правомочності володіння землею, оскільки право володіння народом і правомочність володіння земельною ділянкою окремої особи – це різні за економічним змістом і юридичною природою явища.

За Конституцією України виключність права Українського народу володіти землею як об'єктом права власності у межах території України не забороняє, а, навпаки, передбачає для громадян України можливість і необхідність використання земельних ділянок на передбачених у законі різних правових титулах. Тому **правомочність Українського народу володіти землею не може бути обмежене ні внутрішніми законами, ні міжнародними актами**. Характерною рисою правомочності володіння землею на вищому рівні є її визначальний характер для законодавчого закріплення правового режиму інших природних ресурсів.

Важливим елементом у змісті права власності Українського народу на землю є **правомочність користування**, яка є похідною і певною мірою залежною від правомочності володіння землею. Тому для народу правомочність використання землі як основного національного багатства передбачає одержання абсолютної і відносної додаткової вартості (капіталу), який має присвоюватись і обмінюватись за об'єктивними законами природи, економіки, суспільства. За ст. 13 Конституції України, Український народ зобов'язаний користуватись землею відповідно до закону, у якому мають визначатись загальні для всіх членів суспільства на території України вимоги і правила, організаційно-правові форми використання землі з метою одержання і розподілу абсолютної і відносної ренти.

Особливий зміст має також правомочність Українського народу **щодо розпорядження землею**, що зумовлено об'єктивними і суб'єктивними чинниками. Український народ, будучи суб'єктом публічного і міжнародного права, не виступає безпосередньо суб'єктом права власності у цивільно-правових відносинах. Від його імені права власника на землю здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування у межах, визначених Конституцією України. Здійснення прав власника на землю від імені Українського народу необхідно розглядати як особливу правову конструкцію реалізації норм ст.ст.13 і 14 Конституції України, яка не може ототожнюватися з управлінням у сфері використання і охорони земель, представницькими повноваженнями

органів державної влади і місцевого самоврядування, державного регулювання земельних відносин тощо.

Враховуючи особливість правового статусу Українського народу як суб'єкта права власності, у Конституції України (ст.73) передбачено, що *виключно всеукраїнським референдумом народ як громадяни України всіх національностей може розпорядитись землею шляхом зміни території України.*

5. Захист права власності Українського народу на землю.

Відповідно до ст. 13 Конституції України, *держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки.* Вказана норма конкретизує зміст права власності Українського народу на землю в частині здійснення такого права органами державної влади та місцевого самоврядування, а також права кожного громадянина користуватись природними об'єктами власності Українського народу. Здійснюючи права власника на землю від імені народу України, держава в особі органів законодавчої, виконавчої і судової влади зобов'язана забезпечувати у повному обсязі *захист прав* не лише власників землі, а й землекористувачів, які використовують земельні ділянки для задоволення власних потреб.

Основний Закон України передбачає захист з боку держави земельних та інших природоресурсних прав усіх суб'єктів господарювання, які користуються природними об'єктами права власності Українського народу на різних правових титулах відповідно до закону. Зокрема, за ЦК України, ЗК України, іншими законами суб'єктам господарювання може передаватися у власність земля із закритими водоймами, ділянками лісів, загальнопоширеними корисними копалинами, що знаходяться на ній, в т.ч. громадянам для ведення фермерського господарства, а також сільськогосподарським підприємствам – для господарської діяльності. Згідно із природоресурсними законами, для здійснення господарської діяльності суб'єктам підприємницької діяльності надаються у користування на підставі спеціальних дозволів (рішень) природні ресурси.

У Конституції України державний захист усіх суб'єктів права власності і господарювання поєднується з необхідністю забезпечення державою соціальної спрямованості економіки. Поняття *«соціальна спрямованість економіки»* у контексті здійснення права власності чи користування землею або іншими природними ресурсами як об'єктами права власності народу слід розглядати крізь призму співвідношення

приватних і суспільних інтересів у процесі реформування земельних відносин, реалізації суб'єктивних прав на землю та інших соціально-економічних прав, гарантованих Конституцією України.

Органи державної влади зобов'язані прогнозувати можливі наслідки тих чи інших перетворень у земельному ладі і рахуватися з можливим соціальними наслідками прийняття того чи іншого законодавчого або нормативного акту чи будь-якого рішення. Згідно з Конституцією України **ознаками України як соціальної держави є соціальна спрямованість економіки, закріплення та державні гарантії реалізації соціальних прав громадян, зокрема їх прав на соціальний захист і достатній життєвий рівень** (статті 46, 48), тощо. Це зобов'язує державу відповідним чином регулювати економічні процеси, встановлювати і застосовувати справедливі та ефективні форми перерозподілу суспільного доходу з метою забезпечення добробуту всіх громадян України.

Згідно статті 13 Конституції України, **усі суб'єкти права власності рівні перед законом**. Це означає, що здійснення права власності на землю та інші природні ресурси має здійснюватися відповідними суб'єктами без надання будь-яких переваг для того чи іншого суб'єкта. Конституційна рівність суб'єктів права власності на землю та інші природні ресурси перед законом має забезпечувати можливість усім особам вільного доступу до набуття і реалізації прав на землю, застосування цивільно-правових угод, захисту прав та законних інтересів всіх власників землі та інших природних ресурсів. Закріплений у Конституції України принцип рівності перед законом усіх суб'єктів права власності на землю Українського народу має стати визначальним для розробки концептуальних засад здійснення права власності на землю громадянами, юридичними особами, державою, територіальними громадами, виконання обов'язків власниками землі, захисту земельних та інших прав цих суб'єктів з метою створення такого земельного ладу, у якому регулювання земельних та поєднаних з ними природоресурсних, екологічних та інших суспільних відносин має здійснюватися з врахуванням комплексного підходу до застосування норм і методів публічно-правового і приватно-правового характеру.

За Конституцією України (ст.14) **захист права власності Українського народу на землю зобов'язує державу забезпечувати особливу охорону землі як основного національного багатства Українського народу**.

Правовий режим особливої охорони землі як основного національного багатства можна характеризувати наступними ознаками:

- держава зобов'язана перед Українським народом забезпечувати охорону землі державно-правовими і організаційними засобами;
- від імені держави суб'єктами особливої охорони землі виступають органи державної влади і органи місцевого самоврядування;
- межі здійснення особливої охорони землі органами державної влади і органами місцевого самоврядування визначаються Конституцією України;
- правовий режим охорони землі державно-правовими засобами охоплює міждержавний, національний, регіональний та місцевий рівні;
- особливий режим охорони землі зобов'язує органи державної влади забезпечити реалізацію конституційних гарантій здійснення права власності Українського народу на землю;
- держава зобов'язана в інтересах Українського народу визначати правовий режим використання природних властивостей поверхні суші землі, її надр, атмосферного повітря, водних та інших природних ресурсів, а також природних ресурсів її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони;
- визначати правовий режим захисту землі як основи національного суверенітету Українського народу;
- забезпечити контроль за використанням і охороною земель;
- забезпечити додержання законодавства про стратегічну екологічну оцінку і оцінку впливу на довкілля;
- встановлювати юридичну відповідальність за порушення Конституції України та чинного законодавства з питань здійснення права власності на землю, використання та охорони землі у межах території України тощо.

Відповідно до ст. 17 Конституції України держава через Збройні Сили України зобов'язана забезпечити захист землі як об'єкта права власності і основного національного багатства Українського народу від будь-яких порушень територіальної цілісності і недоторканності кордонів України.

ЛЕКЦІЯ 3. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ

1. Поняття земельних правовідносин.
2. Структура земельних правовідносин.
3. Суб'єкти земельних правовідносин.
4. Об'єкти земельних правовідносин.
5. Зміст земельних правовідносин.
6. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.
7. Види земельних правовідносин.

1. Поняття земельних правовідносин.

Земельні правовідносини – це суспільні відносини між суб'єктами, взаємні права та обов'язки яких щодо землі врегульовані нормами земельного права. Їм притаманний вольовий характер, оскільки перш ніж сформуватися вони проходять через свідомість людей. У правовідносинах відтворюється воля їх учасників.

Сутність поняття земельних правовідносин впливає із визначення предмета земельного права як певного кола суспільних відносин, які врегульовані нормами земельного права.

Суспільні відносини можуть виникати між їх учасниками у зв'язку з реалізацією правових імперативів і положень щодо використання землі як об'єкта права власності Українського народу та основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави, та також у сфері здійснення суб'єктивних прав на землю, реформування земельних відносин, раціонального використання, відновлення та охорони землі, діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування у галузі регулювання земельних відносин, захисту земельних прав тощо. Вони трансформуються у відповідні земельні правовідносини в результаті регулювання їх нормами земельного права.

Земельні правовідносини виникають, реалізуються, змінюються та припиняються згідно з приписами земельного права. Цим правовідносинам притаманні такі ж ознаки, що характеризують й інші види суспільних відносин, які регулюються нормами права та забезпечуються державною підтримкою і захистом.

Вольовий характер земельних правовідносин зумовлений тим, що вони виникають і реалізуються на основі волевиявлення хоча б одного з їх учасників. Будучи вольовими відносинами, земельні правовідносини являють собою своєрідну форму зв'язку між конкретними уповноваженими і зобов'язаними суб'єктами. *Основним змістом цього*

зв'язку виступає здійснення суб'єктивних земельних прав і виконання юридичних обов'язків, реалізація повноважень органів державної влади, місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, застосування заходів юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства та ін.

Характер земельних правовідносин залежить також від того, у складі якої категорії земель перебуває земельна ділянка, тобто від правового режиму відповідної категорії земель. Саме через земельні правовідносини виявляється ступінь реальності та ефективності земельно-правових норм, оскільки будь-які правовідносини становлять механізм дії правових норм, у якому поведінка суб'єктів права спрямовується у потрібне для держави русло (наприклад, власник земельної ділянки використовує її на свій розсуд і втручання в його діяльність заборонено).

Сучасні земельні правовідносини забезпечуються відповідними заходами державного впливу. Це дозволяє утверджувати законність і правопорядок перш за все у сфері здійснення суб'єктивних земельних прав та виконання обов'язків. У результаті впливу земельно-правових норм на суспільні відносини їх учасники наділяються земельними правами та обов'язками. Сторони в земельних правовідносинах виступають як правомочні і зобов'язані особи, де права та інтереси одних осіб можуть бути реалізовані через виконання обов'язків іншими.

Реалізація земельних прав та обов'язків зазвичай відбувається *добровільно, а в разі потреби – примусово*. Невиконання ж земельних обов'язків тягне за собою застосування до їх носіїв заходів державно-примусового характеру. Саме через земельні правовідносини виявляється ступінь ефективності земельно-правових норм.

Специфіка сучасних земельних правовідносин полягає у тому, що за своїм характером вони відносяться до публічно-правових. У їх межах має забезпечуватися баланс публічних і приватних інтересів у безпосередньому здійсненні прав на землю.

2. Структура земельних правовідносин.

Загальна структура земельних правовідносин нічим не відрізняється від інших видів правовідносин. *До її складу входять такі основні елементи – об'єкти, суб'єкти, зміст та юридичні факти.* Водночас земельним правовідносинам притаманні специфічні ознаки, які дозволяють розкрити особливості суспільних відносин, що виникають з приводу землі, окремих земельних ділянок чи прав на них і регулюються відповідними нормами права.

Земельні відносини, складаючи предмет земельно-правового регулювання, трансформуються у правовідносини і характеризуються притаманними їм об'єктним та суб'єктним складом, змістом, підставами та умовами виникнення, зміни та припинення, дотримання вимог яких є обов'язковим для всіх заінтересованих осіб. Наведена особливість земельних правовідносин зумовлена специфікою землі як об'єкта природи, категорій земель та земельних ділянок, а також їх правовим режимом.

Основу виникнення, здійснення, зміни і припинення земельних правовідносин становить земля як основний і унікальний об'єкт правового регулювання, що дозволяє вирізнити їх серед інших правовідносин. За своєю юридичною природою ці правовідносини є однорідними і взаємопов'язаними. Разом з тим з огляду на функціональні особливості землі як об'єкта правового регулювання суспільні земельні відносини багатоманітні за їхніми видами, складними за внутрішньою побудовою та змістом.

Їх можна класифікувати за різними критеріями, наприклад:

- за інститутами земельного права;
- залежно від їх матеріального або процесуального характеру;
- за об'єктами;
- формами власності на землю;
- за суб'єктним складом,
- за змістом та ін.

Земельним правовідносинам притаманна певна специфіка правового становища їх суб'єктів. Йдеться, зокрема, про Український народ, державу, територіальні громади, громадян та юридичних осіб, органи державної влади та місцевого самоврядування, іноземні держави та ін.

Виникнення, зміна та припинення цих правовідносин здійснюється зазвичай не на підставі закріпленого в нормах права одного юридичного факту, а на підставі сукупності таких фактів, яку прийнято називати юридичним складом.

Переважає більшість земельних правовідносин є тристоронніми з урахуванням того, що їх обов'язковим учасником виступає держава в особі її уповноважених органів, які зобов'язані реалізувати відповідні функції й повноваження у сфері регулювання земельних відносин, раціонального використання, відновлення та охорони земель і т. п.

3. Суб'єкти земельних правовідносин.

Структура земельних правовідносин включає до свого складу, насамперед, суб'єктів, які виступають визначальним елементом цієї структури. Будучи наділені правосуб'єктністю відповідно до свого правового становища, вони шляхом вчинення певних дій реалізують суб'єктивні права і виконують юридичні обов'язки щодо землі, земельних ділянок та прав на них, а також виконують функції й повноваження у сфері використання, відновлення та охорони земель.

Суб'єктами земельних правовідносин вважаються учасники суспільних відносин, які наділені чинним законодавством земельними правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах.

Відповідно до Конституції України та ЗК України суб'єктами земельних правовідносин можуть бути:

- фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства);
- юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні);
- територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування);
- держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади),
- Український народ.

Суб'єкти земельних правовідносин поділяються на ***індивідуальні (фізичні особи) та колективні (об'єднання осіб)***. У результаті об'єднання індивідуальних суб'єктів створюються колективні суб'єкти земельних правовідносин, наприклад, дачно-будівельні кооперативи та ін. Вони реалізують свої земельні права і виконують обов'язки завдяки наявності у них галузевої правосуб'єктності, тобто можливості і здатності особи виступати суб'єктом правовідносин з усіма правовими наслідками. Правосуб'єктність фізичних та юридичних осіб визначається їх правовим статусом, а державних та інших органів – їх компетенцією.

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на окремі групи:

- органи державної виконавчої влади і місцевого самоврядування, що здійснюють регулювання використання, відновлення та охорони земель;
- власники землі і землекористувачі – носії прав та обов'язків з раціонального використання, відновлення і охорони земель;

➤ громадські об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням, відновленням та охороною земель.

4. Об'єкти земельних правовідносин.

Одним з основних елементів у структурі земельних правовідносин є їхні **об'єкти**, з приводу яких суб'єкти здійснюють свої суб'єктивні земельні права і виконують суб'єктивні юридичні обов'язки. **Об'єктами земельних правовідносин** залежно від характеру і видів цих правовідносин виступають землі в межах території України, індивідуально визначені земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Об'єктом земельних правовідносин Конституція України визначає передовсім **землю**. В Основному Законі держави вказується, у яких значеннях може використовуватися цей термін як юридична категорія.

Йдеться, зокрема, про землю як:

1) територію (територіально-просторову субстанцію) держави України;

2) об'єкт права власності Українського народу в межах території України;

3) основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави;

4) об'єкт здійснення суб'єктивного права власності та інших прав і виконання обов'язків суб'єктами;

5) фінансову і матеріальну основу місцевого самоврядування.

Земельна ділянка як окремий об'єкт земельних правовідносин – це частина земної поверхні, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами.

Самостійними об'єктами земельних правовідносин згідно із земельним законодавством України виступають **права на земельні ділянки (оренда, суперфіцій, емфітевзис)**, у тому числі й право на земельні частки (паї).

Право на земельну частку (пай) – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки. Права на землю можуть бути самостійними об'єктами земельних правовідносин, наприклад, у випадку здійснення закріплених у правових нормах суб'єктивних прав на земельні ділянки, зокрема, при набутті права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах та ін.

Об'єктом земельних правовідносин чинне законодавство України називає також садибу фермера. Цивільний кодекс визначає її як земельну ділянку разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

5. Зміст земельних правовідносин.

Самостійним елементом земельних правовідносин вважається їх зміст.

Під змістом земельних правовідносин розуміють сукупність конкретних прав та обов'язків, а також повноваження їх учасників щодо використання, відновлення і охорони земель, що охороняються державою. Зміст земельних правовідносин залежить від правового режиму їх об'єктів (земель, земельних ділянок та прав на них), правового становища суб'єктів, особливостей реалізації суб'єктивних прав та виконання обов'язків, реалізації функцій і повноважень органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин та ін.

Крім того, слід мати на увазі, що зміст земельних правовідносин визначається особливостями конкретних прав на землю, які реалізуються відповідними суб'єктами. За своїм змістом земельні правовідносини характеризуються тими правами й обов'язками, які повинні визначати поведінку їх учасників. Так, праву конкретного громадянина на отримання земельної ділянки відповідає обов'язок уповноваженого органу надати чи сприяти в наданні йому земельної ділянки.

Праву орендодавця, який передав в оренду земельну ділянку, кореспондує обов'язок орендаря своєчасно сплачувати орендну плату за користування землею.

Законодавством використовуються особливі способи визначення змісту земельних правовідносин: публічно-правовий і приватноправовий.

Публічно-правовими способами є:

- визначення основного цільового призначення земель шляхом поділу земель України на самостійні категорії;
- розмежування земель державної та комунальної власності (державний земельний кадастр, моніторинг земель);
- зонування земель;
- встановлення обмежень земельних прав та ін.

Приватноправові засади визначення змісту прав та обов'язків власників землі та землекористувачів застосовуються при легалізації,

наприклад, земельного сервітуту і правил добросусідства. Встановлюючи, зокрема, правила добросусідства, власники земель та землекористувачі самостійно регулюють деякі земельні відносини, які виникають між ними.

На зміст земельних правовідносин впливає основне цільове призначення земельної ділянки та її правовий статус. Відомо, що всі землі мають різну якість, відрізняються природними характеристиками і показниками, мають неоднакове економічне й соціальне значення.

Враховуючи ці обставини, для організації раціонального використання, відновлення й охорони земель вони *поділяються на певні категорії, які закон виділяє залежно від основного цільового призначення відповідних земель.* Віднесення земельної ділянки до конкретної категорії визначає зміст та обсяг прав і обов'язків відповідного суб'єкта, який використовує землю на законних підставах. Так, якщо на землях, наприклад, сільськогосподарського призначення основним обов'язком суб'єктів виступає підвищення родючості ґрунтів, то на землях промисловості – максимальна економія площі земель, які відводяться для розміщення об'єктів будівництва.

6. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин зазвичай вважають урізноманітнені юридичні факти або їх сукупність, що утворюють уніфіковані юридичні склади.

Юридичними фактами вважаються конкретні життєві обставини (дії та події), з якими земельно-правові норми пов'язують настання певних правових наслідків – виникнення, зміну або припинення земельних правовідносин. *Вони поділяються за функціональним призначенням відповідно на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі.*

До юридичних фактів можна віднести, наприклад:

➤ рішення державних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків;

➤ цивільно-правові угоди;

➤ судові рішення, що встановлюють земельні права та

обов'язки;

➤ заподіяння шкоди;

➤ інші дії фізичних та юридичних осіб;

➤ події, з якими закон або інший правовий акт пов'язує

виникнення, зміну і припинення земельних правовідносин, та ін.

За вольовою ознакою виникнення юридичні факти поділяються на дії та події.

Юридичні дії являють собою такі юридичні факти, у яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути *правомірними*, тобто такими, що відповідають вимогам законодавства, і *неправомірними*, які суперечать закону.

Юридичні події – це явища природи, виникнення і розвиток яких не залежить від волі і свідомості учасників земельних правовідносин (наприклад, засуха, повінь, землетрус або інше стихійне лихо).

У процесі правового регулювання земельних відносин юридичні дії як основний вид юридичних фактів виступають у різних якостях. Так, одним із найпоширеніших правостановлюючих юридичних фактів у сучасних умовах реалізації та завершення земельної реформи є *приватизація земель та запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення*.

Зміни земельних правовідносин у процесі використання та відновлення земельних ділянок завжди пов'язані з подальшою еволюцією тих чи інших дій та подій, а також змінами, які відбуваються у чинному законодавстві. Так, орендодавець за умов збільшення розміру земельного податку має право вимагати від орендаря збільшення орендної плати, якщо інше не передбачено умовами договору оренди земельної ділянки. Динаміка у земельних правовідносинах особливо характерна для сільськогосподарського землекористування, де якісні характеристики об'єкта таких відносин – земельної ділянки – не є постійними. Однак важливим у таких земельних правовідносинах виступає той факт, що вони повинні ґрунтуватися тільки на законних підставах.

Вітчизняне земельне законодавство окремо закріплює обмежувальний перелік **правоприпиняючих юридичних обставин**. Так, згідно зі статтями 140 і 141 ЗК України до них, зокрема, відносять:

- добровільну відмову власника або користувача від права на земельну ділянку;
- смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця або припинення діяльності юридичних осіб за відсутності правонаступника;
- відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законодавством;
- конфіскацію за рішенням суду;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- систематичну несплату земельного податку або орендної плати.

Серед названих підстав припинення земельних прав розрізняють правомірні дії та правопорушення.

Правомірні дії як підстави припинення земельних правовідносин традиційно поділяють на дві групи:

1) ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, добровільна відмова від використання земельної ділянки тощо);

2) ті, які реалізуються за волею органів держави, уповноважених на охорону земельних ресурсів, у тому числі правоохоронних органів загальної компетенції (вилучення або викуп земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв'язку з порушенням закону тощо).

Охоронні земельні правовідносини припиняються після здійснення учасником (учасниками) цих відносин дій, які усувають правопорушення. Якщо порушника земельного законодавства притягнуто до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення (покарання) означає припинення охоронних земельних правовідносин.

7. Види земельних правовідносин.

Земельні правовідносини можна класифікувати на види, групи, різновиди та ін. Однак при цьому за суб'єктно-об'єктним складом та змістом вони завжди будуть однорідними. Основу їх формування, розвитку та функціонування завжди становить земля як особливий, специфічний і самостійний об'єкт, який виконує різні функції.

Зазвичай поділ земельних правовідносин здійснюється за різними критеріями. *Так, розрізняються два самостійних типи земельних правовідносин:*

- а) виключно земельні;
- б) комплексні.

До останніх відносять:

- а) земельно-майнові;
- б) земельно-екологічні;
- в) земельно-реформаційні;
- г) земельно-управлінські;
- д) земельно-аграрні та ін.

Відповідно до ст. 2 ЗК України **земельні відносини** – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Аналіз змісту цієї норми свідчить про те, що закон фактично обмежує коло земельних відносин лише відносинами власності на землю. Суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею підпадають під ознаки відносин права власності на землю різних суб'єктів (Українського народу, держави, територіальних громад, громадян, юридичних осіб та ін.).

Зазначені правовідносини власності – це важлива і визначальна частина системи земельних правовідносин. За формою їх правового регулювання вони можуть розглядатися як інститут земельного права. **Земельні правовідносини у сфері власності на землю є основоположними і фундаментальними.** У багатьох випадках саме вони визначають зміст інших видів земельних правовідносин.

Правовідносини у сфері власності на землю та земельні ділянки, будучи багатоманітними, можуть за різними критеріями класифікуватися на окремі види.

Так, наприклад, **за підставами виникнення права власності на землі та земельні ділянки серед правовідносин у сфері власності за суб'єктно-об'єктним складом можна виділяти такі різновиди земельних правовідносин:**

- щодо набуття прав на землі та земельні ділянки фізичними особами;
- приватизації земельних ділянок юридичними особами;
- придбання земельних ділянок громадянами та юридичними особами на підставі спеціальних процедур з укладенням угод на їх відчуження із земель державної чи комунальної власності;
- набуття права власності на земельні ділянки різними суб'єктами на підставі цивільно-правових угод;
- продажу земельних ділянок державної або комунальної власності суб'єктам підприємницької діяльності на конкурентних засадах;

➤ відчуження земельних ділянок на земельних торгах у випадку звернення стягнення на ділянки, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб за рішенням суду;

➤ переходу права власності на земельні ділянки;

➤ реалізації набутого права власності на землі або земельні ділянки суб'єктами права приватної, комунальної, державної власності та власності Українського народу;

➤ захисту права приватної, комунальної, державної власності та власності Українського народу на землю та ін.

Окрім земельних правовідносин власності, у межах яких реалізуються повноваження власників щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, категоріями земель і землею як територією держави Україна, можна виокремлювати *правовідносини у сфері користування землями та земельними ділянками у сфері ефективного використання, відновлення й охорони ґрунтів та підвищення продуктивності земельних угідь тощо.*

Серед найпоширеніших земельних правовідносин, що ґрунтуються на юридичному титулі права користування, правовідносини землекористування традиційно виокремлюють:

➤ земельні правовідносини постійного землекористування;

➤ земельні правовідносини тимчасового землекористування або орендні земельні правовідносини.

Правовідносини землекористування, тобто правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності, виникають тоді, коли власник заінтересований у передачі прав на земельну ділянку іншій особі. У цьому випадку між власником і такою особою виникають правовідносини землекористування, у межах яких обидві сторони беруть на себе взаємні права та обов'язки.

Ця група земельних правовідносин поділяється на дві підгрупи:

➤ правовідносини, що мають характер речових прав (наприклад, право постійного користування земельною ділянкою, право земельного сервітуту та ін.);

➤ правовідносини, які мають зобов'язальний характер (наприклад, застава (іпотека) та ін.).

Окрім того, ці правовідносини можна ***класифікувати залежно від категорії земель на:***

➤ правовідносини щодо використання, відновлення та охорони земель сільськогосподарського призначення;

➤ житлової та громадської забудови;

- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- оздоровчого призначення;
- рекреаційного призначення;
- історико-культурного призначення;
- лісгосподарського призначення;
- водного фонду;
- промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики;
- оборони та іншого призначення.

Самостійне місце у складі земельних правовідносин займають **управлінсько-регулюючі земельні правовідносини**. Вони можуть бути класифіковані на окремі різновиди за різними підставами: *суб'єктним складом здійснення повноважень у сфері використання, відновлення та охорони земель, напрямами здійснення управлінських, регулюючо-організаційних і технічних функцій та ін.*

Окрему групу земельних правовідносин становлять **правовідносини щодо охорони земель**. **Охоронні земельні правовідносини** виникають у процесі здійснення прав та обов'язків власників і користувачів щодо охорони земель, включаючи заходи з меліорації, рекультиваци і консервації земель, та відновлювальні заходи на малопродуктивних, забруднених та деградованих землях. До охоронних земельних відносин належать також відносини, що виникають під час порушення норм земельного права, суб'єктивних прав землевласників і землекористувачів та невиконання обов'язків цими суб'єктами.

У системі земельних правовідносин виокремлюються **дискретні земельні правовідносини** двох основних різновидів: *обмежувальні земельні правовідносини та обтяжувальні земельні правовідносини*.

Традиційно в системі земельних правовідносин розрізняють *матеріально-правові та процесуально-правові правовідносини*.

Матеріально-правові правовідносини виникають на основі норм матеріального права. Їх змістом виступають права і обов'язки сторін. Юрисдикційні або **процедурно-правові правовідносини** реалізують норми процесуального права і встановлюють процедуру реалізації прав і обов'язків суб'єктів земельного права.

Нарешті, **земельні реформаційні правовідносини** – самостійний вид суспільних відносин, формування та функціонування яких пов'язано з реалізацією земельної реформи. Ці відносини регулюються нормами не тільки земельного, а й екологічного, цивільного та інших галузей права.

ЛЕКЦІЯ 4. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1. Поняття і класифікація джерел земельного права.
2. Конституція України – системоутворююче джерело земельного права.
3. Закони як джерела земельного права України.
4. Підзаконні акти як джерела земельного права.
5. Судові рішення в системі джерел земельного права.
6. Міжнародно-правові акти як джерела земельного права.
7. Адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу.

1. Поняття і класифікація джерел земельного права.

Основу правового регулювання земельних відносин утворюють джерела земельного права, що виступають однією із підстав, наявність яких свідчить про існування відповідної галузі права.

Під *джерелом (формою) права* розуміється зовнішня форма вираження правових норм, якими закріплюються загальнообов'язкові, санкціоновані примусовою силою держави, формально визначені правила поведінки.

Джерела земельного права, будучи зовнішньою формою прояву та існування земельно-правових норм, характеризуються загальними юридичними ознаками, притаманними джерелам будь-якої вітчизняної галузі права.

Водночас для джерел земельного права притаманні певні юридичні *ознаки, які відмінні від джерел інших галузей права, зокрема, джерела земельного права містять правові норми, які регулюють відносини щодо:*

- правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу;
- використання, відновлення та охорони землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави;
- встановлюють види, межі, гарантії порядку здійснення і захисту прав на землю різними суб'єктами;
- форми, способи і методи раціонального використання, відновлення та охорони землі та ін.

Серед джерел земельного права провідне місце займають нормативно-правові акти. Водночас у сучасних умовах земельного реформування, децентралізації та відкриття ринку земель

сільськогосподарського призначення набуває поширення та **зростає роль судової практики у регламентації земельних відносин.**

Основним джерелом земельного права є Конституція України, відповідно до якої в 2001 р. в Україні прийнято Земельний кодекс України, а також низка спеціальних законів.

Земельно-правове регулювання характеризується поєднанням уніфікованих та диференційованих джерел, що забезпечує комплексність правової регламентації. Так, поряд із нормативно-правовими актами, які містять виключно земельно-правові норми (закони України «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про оренду землі», «Про Державний земельний кадастр» та ін.), до складу джерел земельного права відносяться нормативно-правові акти, які крім норм земельного права містять норми й інших галузей права (Закон України «Про фермерське господарство», Закон України «Про особисте селянське господарство» та ін.).

Особливість джерел земельного права полягає ще і в тому, що сьогодні актуалізується необхідність їхньої адаптації до вимог Європейського Співтовариства.

Підходи до класифікації галузевої джерельної бази в юридичній літературі різні. Натомість **у загальній теорії права виокремлюються три основні види джерел права:**

- право законодавця (нормативні юридичні акти);
- право народу (правові звичаї);
- право суду (правові прецеденти).

Нормативними юридичними актами вважаються офіційні письмові документи, прийняті або санкціоновані уповноваженими державними органами, які містять земельно-правові норми та забезпечуються державою.

До таких актів як джерел земельного права відносяться:

- нормативно-правові акти;
- нормативно-правові договори;
- міжнародно-правові акти.

Нормативно-правовий акт як джерело земельного права – це юридичний документ, що приймається компетентними державними органами або уповноваженими державою іншими суб'єктами, має формально-визначений, загально-обов'язковий характер, містить нові або змінює чи скасовує чинні земельно-правові норми та забезпечується примусовою силою держави.

Нормативно-правові акти, будучи основними джерелами земельного права, відрізняються не тільки від індивідуальних юридичних актів, які містять не земельно-правові норми, а результати індивідуальних дій або ж індивідуальні приписи з конкретних питань, а і від інтерпретаційних актів, тобто актів тлумачення. **Названа група джерел земельного права об'єднує закони і підзаконні нормативні акти.**

Під нормативно-правовим договором як джерелом земельного права необхідно розуміти таку зовнішню правову форму земельно-правових норм, за якою два і більше суб'єкти земельних відносин узгодили свої земельні права та обов'язки щодо здійснення прав на землю, її раціонального використання, відновлення та охорони, уклали між собою правочин, виконання якого забезпечується державою. Прикладом такого джерела земельного права виступає договір оренди земельної ділянки, укладений між орендодавцем та орендарем.

Окремим різновидом нормативних юридичних актів є **міжнародно-правові акти**, правові норми яких за умови надання згоди на обов'язковість Верховною Радою України, розповсюджуються на територію нашої держави з метою врегулювання земельних відносин і забезпечуються державою. Зокрема, України приєдналась до *Конвенції про водно-болотні угіддя від 2 лютого 1971 р., Кіотського протоколу до Рамкової конвенції ООН про зміну клімату від 11 грудня 1997 р. та ін.*

Особливість ратифікованих законами України міжнародних угод (договорів) полягає в тому, що вони згідно з Конституцією України (ст. 9) **вважаються частиною національного законодавства України.** Причому такі угоди мають пріоритет перед положеннями національного законодавства України (ст. 19 Закону України «Про міжнародні договори України»).

Правовий звичай за радянських часів і в теперішній час не визнавався джерелом земельного права. Проте, як слушно підкреслюється в літературі, в умовах побудови правової держави, забезпечення верховенства права, здійснення сучасної земельної реформи, гарантування права власності Українського народу на землю потребує перегляду усталених у радянський період підходів до ролі і значення звичаєвого права в регулюванні земельних відносин в умовах сьогодення.

Правовий прецедент (судовий або адміністративний) та **судова практика** в вітчизняній доктрині земельного права джерелом права зазвичай не визнавалися. Проте останнім часом прецедент в континентальному розумінні вважається джерелом права, у тому числі і в Україні.

Серед джерел земельного права самостійне місце займає **судова нормотворчість** (зокрема, правові позиції та висновки вищих судових інстанцій). Так, Законом України «Про судоустрій і статус суддів» від 2 червня 2016 р. встановлено, що висновки щодо застосування норм права, викладені у постановах Верховного Суду, враховуються іншими судами при застосуванні таких норм права. **Верховний Суд**, будучи найвищим судом у системі судоустрою України, **забезпечує сталість та єдність судової практики у порядку та спосіб, визначені процесуальним законом**.

Визнаються джерелами земельного права **рішення Європейського суду з прав людини, акти Конституційного Суду України (рішення та висновки), а також узагальнення судової практики**. При цьому рішення, наприклад, Конституційного Суду України за своєю сутністю являють собою специфічні нормативно-правові акти.

У складі джерел земельного права самостійне місце займають **статуту територіальних громад**, які належать до локальних нормативно-правових актів та їх дія поширюється на територію відповідної територіальної громади села, селища, міста чи об'єднаної територіальної громади. В сучасних умовах проведення реформи системи місцевого самоврядування, децентралізації влади та дерегуляції у сфері земельних відносин місце і роль статутів територіальних громад у системі джерел земельного права суттєво актуалізується.

Статуту територіальних громад, будучи специфічними джерелами земельного права, характеризуються низкою особливих ознак. **Вони:**

по-перше, є не лише нормативно-правовими актами, а й актами політичного та програмного характеру, які визначають основи здійснення місцевого самоврядування на місцевому рівні;

по-друге, приймаються за спеціальною процедурою від імені та в інтересах відповідних територіальних громад, які законом визнані суб'єктами права комунальної власності на землю;

по-третє, їх зміст може містити особливості правового регулювання земельних відносин на території відповідної громади, які не врегульовані Земельним кодексом України та іншими земельними законами, з метою врахування історичних, національно-культурних, соціально-економічних та інших особливостей.

2. Конституція України – системоутворююче джерело земельного права.

Конституція України як головне системоутворююче джерело всіх галузей національного права, у тому числі і земельного, визначає та закріплює концептуальні засади регулювання земельних відносин.

Нормами Конституції України окреслюється коло суспільних відносин, які утворюють предмет правового регулювання земельного права. Це сприяє подальшому формуванню правових інститутів даної галузі права. Земельні перетворення, які в сучасних умовах відбуваються в Україні, знайшли своє відображення в Основному Законі держави. На конституційному рівні закріплено *право власності Українського народу на землі в межах території України, право громадян користуватися природними об'єктами права власності народу, статус землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави та ін.*

Основний Закон, констатуєчи пріоритетну роль землі з урахуванням тих функцій, які вона виконує у процесі життєдіяльності людини, виходять з того, що *земля* – це різновид об'єктів матеріального світу, але особливий за своїм походженням. Це означає, що *земля потребує особливого режиму охорони* у процесі використання та відновлення саме з боку держави. Даний об'єкт природи становить матеріально-просторову базу державно-територіального устрою, її незалежності, суверенітету, територіальної цілісності і національної безпеки, тобто становить *національну цінність*, яка полягає в невичерпності її властивостей для задоволення матеріальних та інших потреб суспільства, формування природних та природно-антропогенних ландшафтів, створення бази щодо розвитку національної економіки, формування сфери послуг тощо.

Усю сукупність конституційних приписів щодо регламентації найбільш важливих суспільних земельних відносин, зокрема щодо належності, використання, охорони та відновлення земель, можна класифікувати на декілька відносно самостійних груп.

➤ до першої групи відносять *конституційні положення, які визначають належність земель в Україні*. Так, у ст. 13 Конституції України передбачено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Межі компетенції цих органів визначаються Конституцією України. Здійснення зазначеного права

регулюється актами чинного законодавства. Водночас у ст. 14 Основного Закону встановлено, що право власності на землю набувається громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Стаття 142 Конституції передбачає можливість перебування землі і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах, тобто у комунальній власності;

➤ *другу групу конституційних норм*, що регулюють земельні відносини та закріплюють право громадян на землю, становлять статті 24, 26 і 41 Конституції України;

➤ *до третьої групи конституційних приписів* належать норми, які визначають компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування щодо використання й охорони земель.

Самостійну групу становлять конституційні приписи щодо охорони земель. Так, відповідно до ст. 14 Конституції *земля проголошена основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.* Основний Закон, враховуючи виключно важливе значення землі у всіх сферах життєдіяльності України та її народу, виділяє землю серед інших природних ресурсів і запроваджує принципи її особливої охорони, яку має здійснювати держава.

Наявність в Основному Законі відносно самостійних груп конституційних норм, спрямованих на регулювання якісно однорідних земельних відносин, дає можливість виділяти їх у самостійний правовий інститут – ***конституційні основи земельного права, який є фундаментальним для розвитку галузі земельного права України.***

3. Закони як джерела земельного права України.

Основними джерелами земельного права є закони України, які становлять фундамент земельного законодавства. Вони мають вищу юридичну силу і займають домінуюче положення в ієрархічній структурі земельного законодавства України.

Серед законів як джерел земельного права провідне місце посідає ***Земельний кодекс України*** (далі – ЗК України). Він є загальногалузевим кодифікованим спеціалізованим законом у системі законодавства України, а в системі земельного законодавства – основним. Цей закон покликаний стати інтегруючою і цементуючою основою для становлення і розвитку земельного законодавства та має конкретизувати і деталізувати основні положення Конституції України у сфері регулювання земельних відносин та визначити основні положення інститутів земельного права.

Чинний ЗК України фактично обумовив зміст та результати сучасної земельної реформи. Його переваги та недоліки відповідним чином відбилися на стані правової регламентації земельних відносин у нашій державі. За весь час його дії до його змісту було внесено низку змін і доповнень, які істотно змінили первісний зміст його нормативних приписів. Саме таким шляхом законодавець намагався забезпечити повноцінну реалізацію положень Земельного кодексу у законодавстві та практиці правозастосування.

Вдосконаленню чинного ЗК України сприяло прийняття останнім часом низки законодавчих актів, спрямованих на завершення земельної реформи та перехід до ринкового регулювання земельних відносин в державі.

З прийняттям названих законодавчих актів був досягнутий максимум регулятивного потенціалу чинного ЗК України як основного системоутворюючого акта вітчизняного земельного законодавства періоду земельної реформи. Сьогодні у зв'язку із суттєвим збільшенням питомої частки земельно-правових норм, які прийняті на виконання положень ЗК України та зосереджені не в Кодексі, а в законодавчих актах, *можна констатувати про зменшення правової ролі ЗК України як основного акта вітчизняного земельного законодавства*. На разі набуває поширення та актуалізації процес вдосконалення правової регламентації земельних відносин – їх цифровізація.

Отже чергова кодифікація земельного законодавства України, як підкреслюється в земельно-правовій літературі, має відбутися у формі нового кодексу, основні правові механізми якого базуватимуться на досягненнях цифрових технологій.

Останнім часом в сучасній доктрині земельного права обґрунтовується висновок про те, що зміна парадигми правової регламентації земельних відносин відповідно до Конституції України у контексті реалізації цілей сталого розвитку потребує перегляду системи і структури вітчизняного земельного законодавства. ***Пропонується відмовитися від подальшої кодифікації земельного законодавства у формі Земельного кодексу, розробити і прийняти такі основоположні закони:***

- Про власність на землю Українського народу;
- Про охорону землі як основного національного багатства Українського народу;
- Про державне регулювання земельних відносин у ринкових умовах;

➤ функціональні закони з питань публічного адміністрування у сфері земельних відносин.

4. Підзаконні акти як джерела земельного права.

Підзаконні нормативні акти як джерела земельного права – це нормативно-правові акти, що виражають земельну політику держави, не суперечать Конституції України, ЗК України, законам України і розвивають та деталізують їх положення. Функціонування підзаконних нормативних актів у системі джерел земельного права обумовлене в першу чергу багаторівневою структурою самих земельних відносин, які потребують не лише законодавчого, але й підзаконного (у тому числі локального) нормативного регулювання. Крім того, існування таких актів пов'язане з необхідністю оперативного вирішення конкретних питань у відповідних сферах життєдіяльності суспільства, пов'язаних з використанням та охороною земель.

Підзаконні акти як джерела земельного права утворюють складну ієрархічну систему. Їх можна класифікувати за різними критеріями.

Так, з урахуванням положень Конституції України та законів України розрізняються такі види підзаконних актів як джерел земельного права:

- постанови та інші нормативно-правові акти Верховної Ради України;
- нормативні укази і розпорядження Президента України;
- постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України;
- нормативно-правові акти міністерств та інших центральних та місцевих органів виконавчої влади;
- нормативно-правові акти суб'єктів місцевого самоврядування;
- закони Автономної Республіки Крим, які регламентують суспільні земельні відносини.

Серед нормативно-правових актів, які є джерелами земельного права, самостійне місце займають *постанови Верховної Ради України із земельних питань*, які вона приймає відповідно до ст. 91 Конституції України. До таких джерел належать, наприклад, постанови Верховної Ради України Про утворення Тимчасової слідчої комісії Верховної Ради України з питань розслідування можливих фактів незаконного та неефективного проведення органами державної влади, органами місцевого самоврядування заходів щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції земельних відносин (земельної децентралізації) від 1 лютого

2022 року, «Про Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки» від 5 березня 1998 року та ін.

Елементом системи підзаконних актів як джерел земельного права, які приймаються органами виконавчої влади, є обов'язкові для виконання **нормативні укази та розпорядження Президента України.**

Широке коло суспільних земельних відносин регламентують **постанови й розпорядження Кабінету Міністрів України.** Цей вищий орган у системі органів державної виконавчої влади приймає нормативно-правові акти в розвиток і на виконання Конституції і законів України, а також указів Президента України. Необхідність прийняття конкретизуючого чи деталізуючого нормативно-правового акта з питань, які недостатньо врегульовані земельними законами, може в першу чергу визначати сам Кабінет Міністрів України. Водночас він приймає відповідні постанови на виконання прямої вказівки, яка може бути зафіксована в законі, Постанові Верховної Ради чи Указі Президента України.

Джерелами земельного права виступають також **відомчі нормативні акти**, які покликані деталізувати загальні положення, закріплені в законах та підзаконних актах щодо регламентації земельних відносин. Вони приймаються уповноваженими органами в межах їх компетенції з власної ініціативи або за дорученням вищих органів. Відомчі нормативні акти є найменш організованою частиною ієрархічної структури джерел національного права взагалі і земельного права зокрема. Вони є обов'язковими тільки для тих підприємств, установ та організацій, що входять до системи конкретного відомства, а також для їх посадових осіб. Однак в окремих випадках відомство в силу спеціального нормативного розпорядження може отримати право видавати правові акти міжвідомчого характеру.

У складі відомчих нормативних актів самостійне місце займають так звані **нормативні документи, зокрема, будівельні норми, державні стандарти і норми, санітарні норми і правила та ін.**

Особливість нормативних документів як відомчих нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини, полягає в тому, що їхній зміст складають зазвичай певні якісні або кількісні нормативи, а їх розробка здійснюється спеціалізованими науковими установами. Затвердженню нормативних документів передують погодження їх органами державного нагляду та контролю у відповідних сферах.

Самостійною частиною структури джерел земельного права є **нормативні рішення й розпорядження місцевих органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування**, які містять загально-правові норми, що мають переважно деталізуючий характер. Їх головне завдання полягає в забезпеченні конкретизації тих положень, які закріплені в актах загального регулювання.

5. Судові рішення в системі джерел земельного права.

Значну роль у забезпеченні єдиної правозастосовної практики та зміцнення законності в галузі земельних відносин відіграють **рішення вищих судових інстанцій, які містять правові позиції щодо застосування земельного законодавства** та виступають джерелами земельного права.

Законом України «Про судоустрій і статус суддів» від 2 червня 2016 р. передбачено, що Верховний Суд, будучи найвищим судом у системі судоустрою України, забезпечує сталість та єдність судової практики, здійснює її узагальнення та забезпечує однакове застосування норм права, у тому числі і земельного. У його складі, окрім Великої Палати, діють Касаційні суди (адміністративний, господарський, кримінальний та цивільний), а також функціонує Пленум Верховного Суду. Викладене дає підстави для включення до складу джерел земельного права **судового прецедента в континентальному розумінні, тобто усталеної судової практики, яку у сукупності формують рішення судів з конкретних справ**. Отже судова правотворчість як джерело права в Україні на думку представників загальнотеоретичної доктрини, включає до свого складу **рішення Європейського суду з прав людини, акти Конституційного Суду України, акти-узагальнення судової практики**.

Особливості застосування земельного законодавства при розгляді цивільних, господарських та адміністративних спорів, пов'язаних із земельними відносинами відображені в **постановах пленумів та листах і роз'ясненнях, прийнятих вищими судовими інстанціями України**.

Особлива роль у правовій системі належить **рішенням та висновкам Конституційного Суду України**, у тому числі у сфері регулювання земельних відносин, які згідно зі ст. 150 Конституції є обов'язковими до виконання на території України, остаточними і не можуть бути оскаржені. При цьому йдеться не лише про скасування чи зміну окремих положень зазначених нормативно-правових актів, а й про видання нових конституційних приписів, у тому числі у сфері земельних відносин.

Рішення Конституційного Суду України, який у межах своїх повноважень вирішує питання конституційності нормативно-правових актів земельного законодавства, слід відрізнити від судових прецедентів. Ці рішення фактично є нічим іншим, як специфічними нормативно-правовими актами.

Не мають ознак судового прецеденту і висновки Конституційного Суду України щодо офіційного тлумачення, зокрема, земельного законодавства, оскільки для створення судового прецеденту необхідна наявність земельного спору або факту порушення прав суб'єктів земельних відносин.

*Висновки Конституційного Суду щодо офіційного тлумачення Конституції України та земельних законів, рішення цього Суду щодо конституційності нормативно-правових актів земельного законодавства, а також рішення судів загальної юрисдикції щодо скасування незаконних актів земельного законодавства можуть розглядатися як **правові квазіпрецеденти** – одне з джерел земельного права України.*

Унаслідок приєднання України до Європейської конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, а також визнання обов'язковості юрисдикції Європейського суду з прав людини в усіх питаннях, що стосуються тлумачення і застосування Конвенції, для України набуло актуальності питання про місце ***рішень міжнародних судів*** у вітчизняній правовій системі. Закон України від 23 лютого 2006 року «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» передбачає, що ***суди при розгляді справ (у тому числі і земельних) застосовують Конвенцію про практику Європейського суду з прав людини як джерело права.*** До таких джерел можна віднести, наприклад, рішення Конституційного Суду України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 року; справа про земельні аукціони від 1 листопада 2008 року та ін.).

6. Міжнародно-правові акти як джерела земельного права.

Крім національних нормативно-правових актів, які є джерелами права України, у деяких випадках такими джерелами виступають міжнародно-правові акти та договори.

Міжнародно-правові акти та міжнародно-правові договори (угоди) займають у системі джерел земельного права України важливе місце, оскільки відіграють суттєву роль у регулюванні земельних відносин. Так, укладені міжнародні договори (угоди) можуть

безпосередньо або опосередковано регулювати відносини у земельно-правовій сфері і стосуватися, наприклад, державних кордонів із сусідніми державами, розмежування виключної (морської) економічної зони та континентального шельфу; земельних прав, свобод та обов'язків осіб, використання певних територій та ін. Верховною Радою України, наприклад, ратифіковані договори про режим державного кордону з Угорською Республікою, Республікою Молдова, іншими сусідніми республіками, а також Консульська конвенція між Україною і Республікою Польщею.

Самостійне місце серед таких актів займає *Міжнародний пакт про громадянські і політичні права* (ООН, 1966). Цим документом передбачено, що всі народи для досягнення своїх цілей можуть вільно розпоряджатися своїми природними багатствами і ресурсами без шкоди для будь-яких зобов'язань. Жоден народ у жодному разі не може бути позбавлений тих засобів існування, що йому належать.

Міжнародні угоди, ратифіковані у встановленому порядку, будучи джерелами земельного права, впливають на правовий режим окремих категорій земель в Україні. Так, згідно з *Європейською ландшафтною конвенцією* (Флоренція, 20 жовтня 2000 року), Україна взяла на себе зобов'язання визнавати ландшафти в законах як суттєвий компонент оточуючого середовища.

Відповідно до *Конвенції про охорону біологічного різноманіття* (Ріо-де-Жанейро, 5 червня 1992 року), ратифікованої Законом України від 20 листопада 1994 року, Україна взяла на себе зобов'язання встановлювати систему охоронних територій або територій, у межах яких необхідно приймати та реалізовувати спеціальні заходи для збереження біологічного різноманіття, розробляти принципові засади відбору, установлення і раціонального використання охоронних територій або територій, які потребують здійснення спеціальних заходів для збереження біологічного різноманіття, та ін.

7. Адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу.

Сучасна реалізація курсу на європейську інтеграцію України, будучи невід'ємною складовою внутрішніх реформ, що здійснюються в державі, зумовлює необхідність адаптації національного земельного законодавства, тобто *приведення нормативно-правових актів, які є джерелами земельного права України, до вимог Європейського Союзу* (далі – ЄС).

Адаптація земельного законодавства – це процес приведення законів України та інших нормативно-правових актів, які є джерелами земельного права України, у відповідність до *acquis communautaire*.

Acquis communautaire (acquis) означає «надбання спільноти» (фр.) — правова система Європейського Союзу, яка включає акти законодавства Європейського Союзу (але не обмежується ними), прийняті в рамках Європейських Спільнот (ЄС), Спільної зовнішньої політики та політики безпеки та Співпраці у сфері юстиції та внутрішніх справ.

Загальні засади адаптації законодавства України до законодавства ЄС визначені спеціальною Загальнодержавною програмою, яка затверджена Законом України від 18 березня 2004 року. Особливість адаптації законодавства України як планомірного та послідовного процесу приведення нормативно-правових актів України у відповідність до *acquis communautaire* полягає в тому, що цей процес включає декілька відносно самостійних і послідовних етапів, на кожному з яких повинен досягатися певний рівень відповідності законодавства у конкретних пріоритетних сферах.

В контексті адаптації земельного законодавства України до вимог ЄС важливого значення набуває *реалізація ідей та цінностей верховенства права*. В цьому зв'язку вирішальна роль належить вітчизняній земельній реформі, яку слід розглядати в якості напряду та стимулу гармонізації земельного законодавства України із законодавством ЄС.

Потужним поштовхом до відповідних змін у вітчизняному земельному законодавстві стало *рішення Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) щодо України, а саме у справі «Зеленчук і Цицюра проти України»*. В ньому ЄСПЛ дійшов висновку, що держава-відповідач вийшла за межі своєї широкої свободи розсуду в цій сфері мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення та не забезпечила справедливого балансу між загальним інтересом суспільства й майновими правами заявників. Саме в цьому контексті було ухвалено Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який не тільки скасував мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, а і запровадив ринок земель в державі.

Особливість адаптації земельного законодавства України до вимог ЄС полягає ще і в тому, що цьому процесу сприяє вітчизняна судова практика, зокрема практика Верховного Суду. Так, при ухваленні рішень він надає вирішальне значення застосування загальних принципів

справедливості, розумності й добросовісності. Водночас з урахуванням того, що, наприклад, розподіл землі є особливо чутливим до названих принципів Верховний Суд дійшов висновку, що неконкурентне надання земельної ділянки в користування за наявності двох або більше бажаючих суб'єктів не відповідає зазначеним принципам. У зв'язку з цим Верховний Суд обґрунтував підхід, згідно з яким законодавство слід тлумачити таким чином, що *за наявності двох або більше зацікавлених осіб, бажаючих отримати земельну ділянку державної або комунальної власності, наприклад, в оренду, право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах)* (постанова ВП ВС від 29 вересня 2020 р. у справі № 688/2908/16-у (провадження №14-28 цс 20)).

В контексті адаптації вітчизняного земельного законодавства до вимог ЄС заслуговує на увагу правова позиція ВП ВС, згідно з якою *до відносин щодо права постійного користування землею, наданою під забудову, за аналогією закону слід застосовувати норми глави 34 «Право користування чужою земельною ділянкою для забудови» ЦК України, тобто правила про суперфіцій* (постанова ВП ВС від 16 лютого 2021 р. у справі № 910/2861/18 (провадження №12-149Гс19)).

Приведення законів та інших нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин у відповідність до законодавства Європейського Союзу має здійснюватися перш за все шляхом узгодження проектів земельних законів з нормами права Європейського Союзу з урахуванням стандартів ЄС.

ЛЕКЦІЯ 5. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

1. Загальна характеристика права власності на землю.
2. Зміст права власності на землю.
3. Право державної власності на землю.
4. Право комунальної власності на землю.
5. Право приватної власності на землю.
6. Особливості права довірчої власності на землю.

1. Загальна характеристика права власності на землю.

Право власності є первинним речовим правом на землю. Його виникнення передує і є передумовою виникнення інших речових прав на землю, зокрема, прав оренди, постійного користування тощо, які є похідними від права власності на землю. Будь-яке похідне право на

земельну ділянку не може виникнути, якщо щодо неї не встановлене право власності. Отже, право власності на землю є основою системи земельних прав.

Власність на землю є економічною і юридичною категоріями. **Як економічна категорія** земельна власність виникла задовго до появи держави і права, а саме тоді, коли первісна людина вперше позначила конкретну земельну територію чи ділянку як належну роду, племені чи окремому індивіду. Отже, головною ознакою земельної власності в економічному аспекті є присвоєння конкретної земельної території чи ділянки первісним соціумом чи одним із членів суспільства. Відповідно земельна власність як економічна категорія являє собою систему суспільним економічних відносин з приводу присвоєння землі, оголошення її власністю у формі, яка визначається панівним у даному суспільстві способом виробництва, рівнем та потребами розвитку його продуктивних сил.

Як юридична категорія, земельна власність є продуктом переходу суспільства до державно-правового рівня організації суспільного життя. Вона являє собою результат закріплення правовими нормами економічних суспільних відносин щодо присвоєння землі, тобто відносин володіння, користування та розпорядження землею особами, які юридично визнані власниками відповідних земельних ділянок.

Право власності на землю – інститут земельного права, нормами якого регулюються суспільні відносини належності землі визначеним законом видам суб'єктів цього права. *Розрізняють право власності на землю в об'єктивному і суб'єктивному розуміннях.* Правові норми, які визначають коло суб'єктів, що можуть набувати землю у власність, об'єкти права власності на землю, порядок набуття, зміни, припинення та захисту права власності на землю, а також права та обов'язки власників земельних ділянок, складають зміст права власності на землю **в об'єктивному розумінні**. Отже, в об'єктивному розумінні право власності на землю являє собою сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо набуття, володіння, користування, розпорядження землею та припинення цього права.

В суб'єктивному смислі право власності на землю являє собою сукупність правомочностей власника по володінню, користуванню та розпорядженню землею. Правомочності по володінню, користуванню та розпорядженню землею існують лише в рамках правовідносин земельної власності, які в свою чергу виникають після набуття суб'єктом у власність конкретної земельної ділянки.

Правовідносини земельної власності є абсолютними. Це означає, що в рамках таких правовідносин суб'єкту права власності на землю кореспондує (протистоїть) необмежене коло осіб, зобов'язаних утримуватися від вчинення дій, що порушують права власника чи перешкоджають йому у здійсненні правомочностей по володінню, користуванню чи розпорядженню землею.

Разом з тим, в сучасному світі право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства є обмеженим. В більшості країн світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Обмеження права власності на землю запроваджене і Конституцією України (ст.41), якою встановлено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Межі здійснення права власності на землю визначаються не тільки правомочностями власника, а й колом покладених законодавством на власників земельних ділянок обов'язків щодо раціонального використання та охорони земель.

Право власності на землю є тотальним. Це означає, що в межах території України немає такої земельної ділянки чи інші частини земельної території, яка не перебувала б у власності певного суб'єкта. Земельне право України не визнає безгоспних земель. Якщо титульний власник земельної ділянки невідомий, то тоді суб'єкт права власності на неї визначається за правовою презумпцією належності її на такому праві територіальній громаді.

Конституцією України визначене коло суб'єктів права власності на землю.

Світовий досвід свідчить, що економічна і юридична інфраструктура країн з ринковою економікою базується на двох формах земельної власності: **публічній і приватній**. Формування в Україні засад ринкової економіки закономірно обумовило необхідність впровадження світового досвіду в систему відносин власності, в тому числі й на землю. Відповідно в ст. 14 Конституції України, прийнятій 28 червня 1996 р. зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. А в ст. 142 Основного закону встановлено, що земля може знаходитись і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. Таким чином, **в Україні конституційно встановлені дві форми земельної власності**, а саме: **публічна (суспільна) власність**, яка охоплює державну і комунальну власність, та **приватна власність**, яка охоплює власність фізичних осіб і

власність недержавних юридичних осіб. Інститут права колективної власності на землю, введений в законодавство країни в 1992 р. для забезпечення приватизації сільськогосподарських земель колишніх колгоспів і радгоспів, має перехідний характер і з завершенням земельної реформи припинить своє існування.

Водночас у ст. 13 Конституції України встановлено, що земля та інші природні ресурси, включаючи й повітря, є об'єктом права власності Українського народу. Зміст цієї статті відступає від положень інших статей Основного Закону про право власності на землю. Якщо визнати суб'єктом права власності на землю в Україні Український народ, то ні держава, ні територіальні громади, а тим більше фізичні та юридичні особи не можуть бути суб'єктом права власності на землю. Адже земельна ділянка як об'єкт права власності не може одночасно належати на такому праві двом різним суб'єктам, наприклад Українському народ та конкретній фізичній чи юридичній особі. Крім того, законодавство та правові доктрини європейських та інших демократичних країн не визнають народи відповідних країн суб'єктами права власності на землю чи інші ресурси. Саме тому у Земельному кодексі України відсутні положення про право власності Українського народу на землю. Таку ж позицію розділяє і Конституційний Суд України, який в Ухвалі від 14 березня 2002 року № 2-у/2002 «Про відмову у відкритті конституційного провадження у справі за конституційним поданням 57 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення положень статей 13, 14 конституції України» Конституційний Суд України відмовив у задоволенні конституційного подання через відсутність практичної необхідності в офіційній інтерпретації положень статей 13, 14 Конституції України. Крім того, в Ухвалі зазначено, що в Земельному кодексі України врегульовано порушені в конституційному поданні питання.

Основним завданням суспільної (публічної) власності на землю є забезпечення та обслуговування земельних інтересів суспільства в цілому чи окремих його частин - територіальних громад. **Приватна власність на землю спрямована** перш за все на забезпечення та обслуговування земельних інтересів приватних осіб – громадян та недержавних (некомунальних) юридичних осіб. Однак, у демократичних країнах публічна і приватна власність на землю не протиставляються, а взаємодоповнюють одна одну. Суспільство зацікавлене також в повноцінному функціонуванні приватної власності на землю як однієї з важливих підвалин ринкової інфраструктури економіки країни. І навпаки, приватна власність на землю має одним із своїх завдань забезпечення

суспільних інтересів у галузі використання земель, зокрема інтересів у підвищенні ефективності приватного сектора як в сільському господарстві, так і в інших галузях економіки. Тому в кінцевому підсумку приватна власність на землю також служить суспільству. Єдність суспільної (публічної) та приватної власності на землю чітко проявляється в положеннях Конституції України, яка проголосила землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14), а також рівність усіх суб'єктів права власності перед законом (ст. 13). Водночас між публічною та приватною власністю на землю існують і відмінності, які полягають насамперед у їх суб'єктах та об'єктах.

Основним законом країни встановлено, що реалізація права власності на землю здійснюється виключно відповідно до закону. Тим самим, Конституцією закріплений примат повноважень Верховної Ради України як законодавчого органу в правовому регулюванні земельних відносин, перш за все відносин земельної власності. Конституційні положення права власності на землю деталізуються в Земельному кодексі України, який є основним законодавчим актом в системі земельного законодавства нашої держави.

2. Зміст права власності на землю.

Важливим напрямом забезпечення реалізації права власності на землю є здійснення його суб'єктами наданих їм прав та виконання покладених на них обов'язків власників земельних ділянок. З цією метою в земельному, цивільному та екологічному законодавствах передбачені норми, які визначають обсяг прав та обов'язків власників земельних ділянок.

Земельне право України, що сформувалося в період переходу економіки нашої держави від адміністративно-командних до ринкових засад розвитку (1991-2001 р.р.), сприйняло цивілістичну концепцію змісту права власності, згідно з якою власникові належить тріада правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження об'єктом права власності. Таким чином, *права власника земельної ділянки* – це сукупність наданих йому законом правомочностей щодо володіння, користування земельною ділянкою. Перелік основних прав власників земельних ділянок, в яких реалізуються зазначені правомочності, викладений у ст. 90 Земельного кодексу України.

Право власника земельної ділянки щодо володіння нею являє собою юридично забезпечену можливість утримувати земельну ділянку як свою власну, позначити її межі не тільки межовими знаками встановленого

зразка, а й природними (дерева, кущі) чи рукотворними (тин, рів тощо) об'єктами з метою регулювання доступу на земельну ділянку інших осіб.

Право користування земельною ділянкою – це юридично надана власнику можливість господарського та іншого використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ від корисних властивостей землі.

Згідно ст. 90 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки, реалізуючи надане йому законом суб'єктивне право користування нею, вправі:

1) самостійно господарювати на землі, вирощуючи сільськогосподарські та інші культури, переробляючи вирощену продукцію чи здійснюючи несільськогосподарську діяльність. Виключним правом власника земельної ділянки є вибір способу її використання відповідно до цільового призначення земельної ділянки. Органи державної влади та місцевого самоврядування не мають права примушувати власника ділянки використовувати її певним чином, доводити планові завдання чи іншим чином втручатися у здійснення ним права користування земельною ділянкою. Разом з тим, суспільство зберегло за собою право здійснення державного, самоврядного та громадського контролю за використанням та охороною земель з метою недопущення порушення норм земельного та іншого законодавства. Власники земельних ділянок зобов'язані виконувати видані посадовими особами відповідних органів влади приписи щодо припинення порушення вимог законодавства у галузі використання та охорони земель чи усунення наслідків земельних правопорушень;

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

3) вважати своєю власністю посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур та вироблену сільськогосподарську продукцію, зведені на земельній ділянці відповідно до чинного законодавства будівлі та споруди. В земельному праві України діє презумпція належності власнику земельної ділянки розташованих на ній посіви, насаджень, будівель та споруд, якщо інше передбачено виданим власником земельної ділянки актом чи угодою за його участю. Так, власник земельної ділянки може надати її в постійне користування чи оренду іншій особі. В випадку надання органом влади земельної ділянки у

постійне користування землекористувач відповідно до закону (ст. 95 ЗК) та акту (рішення) власника про надання ділянки в постійне користування набуває статусу особи, на яку поширюється дія презумпції суб'єкта права власності на посіви, насадження, будівлі та споруди, зведені ним на отриманій у постійне користування земельній ділянці. Якщо ж земельна ділянка передана в оренду, то на орендаря ділянки поширюється дія зазначеної вище презумпції, якщо в договорі оренди землі не зазначене інше;

4) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі.

Дане право власника земельної ділянки характеризується певними особливостями.

По-перше, його об'єктом є не всі, а лише розташовані на земельній ділянці корисні копалини місцевого значення. Їх перелік затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 грудня 1994 р. «Про затвердження переліків корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення».

По-друге, власники земельних ділянок мають право використовувати корисні копалини місцевого значення, а також торф, лісові насадження, водні об'єкти та інші корисні властивості землі лише для власних потреб, тобто для (для возведення на земельній ділянці будівель та споруд, опалення житлових будинків, власного споживання води чи для напування власної худоби тощо). Використання зазначених природних ресурсів власником земельної ділянки не для власних, а для інших потреб (для їх продажу чи виробництва певної продукції та матеріалів з метою продажу тощо) може здійснюватися лише після отримання додаткових дозволів відповідно до чинного законодавства.

По-третє, згідно зі ст. 23 Кодексу України про надра, право власників земельних ділянок на використання розташованих на земельних ділянках ряду природних ресурсів для власних потреб обмежене ще й певними просторовими межами. Так, вони можуть видобувати для своїх господарських та побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів.

Право розпорядження земельною ділянкою – законодавчо закріплена можливість власника земельної ділянки визначати її юридичну долю шляхом вчинення дій, які не суперечать нормам чинного законодавства.

Так, згідно зі ст. 90 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки має право:

1) відчужувати земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування та інших цивільно-правових угод;

2) передавати її в оренду, заставу, спадщину.

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

Об'єкти права власності на землю. Об'єктами права власності на землю є земельні ділянки, а також інші частини земної поверхні, які не сформовані у земельні ділянки. Згідно ст. 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Тобто, **земельна ділянка, це така частина земної поверхні, яка:**

1) по всьому периметру відмежована від решти земної поверхні лінією, що закріплюється межовими знаками;

2) розміщена за певною поштовою адресою (в населеному пункті) або має інше юридично значиме позначення місця свого розташування на земній поверхні;

3) віднесена до певної категорії земель, має встановлене відповідно до законодавства цільове призначення та є об'єктом земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад чи держави.

Ознаки сформованої земельної ділянки визначені у ст. 79-1 Земельного кодексу України. Згідно з цією статтею, **формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж, внесення інформації про земельну ділянку до Державного земельного кадастру та присвоєння їй кадастрового номеру.** Водночас у частині 2 розділу VII Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлене правило про те, що земельні ділянки, право власності на які виникло до запровадження у 2004 р. кадастрової нумерації земельних ділянок, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Отже, чинне земельне законодавство **поділяє земельні ділянки на сформовані і не сформовані. До сформованих** воно відносить земельні ділянки з присвоєними їм кадастровими номерами та земельні ділянки без кадастрових номерів, які були передані у власність відповідно до законодавства, що діяло до запровадження кадастрової нумерації земель. Ключовими ознаками

сформованих земельних ділянок є їх розташування в межах однієї кадастрової зони (земельні ділянки з кадастровими номерами). А **до несформованих** належать всі інші земельні ділянки. Вони можуть бути розташовані як в межах однієї кадастрової зони, кадастрового кварталу чи адміністративно-територіальної одиниці, так і в межах кількох таких зон, кварталів чи навіть адміністративно-територіальних одиниць. До несформованих земельних ділянок відносяться, як правило, ті землі в межах сіл, селищ, міст та територіальних громад, які є землями загального користування (вулиці, дороги, площі), лінійними земельними ділянками та іншими землями, які не надані в індивідуальне володіння фізичним чи юридичним особам.

Визначення земельної ділянки як частини земної поверхні не означає, що права власника ділянки поширюються лише на вертикальну площину земної поверхні в межах ділянки. Згідно з Земельним кодексом України (ст. 79) право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Більше того, якщо на земельній ділянці зведена житлова, виробнича чи інша будівля чи споруда, то права власника ділянки поширюються й на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки та зайнятий будівлею чи спорудою (у висоту і на глибину). Отже, право власності поширюється як на вертикальну площину земельної ділянки, так і на освоєний власником простір над та під поверхнею земельної ділянки.

Обов'язки власників сформованих земельних ділянок. Здійснення прав власника землі передбачає дотримання власником ділянки низки обов'язків, пов'язаних з володінням нею. Обов'язки власників земельних ділянок передбачені в ряді статей Земельного кодексу України та в деяких інших законодавчих актах. За своїм змістом обов'язки власника земельної ділянки можна поділити на три основні групи. До першої з них відносяться обов'язки власників земельних ділянок, об'єктом яких є власна земельна ділянка.

Так, згідно з ст. 91 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки зобов'язаний:

а) забезпечувати її використання за цільовим призначенням. Навіть якщо власник ділянки самостійно не використовує її, а передав ділянку в оренду, він не звільняється від виконання обов'язку забезпечення цільового використання земельної ділянки. Укладаючи договір оренди землі, її власник повинен здійснювати договірний контроль за цільовим використанням земельної ділянки орендарем;

б) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

в) своєчасно сплачувати земельний податок;

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

д) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах.

До другої групи обов'язків власника земельної ділянки відносяться його обов'язки перед власниками та користувачами суміжних та сусідніх земельних ділянок. Так, ст. 91 Земельного кодексу України зобов'язує власника земельної ділянки не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів та дотримуватися правил добросусідства (ст.ст. 103-109 Земельного кодексу України).

Третю групу обов'язків власників земельних ділянок складають обов'язки щодо охорони не тільки земельної ділянки та розташованих на ній інших природних ресурсів, а й навколишнього природного середовища в цілому. Згідно з Земельним кодексом України, власники земельних ділянок в процесі володіння та користування ними зобов'язані додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля та, зокрема, дотримуватися обмежень, пов'язаних з встановленням охоронних зон (ст. 112 ЗК), зон санітарної охорони (ст. 113 ЗК), санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗК), зон особливого режиму використання земель (ст. 115 ЗК), прибережних захисних смуг (ст.ст.60-62 ЗК), смуг відведення (ст.63) тощо. Крім вищезазначених обов'язків, законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників земельних ділянок.

3. Право державної власності на землю.

Суб'єкти права державної власності на землю. Суб'єктом права державної власності на землю є *держава*. Однак, держава являє собою складний механізм реалізації влади в суспільстві і характеризується наявністю системи органів, які здійснюють ті чи інші функції держави (владні повноваження). Відповідно до здійснюваних функцій органи державної влади поділяються на органи законодавчої, виконавчої та судової влади. Здійснення правомочностей власника земель, які перебувають у державній власності, покладено на органи державної виконавчої влади.

Згідно з ст. 122 Земельного кодексу України, право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі:

1) органів виконавчої влади загальної компетенції - Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій;

2) органів виконавчої влади спеціальної компетенції - державних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Держгеокадастр України та його територіальні органи) відповідно до закону.

Отже, зазначені органи є суб'єктами, які від імені держави уповноважені здійснювати право державної власності на землю. Органи державної виконавчої влади загальної компетенції становлять єдину систему органів державної виконавчої влади, які перебувають в ієрархічному підпорядкуванні.

Вищим органом державної виконавчої влади в Україні є **Кабінет Міністрів України**. Однак Кабінет Міністрів України вирішує тільки найважливіші державні питання з числа тих, що віднесені до компетенції органів виконавчої влади. Тому Земельний кодекс України розмежував їх компетенцію щодо здійснення правомочностей суб'єкта права державної власності на землю.

Так, згідно з ст. 122 Кодексу, **районні державні адміністрації** на їх території розпоряджаються землями шляхом надання їх у приватну власність, постійне чи тимчасове користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

а) ведення водного господарства;

б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог ч. 7 цієї статті;

в) для індивідуального дачного будівництва. Водночас їх повноваження не поширюються на розпорядження землями державної власності, розпорядження якими віднесене до компетенції Держгеокадастру та Кабінету Міністрів України.

Обласні державні адміністрації надають земельні ділянки на їх території із земель державної власності у приватну власність, постійне і тимчасове користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків надання земель у власність, постійне і тимчасове користування на підставі рішень районної державної адміністрації, державних органів земельних ресурсів та Кабінету Міністрів України.

Київська та Севастопольська міські державні адміністрації надають земельні ділянки із земель державної власності у постійне користування та в оренду у межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, коли таке надання здійснюється за рішенням Держгеокадастру та Кабінету Міністрів України.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим надає земельні ділянки із земель державної власності у приватну власність, постійне і тимчасове користування у межах міст республіканського (Автономної Республіки Крим) значення та за їх межами для всіх потреб, крім випадків надання земель у приватну власність, постійне і тимчасове користування на підставі рішень районної державної адміністрації, державних органів земельних ресурсів та Кабінету Міністрів України.

Держгеокадастр України та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності для всіх потреб, крім випадків, коли передача таких земельних ділянок іншим особам у власність або у користування віднесена до компетенції Кабінету Міністрів України.

Нарешті, *Кабінет Міністрів України* розпоряджається земельними ділянками державної власності шляхом надання у приватну власність, постійне та тимчасове користування земель, які не входять до складу адміністративно-територіальних одиниць, а також у користування земельні ділянки зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Водночас законом встановлене виключення з вищезазначеної компетенції органів влади Земельні ділянки, що вилучаються, викупуваються або примусово відчужуються *для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності*, надаються у користування для таких потреб *органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування*, які прийняли рішення про їх вилучення, викуп або примусове відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Об'єкти права державної власності на землю. За загальним правилом, передбаченим у ст. 84 Земельного кодексу України, у *державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.*

Однак, в процесі земельної реформи значна частина земель державної власності перейшла у комунальну та приватну власність. Водночас законом встановлений перелік земель, які обслуговують потреби

держави у земельних ресурсах і не можуть передаватися з державної у приватну власність.

Відповідно до ч. 4 ст. 84 Земельного кодексу України, до таких земель належать:

- а)** землі атомної енергетики та космічної системи;
- б)** землі під державними залізницями, 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;
- д)** землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;
- е)** землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;
- є)** 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;
- ж)** земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- з)** земельні ділянки, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти;
- ж-1)** земельні ділянки, закріплені за державними закладами фахової передвищої освіти;
- з)** земельні ділянки, закріплені за державними закладами вищої освіти;
- і)** земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- ї)** землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

Проте перелічені вище землі державної власності не є землями, які взагалі не можуть передаватися у приватну власність. Якщо на підставі прийнятих відповідно до закону органами державної виконавчої влади рішень цільове призначення таких земель зміниться, то не виключається можливість передачі таких земель у власність територіальних громад чи навіть їх приватизація. Наприклад, якщо на земельній ділянці зони

відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, рівень такого забруднення знизиться до допустимого для проживання людей рівня, то така земельна ділянка може бути приватизована.

Таким чином, об'єктами права державної власності є два види земельних ділянок:

1) земельні ділянки, право власності держави в особі певного органу виконавчої влади зареєстроване в Державному реєстрі речових прав;

2) земельні ділянки, які надані у постійне користування державним юридичним особам, право постійного користування на які зареєстроване відповідно до законодавства, що діяло на момент такої реєстрації, навіть якщо право власності держави на ці ділянки не були зареєстровані в Державному реєстрі речових прав.

Підстави та порядок виникнення права державної власності на землю.

Підставами виникнення права державної власності на землю є:

1) передача земельної ділянки комунальної власності у державну власність (ст. 117 ЗК);

2) викуп земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб (ст.146 ЗК, Закон «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»);

3) відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗК, Закон «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) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь держави (ст. 140 ЗК);

5) смерть власника земельної ділянки за відсутністю спадкоємців (ст. 140 ЗК);

6) конфіскація земельної ділянки за рішенням суду (ст. 354 ЦК); в) прийняття спадщини.

Передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність здійснюється за рішеннями відповідних органів місцевого самоврядування, які розпоряджаються землями комунальної власності відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України.

У рішенні органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну власність зазначаються:

- кадастровий номер земельної ділянки;
- її місце розташування;
- площа;
- цільове призначення;
- відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку;
- обмеження у її використанні.

На підставі такого рішення складається **акт приймання-передачі такої земельної ділянки, які є підставою для державної реєстрації права власності держави на відповідну земельну ділянку** (ст. 117 ЗК).

Водночас законом встановлена **заборона щодо передачі у державну власність низки земель комунальної власності**. Згідно з ч. 2 ст. 117 Земельного кодексу України, до таких земель належать:

- земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності;
- земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність.

Викуп земель приватної власності для суспільних потреб держави визначений Законом «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». Згідно з Законом, **Кабінет Міністрів України приймає рішення** про викуп земельних ділянок для забезпечення національної безпеки і оборони, розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також для інших суспільних потреб, визначених цим Законом, якщо передбачається місце розташування об'єкта на території Автономної Республіки Крим та суміжної області або на території двох та більше областей.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні державні адміністрації приймають рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта в межах міста обласного значення на території двох або більше районів.

Районна державна адміністрація приймає рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта в межах території району.

Набуття права державної власності на земельну ділянку у випадку добровільної відмови власника ділянки від права власності на неї на користь держави відповідно до ст. 142 Земельного кодексу України. Для передачі земельної ділянки приватної власності у державну власність її власник повинен подати до відповідного органу державної влади *заяву про добровільну відмову від прав на земельну ділянку*. На підставі цієї заяви власник ділянки та відповідний орган державної влади укладають *угоду* про передачу права власності на земельну ділянку. *Така угода підлягає нотаріальному посвідченню і є підставою для державної реєстрації права власності держави на земельну ділянку* у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Слід підкреслити, що *добровільна відмова від прав на земельну ділянку та передача її у власність держави здійснюється безоплатно.*

Набуття державою права власності на земельну ділянку, що знаходиться у власності громадянина чи юридичної особи, відбувається у разі її викупу державою для суспільних потреб та примусового відчуження на користь держави з мотивів суспільної необхідності (ст. 146 - ст. 147 ЗК, Закон «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»).

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

Підстави припинення права державної власності на землю.
Підставами припинення права державної власності на землю є:

- 1) приватизація земель, які перебувають у власності держави;
- 2) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність у міру необхідності.

Слід також зазначити, що прийнятим 28 квітня 2021 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», який набув чинності 1 липня 2021 р., Розділ 10 «Перехідні

положення» Земельного кодексу України доповнений пунктом 24, яким проведена **разова одночасна передача низки земель державної власності у власність територіальних громад без проведення процедури такої передачі. Згідно з цим пунктом, з дня набрання ним чинності землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім земель:**

а) що використовуються органами державної влади, державними підприємствами, установами, організаціями на праві постійного користування (у тому числі земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні державних лісгосподарських підприємств, та земель водного фонду, що перебувають у постійному користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук);

б) оборони;

в) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах об'єктів і територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, лісгосподарського призначення;

г) зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

и) під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна державної власності;

д) під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем державної власності;

е) визначених у наданих до набрання чинності цим пунктом дозволах на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, наданих органами виконавчої влади з метою передачі земельних ділянок у постійне користування державним установам природно-заповідного фонду, державним лісгосподарським та водогосподарським підприємствам, установам та організаціям, якщо рішення зазначених органів не прийняті.

Земельні ділянки, що вважаються комунальною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст відповідно до цього пункту і право державної власності на які зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, переходять у комунальну власність з моменту державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки. Інші ж земельні ділянки та землі, не сформовані у земельні

ділянки, переходять у комунальну власність з дня набрання чинності цим пунктом.

4. Право комунальної власності на землю.

Формування в Україні системи ефективного місцевого самоврядування потребує зміцнення його матеріальної бази. З цією метою законодавство передбачає передачу територіальним громадам у власність земель та інших природних ресурсів. З проведенням реформи щодо децентралізації влади передача земель державної власності у власність територіальних громад (комунальну власність) прискорилося.

Суб'єкти та об'єкти права комунальної власності на землю.

Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади сіл, селищ та міст, а після завершення їх добровільного об'єднання такими суб'єктами стають їх правонаступники – сільські, селищні та міські територіальні громади.

Територіальна громада являє собою сукупність жителів, що проживають на її території.

Згідно з Конституцією України (ст. 140), *місцеве самоврядування* здійснюється територіальною громадою як безпосередньо (наприклад, шляхом прийняття рішення на сходці жителів села), так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі комітети. Однак, Земельний кодекс України не передбачає здійснення розпорядження землями комунальної власності безпосередньо територіальною громадою. Здійснення повноважень суб'єкта права комунальної власності на землю Кодексом покладене *на органи місцевого самоврядування – сільські, селищні та міські ради*. Отже, ради є суб'єктами права комунальної власності на землю і відповідно здійснюють розпорядження ними шляхом відчуження на підставі цивільно-правових угод, а також передачі земель у постійне і тимчасове користування.

Земельний кодекс України надав право територіальним громадам сіл, селищ та міст об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюють *районні або обласні ради*.

Об'єкти права комунальної власності на землю. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. Закон передбачає два *способи визначення об'єктів права комунальної власності на землю*:

➤ правову презумпцію належності земель територіальним громадам;

➤ чіткий перелік ознак, за наявності яких земельні ділянки є об'єктом права комунальної власності.

Так, згідно з п. «а» ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу України, **об'єктами права комунальної власності** є усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності. Тим самим презюмується, що **якщо ні держава, ні приватні особи не володіють земельною ділянкою на праві власності, то така ділянка або земельна територія, що не сформована як земельна ділянка, є об'єктом права комунальної власності**. Натомість у пп. «б» і «в» ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу України міститься перелік ознак, за якими земельні ділянки вважаються об'єктом права комунальної власності. **Цей перелік включає**

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

➤ землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

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

За загальним правилом, землі комунальної власності, як і землі державної власності, можуть передаватися у приватну власність громадян та юридичних осіб у порядку, визначеному Земельним кодексом України. Водночас Кодексом визначений **перелік земель комунальної власності, які не підлягають приватизації**. Згідно з ч. 4. ст. 83 Земельного кодексу України, до таких земель належать:

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;

з) землі лісогосподарського 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;

є) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

Підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.

Підставами виникнення права комунальної власності на землю є:

1) передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність (ст. 117 ЗК);

2) викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб (ст.146 ЗК, Закон України «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»);

3) примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗК, Закон України «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) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь територіальної громади села, селища чи міста (ст. 140 ЗК);

5) визнання земельної ділянки відумерлим майном (ст. 1277 ЦК);

6) прийняття спадщини.

Передача земель державної власності у комунальну власність здійснюється за рішеннями відповідних органів державної виконавчої влади, які здійснюють розпорядження землями державної власності

відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України. **У рішенні органу виконавчої влади про передачу земельної ділянки у комунальну власність зазначаються:**

- кадастровий номер земельної ділянки;
- її місце розташування;
- Площа;
- цільове призначення;
- відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку;
- обмеження у її використанні.

На підставі такого рішення складається **акт приймання-передачі такої земельної ділянки, які є підставою для державної реєстрації права власності територіальної громади на відповідну земельну ділянку** (ст. 117 ЗК).

Водночас **законом визначені землі державної власності, які заборонено передавати у комунальну власність**. Згідно з ч. 2 ст. 117 Земельного кодексу України, до таких земель належать:

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

Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб. Викуп земель приватної власності для суспільних потреб територіальних громад сіл, селищ і міст здійснюється відповідно до *Закону України «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»*. Згідно з Законом (ст.9), сільські, селищні, міські ради, Київська і Севастопольська міські ради в межах території здійснення їх повноважень приймають **рішення про викуп земельних ділянок у порядку, визначеному цим Законом, для таких суспільних потреб:**

1) будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням відповідно територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- та водопроводів,

ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових та газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

2) розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення;

3) створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ.

Орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний письмово повідомити про це їх власника (власників) протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу. Цей строк поширюється також на тих осіб, які стануть власниками таких об'єктів протягом трьох місяців з дня надходження зазначеного повідомлення.

Набуття права комунальної власності на земельну ділянку у випадку добровільної відмови власника ділянки від прав на неї на користь відповідної територіальної громади здійснюється відповідно до ст. 142 Земельного кодексу України. Добровільна відмова від прав на земельну ділянку та передача її у власність держави здійснюється безплатно. Для передачі земельної ділянки приватної власності у комунальну власність її власник повинен подати до відповідного органу місцевого самоврядування ***заяву про добровільну відмову*** від прав на земельну ділянку. На підставі цієї заяви власник ділянки та відповідна рада укладають ***угоду про передачу права власності на земельну ділянку***. Така угода підлягає ***нотаріальному посвідченню та є підставою для державної реєстрації права власності територіальної громади на відповідну земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.***

Підстави припинення права комунальної власності на землю.

Підставами припинення права комунальної власності на землю визнаються:

- 1) приватизація земель, які перебувають у комунальній власності та
- 2) передача земельної ділянки комунальної власності у власність держави.

5. Право приватної власності на землю.

Крім права публічної власності на землю, яка охоплює право державної та право комунальної власності, земельні ділянки в Україні перебувають і у ***приватній власності***.

Суб'єкти та об'єкти права приватної власності на землю. Суб'єктами права приватної власності на землю є громадяни та юридичні особи. За загальним правилом, громадянин може стати суб'єктом права власності на землю, якщо він **має цивільну правоздатність**. Поняття цивільної правоздатності фізичної особи визначене Цивільним кодексом України. Згідно з ст. 25 Кодексу, цивільною правоздатністю визнається здатність мати цивільні права та обов'язки. До таких прав і обов'язків відносяться й права та обов'язки власника земельної ділянки. **Цивільна правоздатність фізичної особи виникає у момент її народження.** Отже, вже після народження фізична особа може стати власником земельної ділянки.

Однак, наявність у фізичної особи лише земельної правоздатності дає їй можливість стати власником земельної ділянки «пасивним» чином. Це означає, що фізична особа може набути право власності на землю, наприклад, шляхом успадкування. Однак така особа не може стати власником земельної ділянки на підставі договору купівлі-продажу, оскільки набуття права власності на землю на підставі купівлі-продажу потребує вчинення активних дій, які охоплюються цивільною дієздатністю.

Цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання (ст. 30 ЦК України). Таким чином, цивільну дієздатність має фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними. Лише при наявності цивільної дієздатності фізична особа може набути право власності шляхом власних активних дій – укладення договору купівлі-продажу, міни тощо. Повна цивільна дієздатність має фізична особа, **яка досягла 18 років (повноліття) або вступила в шлюб** (ст. 34 ЦК).

Земельний кодекс України за обсягом наданих прав на землю поділяє **фізичних осіб** на громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства. Найбільш повним обсягом прав щодо набуття землі у власність наділені **громадяни України**. Вони можуть мати у власності будь-які землі, які закон дозволяє передавати у власність громадян. **Іноземні громадяни та особи без громадянства** як суб'єкти права власності на землю не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті ними у спадщину, протягом року підлягають відчуженню. А з земель несільськогосподарського призначення іноземні

громадяни та особи без громадянства можуть набувати лише землі, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 ЗК). Отже, **іноземні громадяни та особи без громадянства є суб'єктами права власності лише на земельні ділянки, на яких розташована будівля, споруда чи інша нерухомість**. До таких земель відносяться земельні ділянки, призначені для житлового, дачного та гаражного будівництва, а також землі промисловості, транспорту, зв'язку тощо.

Юридичні особи як суб'єкти права приватної власності на землю можуть набувати земельні ділянки у власність для здійснення статутної діяльності. Цивільний кодекс України (ст. 81) поділяє юридичні особи на два види: **юридичні особи публічного права та юридичні особи приватного права**. До юридичних осіб публічного права відносяться юридичні особи, створені розпорядчим актом Президента України, органу державної влади, органу влади Автономної республіки Крим або органу місцевого самоврядування. **Юридичними особами приватного права** вважаються юридичні особи, створені громадянами та/або юридичними особами приватного права. Суб'єктами права приватної власності на землю є юридичні особи приватного права. Юридичні особи публічного права можуть володіти землею на праві постійного користування та оренди.

Крім цього, юридичні особи як суб'єкти права власності на землю поділяються на **юридичні особи України та іноземні юридичні особи**. За загальним правилом, **юридичними особами України** вважаються юридичні особи, створені (зарєстровані) в Україні відповідно до її законодавства. Однак, з цього правила є виключення. Згідно ст. 117 Господарського кодексу України¹², якщо засновниками (учасниками) створеної в Україні відповідно до її законодавства юридичної особи є лише іноземці (іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи), то така **юридична особа вважається іноземною**. А **спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб**, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках та в порядку, встановленому Земельним кодексом України для іноземних юридичних осіб (ст. 82 ЗК).

Поділ юридичних осіб як суб'єктів права власності на вітчизняні та іноземні має важливе значення. Юридичні особи України мають право набувати у власність всі види земель, які можуть знаходитись у приватній

власності, крім земельних ділянок, які надаються для задоволення особистих потреб громадян.

Земельна правосуб'єктність іноземних юридичних осіб є значно вужчою. Так, згідно з ст. 82 Земельного кодексу України, набуття ними у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення не допускається, за виключенням випадків отримання їх у спадщину. Однак, **землі сільськогосподарського призначення, отримані іноземними юридичними особами в спадщину, підлягають відчуженню протягом одного року.**

Крім того, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який вводиться у дію з 1 липня 2021 р., надає право на набуття у власність земель сільськогосподарського призначення і **банкам**, засновниками якого можуть бути іноземні громадяни та іноземні юридичні особи, та покладає на них **обов'язок відчуження таких земель протягом двох років з моменту набуття їх у власність.** Що стосується земель несільськогосподарського призначення, то **іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на такі землі лише з метою здійснення інвестиційної діяльності:**

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.

Суб'єкти права спільної власності на землю. Земельні ділянки можуть перебувати у **спільній власності** громадян та юридичних осіб. Земельний кодекс України (ст. 86) поділяє **спільну власність на землю на два види:**

- спільну часткову;
- спільну сумісну.

Спільна часткова власність на землю передбачає визначення часток кожного із співвласників у праві власності на земельну ділянку. При **спільній сумісній власності** на землю визначення таких часток не здійснюється.

Участь громадян та юридичних осіб у праві спільної власності на землю залежить від їх земельної правосуб'єктності. Так, **іноземні громадяни, особи без громадянства та іноземні юридичні особи не можуть бути суб'єктами права спільної власності на такі види**

земель, які вони не можуть відповідно до законодавства України набувати у індивідуальну приватну власність.

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 (ст. 87 ЗК).

Особливістю права спільної часткової власності на землю є те, що вона носить, як правило, **договірний характер**. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників відповідно до укладеного ними договору про спільну часткову власність. **Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.** Якщо ж між співвласниками такої згоди немає, вони здійснюють право спільної часткової власності на земельну ділянку у порядку, визначеному судом (ст. 88 ЗК).

Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право:

а) вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації;

б) на отримання в його володіння та користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки;

в) має право на доходи від використання спільної земельної ділянки відповідно до розміру своєї частки;

г) переважне право купівлі частки при продажу її іншим співвласником земельної ділянки.

Крім цього, учасник спільної часткової власності відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки (ст. 88 ЗК).

Суб'єктами права спільної сумісної власності на землю можуть бути:

- а) подружжя;*
- б) співвласники жилого будинку.*

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. 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 (ст. 89 ЗК).

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

Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю. До юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать:

- 1) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність;*
- 2) цивільно-правова угода;*
- 3) успадкування земельної ділянки.*

Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають право власності на землю. Такі дії є складними за змістом. Їх вчинення регулюється правовими нормами, які в сукупності складають порядок набуття права приватної власності на землю.

Однак порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим для всіх його суб'єктів. ***В залежності від суб'єктів набуття права приватної власності на землю та сукупності дій, які вчиняються при цьому, розрізняють:***

- *порядок набуття права власності на землю громадянами;*
- *порядок набуття права власності на землю юридичними особами.*

Крім того, порядок набуття права власності на землю громадянами не є єдиним і поділяється на кілька підвидів. Так, ***земельне законодавство визначає порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом:***

а) приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації;

б) приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю);

в) приватизації земельної ділянки за плату;

з) придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність);

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

е) успадкування земельної ділянки.

Порядок приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації. Згідно з ст. 121 Земельного кодексу України, право на безоплатну приватизацію землі мають *лише громадяни України. Вони мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:*

а) для ведення фермерського господарства - *в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території* сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства – не більше **2,0 гектар**;

в) для ведення садівництва - не більше **0,12 гектара**;

з) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше **0,25 гектара**, в селищах - не більше **0,15 гектара**, в містах - не більше **0,10 гектара**;

г) для індивідуального дачного будівництва - не більше **0,10 гектара**;

д) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше **0,01 гектара**.

Водночас громадяни мають право безоплатно набути у власність як земельні ділянки, які вже перебувають у їх користуванні, так і ділянки, які не належать їм на праві користування.

Земельний кодекс України встановлює різні порядки для безоплатної приватизації земельних ділянок в залежності від факту наявності у громадян права користування на ними.

Згідно з ст. 118 Земельного кодексу України, **громадянин, зацікавлений в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні**, із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, має подати до відповідного органу влади за місцем розташування земельної ділянки **заяву**, у якій зазначаються бажані розміри та мета її використання. Якщо земельна ділянка перебуває у власності держави, то заява подається до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим. Якщо ж земельна ділянка є власністю територіальної громади, то заява подається до відповідної сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Відповідний орган виконавчої влади або сільська, селищна, міська рада зобов'язані **протягом місяця** прийняти на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки, рішення про її передачу у власність громадянина.

Якщо з земельна ділянка, яку громадянин має намір безоплатно отримати у власність у межах норм безоплатної приватизації, не належить йому на праві користування, то у такому разі він має подати **клопотання** до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України. **У клопотанні зазначаються** цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. **До клопотання додаються:**

➤ вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки;

➤ погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб);

➤ документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, клопотання подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, розглядає клопотання *у місячний строк* і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Порядок приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю). Згідно з ст. 25 Земельного кодексу України, громадяни - працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа мають право на безоплатне отримання у власність земельних ділянок з земель, які перебувають у користуванні таких підприємств, лише у разі приватизації таких установ і організацій відповідно. Громадяни, 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 органу влади, який здійснює розпорядження ними відповідно до повноважень, визначених у ст. 122 Земельного кодексу України. Відповідний орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади **в місячний термін** розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту приватизації земель (ст. 118 ЗК).

Приватизація земельних ділянок працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерами з їх числа здійснюється **безоплатно**.

Передача земельних ділянок у власність громадянам - працівникам державних та комунальних сільськогосподарських 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 провадиться після затвердження проекту приватизації земель у порядку, встановленому Земельним кодексом України. Відповідно, вони мають оплатити вартість землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) та державної реєстрації права власності на земельні ділянки.

Порядок приватизації земельної ділянки за плату. Громадянин, який має у користуванні земельну ділянку, розмір якої **перевищує розмір безоплатної приватизації**, а також громадянин, який **раніше безплатно приватизував земельну ділянку відповідного цільового призначення**, має право на приватизацію земельної ділянки **за плату**. Для цього він повинен подати до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки **заяву** про передачу йому у власність певну земельну ділянку чи її частину за плату. Відповідний орган влади **протягом місяця** повинен розглянути заяву та прийняти рішення. У випадку прийняття позитивного рішення відповідний орган влади замовляє виготовлення проекту відведення земельної ділянки та підготовку експертної грошової оцінки. На підставі експертної грошової оцінки відповідний орган влади визначає вартість (ціну) земельної ділянки та укладає з громадянином договір купівлі-продажу землі, який має відповідати вимогам ст. 132 Земельного кодексу України та підлягає нотаріальному посвідченню. **Договір є підставою для державної реєстрації права власності на земельну ділянку.**

Порядок придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність). Громадянин України, який добросовісно, відкрито і безперервно користується земельною ділянкою протягом 15 років, але не має документів, які б свідчили про наявність у нього права на цю земельну ділянку, може звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з **клопотанням про передачу її у власність або надання в оренду** (ст. 119 ЗК). Проте слід мати на увазі, **іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права набувати земельні ділянки у власність за давністю користування землею**. У заяві має бути зазначено, якими документами чи показаннями

свідків може бути підтверджений факт добросовісного, відкритого та безперервного використання громадянином земельної ділянки протягом 15 років. Однак, оскільки інститут набувальної давності вперше передбачений лише чинним Земельним кодексом України, який діє з 1 січня 2002 р., то норми про набувальну давність застосовуються лише з 1 січня 2017 р.

Порядок придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільного правочину. Громадянин України має право придбати земельну ділянку у власність у іншого громадянина чи юридичної особи **на підставі цивільного договору**:

- купівлі-продажу;
- міни;
- дарування;
- довічного утримання;
- ренти.

Що стосується іноземних громадян та осіб без громадянства, то вони можуть набувати у власність лише земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 ЗК).

Цивільний договір про перехід права власності на земельну ділянку укладається у письмовій формі, повинен містити всі істотні умови, передбачені у ст. 132 Земельного кодексу та **підлягає нотаріальному посвідченню**. Право власності на земельну ділянку виникає у особи, яка набуває земельну ділянку у власність на підставі цивільно-правового договору, після його **державної реєстрації** (ст. 125 ЗК).

Порядок успадкування земельної ділянки. Згідно з Цивільним кодексом України, успадкування земельних ділянок може здійснюватися **за законом та заповітом** (ст. 1217 ЦК). Цивільний кодекс України визначає також порядок успадкування будь-якого майна, в тому числі і земельних ділянок. Громадянин, який визнаний спадкоємцем іншого громадянина-власника земельної ділянки, повинен отримати у нотаріальній конторі **свідоцтво про право на спадщину**. Після цього він має подати до відповідного територіального органу Укрдержреєстру за місцем розташування земельної ділянки **заяву про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку**. **Право власності на земельну ділянку громадянин набуває після державної реєстрації**. Слід також мати на увазі, що права іноземних громадян та осіб без громадянства щодо

набуття земельних ділянок у власність на території України обмежені законом. **Якщо такий громадянин успадкував земельну ділянку сільськогосподарського призначення, то він зобов'язаний протягом року з моменту набуття права власності на землю здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки громадянину України чи юридичній особі України, яка має право набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність, а також державі чи територіальній громаді села, селища, міста (ст. 145 ЗК).**

Підстави та порядок набуття земельних ділянок у власність юридичними особами приватного права. За загальним правилом, **юридичні особи приватного права не наділені правом безоплатної приватизації земельних ділянок.** Виключення складають лише засновані громадянами юридичні особи - житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи (ст. 41 ЗК), а також садівницькі товариства та дачні кооперативи щодо земель загального користування цих юридичних осіб. За рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування зазначеним юридичним особам **можуть безоплатно передаватися у власність земельні ділянки** відповідно для житлового і гаражного будівництва, земельні ділянки загального користування для використання всіма членами садівницьких товариств та дачних кооперативів у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної та землепорядної документації.

Водночас всі юридичні особи приватного права можуть набувати земельні ділянки у власність на підставі цивільних правочинів. **Основною підставою для набуття юридичними особами приватного права земельних ділянок державної та комунальної власності є перемога на земельних торгах у формі аукціону** (ст. 134 ЗК). Однак, у разі якщо земельна ділянка державної та комунальної власності відповідає одному з критеріїв, закріплених у ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України, то такі земельні ділянки набуваються юридичними особами приватного права у власність шляхом укладення договору купівлі-продажу без проведення земельних торгів.

Не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності 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 дозволів;
- 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 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;
- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
- надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;
- надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;
- будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);
- будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котельень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
- передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;
- надання земельних ділянок суб'єктам господарювання, що реалізують відповідно до Закону України "Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим" зареєстровані в установленому порядку інвестиційні проекти. Надання

такої земельної ділянки у власність здійснюється згідно із законодавством після завершення строку реалізації інвестиційного проекту за умови виконання суб'єктом господарювання договору про умови реалізації цього інвестиційного проекту на території Автономної Республіки Крим;

➤ поновлення договорів оренди землі, укладення договорів оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;

➤ передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;

➤ надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків;

➤ надання земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

➤ надання в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім доріг, що обмежують масив), відповідно до статті 37¹ цього Кодексу;

➤ надання в оренду земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами, що обслуговують масив земель сільськогосподарського призначення;

➤ надання земельної ділянки державної або комунальної власності в користування (оренду) інвестору із значними інвестиціями для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями;

➤ передачі в оренду земельної ділянки акціонерному товариству, товариству з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебувала така земельна ділянка;

➤ передачі в оренду земельної ділянки державної власності сільськогосподарського призначення колишньому суборендарю земельної ділянки у випадках, визначених частиною шостою статті 16 Закону України «Про оренду землі».

Придбання юридичними особами приватного права земельних ділянок у власність може здійснюватися шляхом **успадкування виключно на основі заповіту** і в порядку, визначеному Цивільним кодексом України.

У всіх випадках **набуття юридичними особами приватного права земельних ділянок у власність право власності на землю виникає**

з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

За загальним правилом, тимчасово, до 1 січня 2024 р., юридичні особи не мали права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення.

Підстави припинення права приватної власності на землю.

Підстави припинення права приватної власності на землю визначені у ст. 140 Земельного кодексу України. Згідно з цією статтею, підставами припинення права приватної власності на земельну ділянку є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;**
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;**
- в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;**
- з) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;**
- г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності**

та для суспільних потреб;

д) конфіскація за рішенням суду (здійснюється у випадках вчинення власником земельної ділянки злочину, санкцією якого передбачена конфіскація майна);

е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом України (ст. 145 ЗК).

Крім того, підставною припинення права власності на земельну ділянку є **відчуження її власником жилого будинку, будівлі або споруди, що розташовані на цій земельній ділянці, іншій особі** (ст. 120 ЗК).

Водночас положення ст. 143 Земельного кодексу України «Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку» не застосовується при визначенні підстав припинення права власності на землю як така, що є загальною по відношенню до ст. 140 Земельного кодексу України «Підстави припинення права власності на земельну ділянку».

6. Особливості права довірчої власності на землю.

Право довірчої власності на землю є особливим видом права приватної власності на землю. Це право на землю запроваджене у 2019 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» у якості нового інструменту забезпечення виконання кредитних зобов'язань, спрямованого на зменшення до обґрунтованого мінімуму ризиків

кредиторів, пов'язаних з поверненням проблемної заборгованості, та створення передумови для зростання обсягів кредитування бізнесу.

Отже, **право довірчої власності на землю є способом забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором**, який передбачає припинення права власності на земельну ділянку боржника або іншої особи та переходу цього права у обмеженому обсязі до кредитора, що має служити засобом забезпечення прав кредитора на виконання боржником його кредитних (позикових) зобов'язань. Відносини довірчої власності на землю регулюються Земельним кодексом України (ст. 89-1) та Цивільним кодексом України (ст.ст. 597-1 - 597-13).

Суб'єкти та об'єкти права довірчої власності на землю.

Суб'єктами права довірчої власності на землю є громадяни та юридичні особи – власники земельних ділянок, а також інші приватні особи, які є учасниками кредитних (позикових) правовідносин. **Довірчим засновником** земельної ділянки може бути **боржник** за основним зобов'язанням **та/або інша особа, яка передає свою земельну ділянку у довірчу власність** з метою забезпечення виконання зобов'язань боржника. **Довірчим власником** земельної ділянки є **кредитор** за основним зобов'язанням.

Виникнення права довірчої власності на земельні ділянки державної та комунальної власності не допускається (ст. 89-1 Земельного кодексу України).

Підстави виникнення права довірчої власності на землю.

Підставою виникнення права довірчої власності на землю є укладення договору про встановлення довірчої власності на землю, за яким одна сторона (**довірчий засновник**) передає належну йому на праві власності земельну ділянку другій стороні (**довірчому власнику**) на праві довірчої власності для забезпечення зобов'язання боржника за кредитним договором або договором позики. Таким боржником може бути як сам власник земельної ділянки (довірчий засновник), так і третя особа, яка є боржником. **Договір про встановлення довірчої власності на землю підлягає нотаріальному посвідченню, а право довірчої власності на земельну ділянку - державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав.**

Передача земельної ділянки у довірчу власність є її відчуженням. Тому з моменту проведення державної реєстрації права довірчої власності на землю право власності особи на земельну ділянку, яку вона передала у довірчу власність, припиняється. Проте така особа залишається суб'єктом права довірчої власності на дану земельну ділянку.

Права і обов'язки суб'єктів права довірчої власності на землю.
Довірчий власник земельної ділянки **має права та виконує обов'язки власника** земельної ділянки з урахуванням особливостей, передбачених статтею 89-1 Земельного кодексу України та статтями 597-1 - 597-13 Цивільного кодексу України.

З дня набуття особою права довірчої власності на земельну ділянку до довірчого власника переходять усі права та обов'язки власника земельної ділянки в обсязі, необхідному для використання земельної ділянки для забезпечення виконання кредитного (позикового) договору за участю довірчого власника. Зокрема, до довірчого власника переходять усі права та обов'язки власника земельної ділянки за раніше укладеними довірчим засновником договорами оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також договорами про встановлення земельного сервітуту щодо земельної ділянки, яка є об'єктом права довірчої власності.

Довірчий власник земельної ділянки, якщо це передбачено договором, за яким встановлюється довірча власність на неї, може передавати земельну ділянку в користування третім особам лише на праві оренди з такими особливостями:

1) строк оренди землі припиняється з моменту звернення стягнення на земельну ділянку;

2) орендар не може здійснювати на земельній ділянці будівництво, видобування корисних копалин або здійснювати поліпшення, які неможливо відокремити від земельної ділянки без завдання шкоди.

Крім того, **довірчий власник має право укладати договори про встановлення земельних сервітутів тільки у разі, якщо це передбачено договором, за яким встановлюється довірча власність на землю.** Причому дія таких сервітутів припиняється з моменту звернення стягнення на земельну ділянку.

Оскільки право довірчої власності землею є різновидом права приватної власності на землю, функціональне призначення якого полягає у забезпеченні виконання кредитних (позикових) зобов'язань, то **кредитор**, який отримав земельну ділянку у довірчу власність (довірчий власник), **не має права самостійно відчужувати таку ділянку, крім як для звернення стягнення на неї у порядку, встановленому законом.**

Крім того, довірчий власник земельної ділянки не має права без погодження із засновником довірчої власності:

- 1) здійснювати поділ, об'єднання земельних ділянок;
- 2) погоджувати документацію із землеустрою;
- 3) ініціювати зміну цільового призначення земельної ділянки;

4) відчужувати земельну ділянку в порядку викупу її для суспільних потреб.

Якщо інше не передбачено договором про встановлення довірчої власності землю, **довірчий власник зобов'язаний звернути стягнення на земельну ділянку, яка є об'єкт довірчої власності, у разі настання однієї з таких обставин:**

1) державної реєстрації рішення про припинення юридичної особи - боржника за основним зобов'язанням або довірчого власника;

2) прийняття судом постанови про визнання боржника за основним зобов'язанням або довірчого власника банкрутом та відкриття ліквідаційної процедури;

3) смерті боржника за основним зобов'язанням, визнання його недієздатним або померлим.

Якщо інше не визначено договором про встановлення довірчої власності землю, **звернення стягнення на земельну ділянку відбувається шляхом її продажу довірчим власником будь-якій особі-покупцеві.** При цьому довірчий власник земельної ділянки зобов'язаний **не пізніше ніж за 30 днів** до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити боржника, користувача та довірчого засновника про свій намір укласти цей договір та мінімальну ціну продажу. У разі невиконання зазначеної вимоги довірчий власник зобов'язаний відшкодувати таким особам завдані збитки.

Протягом п'ятиденного строку з дня отримання зазначеного повідомлення, боржник (користувач, довірчий засновник) має право **письмово повідомити довірчого власника** земельної ділянки про свій намір придбати цю ділянку та **внести грошову суму в розмірі мінімальної ціни її продажу**, повідомленої довірчим власником, на депозит нотаріуса. З дня отримання довірчим власником земельної ділянки зазначеного повідомлення та внесення відповідної грошової суми на депозит нотаріуса **боржник** (користувач, довірчий засновник) **набуває переважне право на придбання земельної ділянки у довірчого власника.**

Ціна продажу земельної ділянки встановлюється довірчим власником одноособово, але не може бути меншою за мінімальну ціну, повідомлену боржникові (користувачеві, довірчому засновникові). Сума перевищення ціни продажу земельної ділянки над розміром заборгованості боржника перед довірчим власником сплачується довірчим власником довірчому засновнику, якщо інше не передбачено договором про встановлення права довірчої власності. Нарешті довірчий власник, який звернув стягнення на земельну ділянку, надсилає довірчому

засновнику та боржнику, якщо він не є довірчим засновником, звіт про розподіл коштів від продажу земельної ділянки.

Водночас договором про встановлення довірчої власності землю може бути передбачено інший порядок звернення стягнення на земельну ділянку, мінімальна ціна продажу такого об'єкта довірчим власником або ж право довірчого власника отримати земельну ділянку у свою власність (без обмежень на користування та розпорядження) у рахунок виконання зобов'язань боржника.

Порядок припинення права довірчої власності на землю.

*Підставою припинення права довірчої власності на земельну ділянку є припинення, у тому числі у зв'язку з його повним виконанням, кредитного (позикового) зобов'язання, для забезпечення виконання якого земельна ділянка передана у довірчу власність. У разі припинення такого зобов'язання довірчий власник **протягом п'яти робочих днів** з дня його припинення зобов'язаний передати право власності на земельну ділянку довірчому засновнику, якщо інше не визначено договором про встановлення довірчої власності.*

Передача права власності на земельну ділянку здійснюється згідно з **актом приймання-передачі**, який підписується довірчим власником та особою, якій передається об'єкт довірчої власності. **Акт приймання-передачі земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та є підставою для внесення у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно запису про припинення права довірчої власності на земельну ділянку у довірчого власника та виникнення права власності на цю ділянку у довірчого засновника або іншої особи** (якщо це передбачено договором про встановлення довірчої власності на землю). Якщо незважаючи на повне виконання боржником свого зобов'язання, довірчий власник ухиляється від укладення та нотаріального посвідчення акта приймання-передачі, боржник або інша особа, яка має право на отримання права власності на об'єкт довірчої власності, має право звернутися до суду з позовом про визнання свого права власності на земельну ділянку або до нотаріуса за вчиненням виконавчого напису про витребування земельної ділянки у довірчого власника.

ЛЕКЦІЯ 6. ПРАВОВІ ОСНОВИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

1. Поняття, основні риси та юридична природа приватизації земель.
2. Суб'єкти та об'єкти приватизації земель.
3. Правові форми приватизації земель.
4. Юридичні гарантії здійснення приватизації земель.

1. Поняття, основні риси та юридична природа приватизації земель.

Одним із напрямів формування в Україні засад ринкової економіки є приватизація земель. Вона спрямована на розширення сфери застосування інституту приватної власності на землю як важливого чинника реалізації приватної ініціативи та формування приватного сектора в усіх галузях економіки нашої держави.

Приватизація землі являє собою сукупність здійснюваних суб'єктами приватизації організаційно-правових заходів, спрямованих на зміну власнісного статусу земель, при якій відбувається перехід земель з публічної (суспільної) власності, суб'єктами якої є держава та територіальні громади (органи місцевого самоврядування, муніципалітети, комуни тощо), у приватну власність, суб'єктами якої є фізичні та юридичні особи.

Зазвичай *приватизацію земель розглядають у двох аспектах: широкому і вузькому*. **У широкому аспекті** під приватизацією земель розуміють будь-який перехід права власності на земельні ділянки від держави чи територіальної громади до фізичної чи приватної юридичної особи, якщо такий перехід супроводжується передачею (відведенням) земельної ділянки. Так, приватизацією земель **у широкому розумінні** можна розглядати продаж вільної від забудови земельної ділянки, яка знаходиться у державній чи комунальній власності, приватному підприємству для здійснення підприємницької діяльності. В такому випадку держава чи територіальна громада передає зазначеному підприємству земельну ділянку і право власності на неї.

Що ж стосується приватизації землі **у вузькому розумінні**, то під нею розуміють лише перехід від держави чи територіальної громади до фізичної чи приватної юридичної особи права власності на земельну ділянку, яка вже відведена та перебуває у користуванні такої особи на законних підставах. В таких випадках передача земельної ділянки від держави чи територіальної громади до громадянина чи юридичної особи не відбувається, оскільки така передача мала місце раніше.

Водночас приватизація земель, яка здійснюється у рамках проведення земельної реформи, характеризується особливими рисами. Вони полягають у тому, що перехід земель публічної власності у приватну власність здійснюється на основі спеціальних законодавчих актів, які є складовою частиною законодавства про земельну реформу і розраховані на реалізацію у рамках проведення реформування земельних відносин.

Початок земельної реформи в Україні пов'язаний з прийняттям Верховною Радою України (УРСР) 18 грудня 1990 р. Постанови «Про земельну реформу», якою всі землі країни були оголошені об'єктом земельної реформи. Однак, визначені в зазначеній постанові завдання щодо реформування земельних відносин мали здійснюватися на базі виключної власності держави (народу Української РСР) на землю і не передбачали проведення приватизації земель.

Початок приватизації земель в Україні пов'язаний з прийняттям 13 березня 1992 р. Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі». Одними з головних завдань земельної реформи в нашій країні було забезпечення перерозподілу земель з наданням їх у власність громадян та юридичних осіб.

В перші роки земельна реформа та приватизація земель мали ***яскраво виражений сільськогосподарський характер***. Проведення земельної реформи в сфері аграрного виробництва було зумовлене необхідністю передачі землі у власність тим, хто на ній працює. В зв'язку з цим майже всі сільськогосподарські угіддя України, які були виключною власністю держави і знаходились в користуванні сільськогосподарських підприємств, з 1992 року підлягали передачі у власність “тих, хто працює на землі” - селян.

Одночасно з прийняттям Постанови «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» Верховна Рада України прийняла ***нову редакцію Земельного кодексу України***, якою були введені ***право колективної та право приватної власності на землю***. Відповідно ***право державної власності на землю втратило виключний статус та було монополізоване***.

Прийняття 13 березня 1992 р. нової редакції Земельного кодексу України створило законодавчі передумови для проведення приватизації земель шляхом передачі її ***у колективну і приватну власність***. Так, у ст. 5. Цього Кодексу було встановлено, що 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, 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. Отже, стаття 5 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 р. визнавала суб'єктами права колективної власності на землю як юридичних осіб (колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства), так і громадян України членів (учасників) таких юридичних осіб.

У колективну власність земля могла передаватися колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, в тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також садівничим товариствам - за рішенням загальних зборів цих підприємств, кооперативів, товариств.

Водночас на практиці земля передавалася у колективну власність лише одному виду юридичних осіб - **колективним сільськогосподарським підприємствам (далі – КСП)** - для забезпечення діяльності яких був прийнятий Закон України від 14 лютого 1992 р. «Про колективне сільськогосподарське підприємство». На підставі цього Закону біля 11 тисяч колишніх колективних (колгоспи) та державних (радгоспи) сільськогосподарських підприємств протягом 1992-2000 рр. були перетворені у КСП, а їх землі передані останнім у колективну власність. За своєю юридичною природою право колективної власності на землю слід розглядати як різновид приватної, а не публічної власності на землю. Тому передача земель державної власності, які перебували у постійному користуванні колгоспів і радгоспів, у колективну власність КСП, являє собою приватизацію.

Водночас відповідно до Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», **громадяни-члени КСП** також отримали право на землі, які були передані КСП у колективну власність. Це право було уточнене указами Президента України від 10 листопада 1994 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» та від 8 серпня 1995 р. «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам і організаціям». З виходом зазначених Указів Президента України **основний акцент земельної**

реформи був перенесений на поглиблення приватизації сільськогосподарських земель, переданих у колективну власність, **шляхом їх паювання**.

Паювання сільськогосподарських земель передбачало виділення кожному членові КСП земельної частки (паю), право на яку посвідчується сертифікатом. Власники земельних часток (паїв) отримали право розпорядження ними аж до виділення земельної частки (паю) в натурі у вигляді земельної ділянки, право на яку посвідчується державним актом на право приватної власності на землю. Водночас слід зазначити, що землі колективної власності КСП, які були об'єктом паювання відповідно до зазначених Указів Президента України, вже не були об'єктом права державної власності. Тому отримання громадянами-членами КСП права на земельну частку (пай) фактично було фінальним етапом приватизації громадянами України землеволодінь колишніх колгоспів і радгоспів, який розпочався з моменту передачі цих землеволодінь з державної власності у колективну власність КСП.

Після проведеної в 2000 р. відповідно до *Указу Президента України від 3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки»* масової реорганізації КСП у сільськогосподарські формування ринкового типу (приватні підприємства, товариства з обмеженою відповідальністю, фермерські господарства тощо) **приватизація сільськогосподарських земель шляхом виділення земельних часток (паїв) у натурі та отримання ними державних актів на право приватної власності на землю їх власниками була завершена**. Її завершенню сприяло прийняття 5 червня 2003 р. *Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»*.

Крім передачі їх у колективну власність з наступним паюванням серед членів КСП, Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р. передбачав ще один вид приватизації земель державної власності. **Згідно з Кодексом, громадянам України було надане право на отримання земельних ділянок у приватну власність для:**

- ведення особистого підсобного господарства;
- будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- садівництва;
- дачного і гаражного будівництва.

При цьому громадяни, які мали зазначені ділянки у постійному користуванні, могли переоформити право постійного користування у

право власності на відповідні земельні ділянки. А громадяни України, які не мали в користуванні земельних ділянок, могли отримати у приватну власність земельні ділянки за рахунок вільних земель (земель запасу чи резервного фонду). При цьому Кодексом регламентувалися розміри приватизації земель громадянами. Так, **громадянам було надане право на отримання у приватну власність земельних ділянок у розмірах, що не перевищували:**

➤ для ведення селянського (фермерського) господарства – 50 га ріллі і 100 га усіх земель, а у місцевостях з трудонедостатніми населеними пунктами – 100 га ріллі;

➤ для ведення особистого підсобного господарства – 0,6 га (а в межах населених пунктів – у розмірах, вказаних у земельно-облікових документах);

➤ для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка): у сільських населених пунктах - 0,25 га, селищах міського типу - 0,15 га, а для членів колективних сільськогосподарських підприємств і працівників радгоспів - не більше 0,25 га, у містах - 0,1 га;

➤ для садівництва – 0,12 га;

➤ для дачного будівництва – 0,1 га;

➤ для гаражного будівництва – 0,01 га.

З метою прискорення приватизації зазначених земель громадянами України 26 грудня 1992 р. Кабінет Міністрів України прийняв Декрет «Про приватизацію земельних ділянок», яким запровадив **спрощений порядок приватизації земельних ділянок, які вже були надані громадянам України у користування**. Так, Декрет поклав на сільські, селищні та міські Ради народних депутатів обов'язок забезпечити передачу протягом 1993 року громадянам України у приватну власність земельних ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених Земельним кодексом України. **Така передача здійснювалася безоплатно один раз, про що обов'язково місцеві Ради народних депутатів мали робити відмітки у паспорті або документі, який його замінює**. Нарешті Декрет передбачав, що **право приватної власності громадян на земельні ділянки, передані їм для цілей, передбачених Декретом, посвідчувалося відповідною Радою народних депутатів, про що робився запис у земельно-кадастрових документах, з наступною видачею державного акта на право приватної**

власності на землю. При цьому громадяни України мали право продавати або іншими способами відчужувати такі земельні ділянки без зміни їх цільового призначення.

Крім приватизації земель сільськогосподарського призначення, які використовувалися для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, та земельних ділянок для задоволення споживчих потреб громадян, в Україні в 90-х роках ХХ ст. здійснювалися спроби запровадити приватизацію земельних ділянок, на яких розташовані приватні підприємства (бізнеси). Так, *14 жовтня 1993 р. Президент України видав Указ Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва», а 29 грудня 1993 р. - Указ «Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню».* Однак, через їх суперечність положенням Земельного кодексу України ці укази на практиці не застосовувалися.

Водночас після прийняття 28 червня 1996 р. Конституції України, яка надала Президенту України право видавати укази з питань економічного розвитку, які не були врегульовані законами України, Президент України видав *19 січня 1999 р. указ «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення»,* який передбачав, що приватизації підлягають земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна, в тому числі об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, що приватизовані відповідно до законодавства України.

Одночасно з видачею цього Указу, Президент України вніс на розгляд Верховної Ради України *проект Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва», який був прийнятий 14 вересня 2000 р.* Цей Закон передбачав, що покупці об'єктів незавершеного будівництва отримали право на придбання у приватну власність разом з цими об'єктами і земельних ділянок, відведених під забудову.

Разом з тим, законодавством був визначений ***перелік земель, які не підлягали приватизації.*** Згідно Земельного кодексу України (ст.4) в редакції від 13 березня 1992 р. ***заборона на приватизацію поширювалась на:***

➤ *землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пасовища, сінокоси, набережні, парки, міські ліси, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів);*

- землі, надані для розміщення будинків органів державної влади та державної виконавчої влади;
- землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду, за винятком невеликих (до 5 гектарів) ділянок лісів, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;
- землі водного фонду, за винятком невеликих (до 3 гектарів) ділянок водойм і боліт, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;
- землі сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, учбових господарств навчальних закладів, державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, елітно-насінницьких і насінницьких господарств, племінних заводів, племінних радгоспів і конезаводів, господарств по вирощуванню хмелю, ефіроолійних, лікарських рослин, фруктів і винограду.

Однак, з прийняттям 25 жовтня 2001 р. нового Земельного кодексу України був значно розширений перелік земель, які підлягають приватизації, та перелік суб'єктів права приватної власності на землю.

2. Суб'єкти та об'єкти приватизації земель.

Під суб'єктами приватизації землі слід розуміти громадян, юридичних осіб та органи влади, які беруть участь у приватизації земельних ділянок. Безперечно, до числа найбільш зацікавлених суб'єктів приватизації належать громадяни та юридичні особи, які володіють земельними ділянками на праві користування і виявили бажання переоформити це право у право власності на відповідні земельні ділянки. Саме громадяни та юридичні особи, які є землекористувачами, складають найбільш чисельну групу суб'єктів приватизації землі.

Однак, самі громадяни та юридичні особи, яким земельні ділянки належать на праві користування, не можуть здійснити приватизацію земельних ділянок. Згідно законодавства, *землекористувачі, які виявили бажання приватизувати свої земельні ділянки, повинні звернутися з відповідними заявами (клопотаннями) до органів влади, до компетенції яких належить передача земельних ділянок у приватну власність.*

Зазначені органи влади повинні розглянути такі заяви та клопотання і, в разі наявності правових підстав для приватизації земельних ділянок, прийняти рішення про передачу їх у власність відповідно громадянам чи юридичним особам.

Згідно з ст. 122 Земельного кодексу України, **право державної власності на землю набувається і реалізується державою** в особі Кабінету Міністрів України, центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальними органами, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій відповідно до закону. Отже, зазначені органи державної виконавчої влади є суб'єктами приватизації земель в частині приватизації земель державної власності.

Суб'єктами права комунальної власності, як передбачено ст. 83 Земельного кодексу України, є територіальні громади сіл, селищ і міст, право власності на землю від імені яких реалізується відповідно сільськими, селищними та міськими радами. Районні та обласні ради не є суб'єктами права комунальної власності на землю і не мають права передавати земельні ділянки комунальної власності у приватну власність. Районні і обласні ради здійснюють лише управління земельними ділянками, які належать на праві власності двом чи більше територіальним громадам. Таким чином, до суб'єктів приватизації земель в Україні відносяться також і сільські, селищні та міські ради.

Приватизація земельних ділянок здійснюється за рахунок земель, які перебувають у державній або комунальній власності. Отже, **об'єктами приватизації земель** виступають земельні ділянки державної та комунальної власності, які надані у користування громадянам та юридичним особам України.

Однак, не всі земельні ділянки державної та комунальної власності, які надані у користування громадянам та юридичним особам України, підлягають передачі у приватну власність.

Земельним кодексом України встановлені переліки земель, які не підлягають передачі у приватну власність, а отже не є об'єктами приватизації земель. **Так, згідно з ст. 84 Кодексу, приватизації не підлягають:**

- 1) землі атомної енергетики та космічної системи;
- 2) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;
- 3) землі оборони;

4) 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;

5) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

6) землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом України;

7) 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;

8) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

9) земельні ділянки, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти;

10) земельні ділянки, закріплені за державними закладами фахової передвищої освіти;

11) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

12) землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

Крім того, не є об'єктом приватизації цілий ряд земель, що перебувають у комунальній власності. Як передбачено ст. 83 Земельного кодексу України, ***до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:***

1) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

2) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

3) 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;

4) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

5) землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом України;

6) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

7) 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;

8) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

Приватизація зазначених земель державної і комунальної власності неможлива ще й з тієї причини, що переважна більшість з них не підлягала і не підлягає передачі громадянам чи приватним (недержавним і некомунальним) юридичним особам в користування. Вище перелічені землі державної і комунальної власності можуть надаватися у користування, як правило, лише відповідно державним та комунальним підприємствам, установам і організаціям.

3. Правові форми приватизації земель.

Земельним законодавством України передбачено, що приватизація земель може здійснюватися безплатно і за плату. Відповідно розрізняють **дві правові форми приватизацію земель: безплатну і платну.**

Особливістю безплатною приватизації земель в Україні є те, що нею можуть скористатися лише громадяни України. Однак, право на безплатну приватизацію земель не є необмеженим. Громадяни України мають право на приватизацію земельних ділянок лише в певних розмірах. Ці розміри залежать від виду цільового призначення земельних ділянок. Так, згідно ст. 121 Земельного кодексу України, **громадяни України мають право на безплатну передачу їм у власність земельних ділянок державної або комунальної власності в таких розмірах:**

1) для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по

цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

2) для *товарного сільськогосподарського виробництва* - у розмірі земельної ділянки, який визначається при виділенні земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). Як свідчить статистика, середній розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах становить приблизно 4 га, варіюючись від 1,5 га в західних областях країни, до 10-15 га в південних та південно-східних регіонах. Отже, виділивши земельну частку (пай) в натурі (на місцевості), її власник може безплатно стати власником земельної ділянки в розмірі від 1,5 до 15 га в залежності від місця розташування земельної ділянки;

3) для *ведення особистого селянського господарства* - не більше 2,0 гектара. Однак, розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання ним в натурі (на місцевості) земельної частки (паю);

4) для *ведення садівництва* - не більше 0,12 гектара;

5) для *будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)* у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;

6) для *індивідуального дачного будівництва* - не більше 0,10 гектара;

7) для *будівництва індивідуальних гаражів* - не більше 0,01 гектара.

Проте слід мати на увазі, **що право на приватизацію земельної ділянки** кожного з наведених видів цільового призначення та в зазначених розмірах громадянин України **має лише один раз** (ст. 116 ЗК).

Факт безплатної приватизації громадянином земельної ділянки повинен фіксуватися шляхом проставлення у його паспорті спеціальної відмітки.

Крім безплатної, в Україні проводиться і **платна приватизація земель**. Однак, коло осіб, які мають право на платну приватизацію земель, є значно ширшим.

По-перше, право на платну приватизацію землі мають громадяни України, які вже приватизували безплатно земельну ділянку, але мають у користуванні ще одну земельну ділянку такого ж цільового призначення і хотіли б приватизувати її. Наприклад, якщо громадянин України має у користуванні дві земельні ділянки, призначені для будівництва і

обслуговування жилого будинку та господарських будівель (присадибні ділянки), то він має право одну з них приватизувати безплатно (у межах вищезазначених норм), а другу земельну ділянку він може приватизувати за плату, тобто викупити її. Крім цього, якщо громадянин України має у постійному користуванні земельну ділянку більшого розміру, ніж той, у якому законом дозволено приватизувати земельну ділянку безплатно, такий громадянин має право приватизувати ту частину ділянки, яка є перевищенням розміру її безплатної приватизації, за плату. Нарешті, якщо громадянин має у власності об'єкт нерухомого майна, який розташований на земельній ділянці іншого, ніж перераховані у ст. 121 ЗК цільового призначення (наприклад, громадянин є власником магазину чи іншого підприємства, що не мають статусу юридичної особи), то він може приватизувати відповідну ділянку лише за плату.

По-друге, право на приватизацію землі за плату мають юридичні особи, які є власниками будівель, споруд та інших об'єктів нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці. В таких випадках зазначені **юридичні особи можуть реалізувати своє право на приватизацію земельної ділянки лише шляхом її викупу.** Причому право платної приватизації землі мають як українські, так і іноземні юридичні особи. Однак, якщо земельна ділянка, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, є земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, то іноземна юридична не має права на її приватизацію. Вона зможе використовувати таку земельну ділянку лише на основі договору оренди землі.

Приватизація земель здійснюється у порядку, встановленому Земельним кодексом України та іншими актами земельного законодавства. Однак, кожна форма приватизації землі має свої особливості. **Якщо громадянин має намір безплатно приватизувати свою земельну ділянку,** він має подати **заяву** до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки (ст. 118 ЗК). **До заяви мають бути додані** технічні матеріали та документи, що підтверджують розмір земельної ділянки. **Протягом місяця** орган влади зобов'язаний розглянути заяву і прийняти рішення про її задоволення чи відхилення. У випадку задоволення заяви про безплатну приватизацію земельної ділянки громадянин повинен замовити землевпорядній організації, що має дозвіл на виконання відповідних робіт, **проекту відведення цієї земельної ділянки.**

Якщо громадянин є працівником державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи, організації або пенсіонером, що вийшов на пенсію після завершення трудової діяльності на таких підприємстві, установі чи організації, і відповідним органом влади прийняте рішення про приватизацію державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи, організації, то такий громадянин разом з іншими працівниками та пенсіонерами має право звернутися відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації з клопотанням про:

1) приватизацію сільськогосподарських земель цих підприємства, установи чи організації;

2) виділення йому в натурі земельної ділянки у власність у розмірі земельної частки (паю).

В такому випадку відповідний орган влади **в місячний термін** зобов'язаний розглянути клопотання і надати дозвіл підприємству, установі чи організації на розробку проекту приватизації земель.

Проект відведення земельної ділянки та проект приватизації земель державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи, організації **розробляється** землевпорядною організацією, **погоджується** з органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом архітектури та **подається на затвердження** відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про приватизацію земель. **У місячний строк** проект має бути розглянутий і затверджений або відхилений.

У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду зацікавлений громадянин має право оскаржити відмову в у приватизації землі у суді. **Нерозгляд заяви відповідним органом влади прирівнюється до відмови у приватизації землі.**

Приватизація земельних ділянок за плату здійснюється шляхом їх викупу на основі договору купівлі-продажу. Такий продаж провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Згідно ст. 128 Земельного кодексу України, громадяни та юридичні особи, зацікавлені у приватизації земельних ділянок за плату, повинні **подати** до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної,

міської ради *заяву (клопотання)*. У заяві зазначаються бажане місце розташування земельної ділянки, цільове призначення та її розмір.

До заяви додається:

а) державний акт на право постійного користування землею або договір оренди землі;

б) план земельної ділянки та документ про її надання у разі відсутності державного акта;

в) свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (якщо земельна ділянка використовується для здійснення підприємницької діяльності).

Відповідний орган влади зобов'язаний у *місячний термін* розглянути заяву (клопотання) і прийняти рішення про продаж земельної ділянки або про відмову в продажу із зазначенням причин відмови.

Підставою для відмови в продажі земельної ділянки є:

а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;

б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності.

У разі задоволення заяви (клопотання) про приватизацію земельної ділянки *рішення* Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки *є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки. Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.*

За загальним правилом, право власності на земельну ділянку, приватизовану громадянином чи юридичною особою, переходить до покупця після сплати вартості земельної ділянки. *Вартість земельної ділянки* визначається на підставі її експертної оцінки, яка проводиться відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. *Лише при пред'явленні документа про оплату особа, яка приватизувала земельну ділянку, має право на отримання державного акту на право власності на земельну ділянку.*

4.Юридичні гарантії здійснення приватизації земель.

Здійснювана в Україні приватизація земель є складовою частиною структурної перебудови економіки нашої держави, спрямованої на підвищення ролі приватної ініціативи у житті українського суспільства. Приватний власник землі та інших засобів виробництва покликаний стати

рушійною силою відродження та розвитку економічного потенціалу у більшості галузей народного господарства країни. Тому **приватизація землі є важливим політичним і соціально-економічним чинником формування в Україні ефективної системи суспільного виробництва, притаманної ринковій економіці.**

Приватизація землі має своєю метою і підвищення добробуту й українських громадян, які не займаються підприємницькою діяльністю. Громадяни нашої країни отримали право на безплатну приватизацію земельних ділянок, наданих їм для задоволення особистих потреб громадян та членів їх сімей. Отже, з **проведенням приватизації землі громадянами зростає ступінь їх економічної захищеності, а відповідно їй підвищується зацікавленість у гарантованості прав на земельну власність.**

У зв'язку з цим законодавством України встановлені ряд **юридичних гарантій приватизації землі.** Їх можна розділити на **політико-правові, земельно-правові та інші юридичні гарантії приватизації землі.**

До політико-правових гарантій приватизації землі слід віднести положення Конституції України, які містять правові передумови формування в нашій державі ринкової економіки та економічної свободи громадян. Як відомо, командно-адміністративна економіка не потребує ринкового обігу земельних ділянок та, відповідно, і їх приватизації. Лише в умовах ринкової економіки може функціонувати ринок земель, а отже і необхідність та можливість їх приватизації. Тому **важливою політико-правовою гарантією приватизації землі в Україні є положення ст. 15 Основного закону країни, яка проголошує, що суспільне життя в Україні ґрунтується на засадах політичної, економічної та ідеологічної багатоманітності.** Економічна багатоманітність суспільного життя передбачає закріплення багатоманітності форм власності на землю, а отже і приватизацію землі. Положення ст. 15 Конституції знайшли біль конкретне вираження у ст. 14 Основного закону, в якій на конституційному рівні закріплена можливість набуття землі громадянами та юридичними особами у приватну власність.

Крім цього, **важлива політико-правова гарантія приватизації землі міститься у ст. 42 Конституції, яка закріплює право на підприємницьку діяльність.** Як відомо, найбільш ефективним правовим підґрунтям для здійснення підприємницької діяльності є приватна власність, в тому числі і земельні ділянки, необхідні для здійснення підприємницької діяльності. Тому надання громадянам України права на

здійснення підприємницької діяльності потребує й здійснення наступного кроку у цій сфері – приватизації відповідних земель. Нарешті **політико-правова гарантія приватизації землі полягає й у проголошенні у ст. 41 Конституції України принципу непорушності права приватної власності, в тому числі й на землю**. Закріплення непорушності цього права після 80-ти років існування в нашій країні тоталітарної економіки стимулюватиме проведення приватизації землі за плату, оскільки гарантуватиме невідворотність процесів приватизації землі.

Земельно-правові гарантії приватизації землі полягають у врегулюванні нормами цієї галузі права порядку передачі земельних ділянок із державної і комунальної власності у приватну власність, встановленні норм безплатної приватизації земельних ділянок громадянами України, а також у наданні права громадянам та юридичним особам звернення до суду з позовами до органів влади, які відмовляють їм у реалізації права на приватизацію земельних ділянок.

Значні правові гарантії приватизації землі встановлені нормами інших галузей права України. Так, наприклад, **нормами цивільного процесуального права** врегульований порядок розгляду судами спорів, пов'язаних з приватизацією землі. **Кримінальне право** України передбачає заходи кримінальної відповідальності за порушення конституційних прав громадян та юридичних осіб на землю, в тому й на її приватизацію. В своїй сукупності юридичні гарантії приватизації землі є фактором, який визначає характер її проведення в сучасних умовах.

ЛЕКЦІЯ 7. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1. Загальні засади права землекористування та його види.
2. Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування.
3. Право на загальне, сумісне та відособлене користування землею.
4. Набуття та припинення права землекористування.
5. Права та обов'язки землекористувачів.
6. Особливості права постійного землекористування.
7. Право оренди земельної ділянки.
8. Право користування землями для проведення розвідувальних робіт.
9. Речові та зобов'язальні права на землю.
10. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою.

11. Право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевізис) або для забудови (суперфіцій).
12. Особливості здійснення прав на землю за особливих умов.
13. Захист прав землекористувачів.

1. Загальні засади права землекористування та його види.

Конституція України (ст. 13) передбачає, що кожен має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу відповідно до закону.

Вітчизняною земельно-правовою доктриною право землекористування розглядається в різних аспектах:

а) в об'єктивному сенсі – як інститут земельного права, який являє собою сукупність правових приписів, що закріплюють об'єкти, суб'єкти, зміст та види прав на користування землею, а також визначають підстави, умови, способи і порядок виникнення, зміни та припинення прав на користування землею і способи захисту цих прав;

б) у суб'єктивному значенні – як забезпечену і гарантовану можливість і здатність конкретної особи володіти земельною ділянкою і використовувати її за цільовим призначенням з метою вилучення корисних властивостей для задоволення матеріальних та інших потреб та інтересів;

в) як правовий титул, що надає та визначає обсяг правомочностей фізичних та юридичних осіб щодо володіння, користування, а також у встановлених законом випадках обмежене право розпорядження земельною ділянкою.

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

Реалізація принципу обов'язкового використання всіх земельних ділянок за винятком тих, які, наприклад, перебувають у запасі, у стані рекультивативної чи консервації, обумовлює ситуацію, коли власник сам безпосередньо використовує земельну ділянку або передає її у користування іншій особі-землекористувачеві. В останньому випадку до цієї особи переходять дві відносно самостійні правомочності власника земельної ділянки – ***право володіння та право користування цією ділянкою***. Іноді у передбачених законом випадках можливий перехід обмеженого права розпорядження земельною ділянкою (наприклад, передача земельної ділянки в суборенду).

Правові приписи щодо регламентації відносин стосовно сучасного використання землі, зосереджені у гл. 15 ЗК України. Крім того, певні аспекти цього права врегульовані нормами цивільного законодавства.

Інститут права землекористування є похідним від інституту права власності на землю. Сутність цієї ознаки полягає в тому, що це право може виникати лише за волевиявленням власника. Саме цей суб'єкт може передавати користувачеві належне йому право користування як у повному, так і в обмеженому обсязі. Крім того, саме власник земельної ділянки, наданої в користування, може вимагати припинення права землекористування на підставах і в порядку, передбачених законом. Нарешті сам характер використання земельної ділянки значною мірою обумовлений і визначається правом власності на землю.

Праву землекористування притаманний комплексний характер, що систематизує законодавчі вимоги і:

по-перше, об'єднує їх у земельно-правовий інститут;

по-друге, охоплює правомочності (право володіння та право користування земельною ділянкою) суб'єктів-користувачів конкретних земельних ділянок;

по-третє, регламентує права і обов'язки землекористувачів, які реалізуються у правовідносинах.

Право землекористування в будь-якому зазначеному розумінні має багато різновидів. Передбачені чинним земельним та цивільним законодавством права на користування землею у системному вираженні можуть бути класифіковані на певні види за різними критеріями.

В основу наукової класифікації цих прав мають бути покладені суттєво важливі ознаки, які відображають схожість або відмінність між окремими його видами. Такою ознакою виступає перш за все **конкретна мета землекористування** (вирощування сільськогосподарських культур, будівництво споруд та ін.), тобто можна розрізнити право сільськогосподарського та несільськогосподарського землекористування. З урахуванням цього критерію можлива більш детальна класифікація за категоріями земель України (ст. 19 ЗК України), видами угідь у межах однієї категорії земель.

Можна розрізнити права на користування землею **за суб'єктним складом**: громадяни України, особи без громадянства та іноземці; юридичні особи України та іноземні юридичні особи.

На зміст права землекористування суттєво впливають строки, на які надається земля в користування. Воно може бути **постійним або тимчасовим**. **Постійним визнається землекористування** без

заздалегідь установленого строку. **Тимчасове** – з визначенням конкретних строків користування земельною ділянкою. **Різновидами** тимчасового землекористування є **оренда** та **використання земельних ділянок для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт**. Останнє користування може бути як оплатним, так і безоплатним. Воно суттєво відрізняється від оренди та постійного землекористування.

Певні особливості прав і обов'язків землекористувачів існують при **первинному** (наприклад, оренда) і **вторинному** (наприклад, суборенда), а також у випадках **загального, відособленого і сумісного користування землею**. Можливі й інші підстави класифікації даного права користування. Так, можна розрізнити **платне і безоплатне, індивідуальне і колективне право користування землею**. За ступенем захисту та пріоритетами розрізняють **речові, зобов'язальні та змішані права на землю**.

За Конституцією України в чинному земельному та цивільному законодавстві знайшли своє закріплення **певні права на користування землею**:

- право на загальне, сумісне та відособлене користування землею;
- право на постійне користування земельною ділянкою, право на оренду земельної ділянки, право на сервітутне користування земельною ділянкою;
- право на забудову чужої земельної ділянки, права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та ін.

Наведений перелік прав на користування земельними ділянками не є вичерпним. Так, відповідно до ст. 18 ЛК України виокремлюється тимчасове (**довгострокове та короткострокове**) користування лісами. З урахуванням того, що використання лісових ресурсів неможливе без використання відповідних земельних ділянок, на яких ці ресурси розташовані, право на тимчасове користування землею лісокористувачів можна розглядати як самостійний титул землекористування.

2. Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування.

Чинне законодавство чітко визначає суб'єктно-об'єктний склад та зміст прав на користування земельними ділянками.

Суб'єктами права землекористування виступають юридичні та фізичні особи, які у встановленому законом порядку набули це право для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку із цим певні земельні права

та обов'язки. До складу суб'єктів на право користування землею закон відносить *фізичних та юридичних осіб України, державу і територіальні громади в особі органів державної влади та органів місцевого самоврядування, іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб і держав, міжнародні організації тощо.*

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

Поняття земельної правоздатності застосовується лише до суб'єктів, які здійснюють землекористування.

Правомочності різних державних органів та органів місцевого самоврядування щодо розпорядження, управління землею, регулювання земельних відносин впливають з компетенції цих органів, якою вони наділені державою.

Юридичні особи, які володіють земельною правоздатністю, завжди дієздатні, тобто вони здатні своїми діями набувати і здійснювати права та обов'язки у галузі землекористування. Вони набувають статусу суб'єктів землекористування з моменту надання їм земельної ділянки та державної реєстрації відповідного права, у зв'язку з чим у них виникають суб'єктивні земельні права і обов'язки.

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

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

Серед суб'єктів землекористування самостійне місце займають **районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АР Крим та Кабінет Міністрів України, а також сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада АР Крим** у межах повноважень, визначених законом. Вони, зокрема, можуть здійснювати орендне землекористування (ст. 5 Закону України «Про оренду землі»).

Суб'єктами землекористування можуть виступати *іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави*, які, будучи орендарями на підставі договору оренди здійснюють права володіння і користування земельною ділянкою.

Певні особливості притаманні *фізичним особам* як суб'єктам права землекористування. Серед них чинне земельне законодавство розрізняє *громадян України, іноземців та осіб без громадянства*. Ця категорія суб'єктів може здійснювати використання землі на умовах оренди, обмеженого користування чужою земельною ділянкою та ін.

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

Самостійне значення для громадян має поняття *земельної дієздатності*, яка притаманна в повному обсязі тільки повнолітнім громадянам, а також особам, які вступили у шлюб до досягнення повноліття, та деяким іншим особам.

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

Іноді земельна ділянка юридично закріплюється за певним громадянином, а право користування нею здійснюють всі члени сім'ї або родичі, які володіють земельною правоздатністю. Так, відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство» (ст. 1) такі господарства можуть створюватися фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають. Громадяни – члени особистого селянського господарства використовують на умовах оренди відповідні земельні ділянки.

Об'єктом права землекористування зазвичай вважається те, з приводу чого формуються і існують відповідні земельні правовідносини. Об'єктами прав на користування землею можуть бути: *землі в межах території України, окремі земельні ділянки та права на них, у тому числі*

на земельні частки (паї). Серед прав на земельні ділянки самостійне місце займають оренда, суперфіцій та емфітевзис, про що йтиметься далі.

У переважній більшості випадків **об'єктом права землекористування виступають окремі земельні ділянки**. Безпосереднім об'єктом цього права зазвичай є певна індивідуально визначена і юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній, комунальній або приватній власності, що закріплена за конкретним суб'єктом для використання згідно з її цільовим призначенням.

Закон не виключає можливості використання однією юридичною особою кількох земельних ділянок різного цільового призначення. У деяких випадках право користування певними земельними ділянками може бути пов'язане з необхідністю надання одній юридичній особі двох або більше різних природних об'єктів. Наприклад, для розробки родовищ корисних копалин гірничодобувним підприємствам надаються у користування не тільки ділянки надр у межах гірничих відводів, а й відповідні земельні ділянки, необхідні для експлуатації надр.

Об'єкти права землекористування класифікуються з урахуванням, наприклад того, за рахунок яких земель вони надані (державної, комунальної чи приватної власності). Класифікація цих об'єктів можлива і за іншими ознаками. Так, з урахуванням основного цільового призначення земельних ділянок, можна розрізнити об'єкти сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення тощо.

3. Право на загальне, сумісне та відособлене користування землею.

Право на загальне користування землею – самостійний вид права землекористування, підґрунтям якого є відповідні положення ст. 13 Конституції України. Чинне земельне законодавство України прямо не передбачає такого права і не містить його визначення. Разом з тим і раніше діюче земельне законодавство, і чинний ЗК України (ст. 83) вказують на наявність земель загального користування, наприклад, у межах населених пунктів.

У літературі право загального землекористування розглядається **як природне право людини** і визначається як установлена законом і забезпечена обов'язками інших осіб можливість вільного, без закріплення за окремими особами та без надання відповідних дозволів безоплатного, найбільш зручного використання земель для задоволення естетичних,

оздоровчих, рекреаційних, матеріальних та інших потреб, а також звернення до компетентних органів з метою захисту порушених прав.

З урахуванням загальних положень ч. 2 ст. 38 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» можна стверджувати про існування належних підстав для реалізації громадянами права загального землекористування. **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.** Зазначені положення поширюються і на загальне користування землею як одним з основних природних об'єктів.

Право загального землекористування, будучи природним правом, має своїм об'єктом усі землі України, тобто поширюється на всі категорії земель, за винятком обмежень, установлених законом. Об'єкти загального землекористування не закріплюються за конкретними громадянами-землекористувачами, а перебувають в управлінні відповідних органів, підприємств, установ та організацій.

Серед **об'єктів права загального землекористування** розрізняють перш за все землі, спеціально призначені для здійснення даного права. Йдеться, зокрема, про землі загального користування у межах населених пунктів (вулиці, площі, сквери, парки, проїзди тощо) та земельні ділянки у складі території природно-заповідного фонду (наприклад, зони стаціонарної рекреації національних природних парків). Окрім того, об'єктом права загального землекористування можуть виступати й інші землі. Так, Земельний кодекс називає землями загального користування землі, які безоплатно передаються у власність садівницькому товариству (ст. 52). Вони належать на праві приватної власності юридичній особі, але загальне користування ними здійснюють громадяни – члени товариства або кооперативу. Об'єкт загального користування землею є доступним для всіх без винятку фізичних осіб.

Суб'єктний склад цього права представлений громадянами України, а також іноземцями та особами без громадянства, які згідно з чинним законодавством користуються в Україні, за загальним правилом, тими ж правами, що й громадяни України. Коло цих суб'єктів не обмежується і вони не пов'язані між собою взаємними правами та обов'язками.

Зміст права загального землекористування становить лише правомочність користування відповідним об'єктом.

У випадках, прямо передбачених законом, здійснення такого права допускається лише за згодою приватних власників земельних ділянок (наприклад, ст. 17 Закону України «Про фермерське господарство»). Право загального землекористування, будучи природним та невідчужуваним правом, набувається з народженням людини і припиняється з її смертю. Його здійснення пов'язане з фактичним користуванням відповідною земельною ділянкою.

Право сумісного землекористування відрізняється від загального тим, що коло сумісних користувачів чітко визначене, а самі вони відносно один одного мають певні права та обов'язки. Об'єкт цього права потребує особливого оформлення. При сумісному користуванні землею суб'єкти землекористування значною мірою автономні. Їхня рівноправність полягає в тому, що права і обов'язки одного не виступають джерелом прав та обов'язків іншого суб'єкта. Це право може надаватися для реалізації різних цілей. Воно належить, наприклад, двом і більше власникам різних будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, нерозривно пов'язаних із землею, а також громадянам-співвласникам індивідуальних житлових будинків на праві спільної власності. Сумісне землекористування обумовлене неподільністю об'єкта права власності, який нерозривно пов'язаний із земельною ділянкою, що його обслуговує.

Сумісні землекористувачі не утворюють групових суб'єктів права землекористування, оскільки між ними немає ніякого організаційного зв'язку.

У тому випадку, коли земельна ділянка закріплюється за однією особою, слід говорити про **відособлене землекористування**. Поняття відособленого землекористування правомірно вживати лише як протиставлення загальному чи сумісному землекористуванню.

4. Набуття та припинення права землекористування.

Виникнення права землекористування значною мірою залежить від виду цього права. Так, **право постійного землекористування юридичних осіб виникає** в результаті дій, які являють собою акт розпорядження землею державної чи комунальної власності. У зв'язку з цим земельні ділянки надаються на підставі рішень уповноважених органів, до компетенції яких входить право розпорядження землею.

Право землекористування виникає також при переході права власності на об'єкт нерухомості (ст. 120 ЗК України). Відповідно до ч.

З і ч. 4 названої статті у разі набуття державою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності, розміщений на земельній ділянці комунальної власності, *право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до держави без зміни її цільового призначення*. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до держави переходить право власності на таку частку. Вимоги цього абзацу не поширюються на земельні ділянки комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність.

У разі набуття територіальною громадою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності іншої територіальної громади, розміщений на земельній ділянці комунальної власності такої іншої територіальної громади, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, без зміни її цільового призначення.

У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, *переходить право власності на таку частку*. У випадках, визначених абзацами першим - другим цієї частини, рішення відповідних органів про передачу об'єкта нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкта незавершеного будівництва до державної, комунальної власності мають передбачати передачу права власності на земельну ділянку, на якій розміщений відповідний об'єкт, із зазначенням її кадастрового номера.

У разі набуття територіальною громадою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва державної власності, розміщений на земельній ділянці державної власності, *орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом 30 днів звернутися до відповідного органу виконавчої влади* відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, *з клопотанням про передачу земельної ділянки у комунальну власність у порядку*, передбаченому статтею 117 цього Кодексу. *Орган виконавчої влади зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня отримання поданого у встановленому порядку клопотання передати її у комунальну власність.*

У разі якщо у власності держави перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, у власність територіальної громади передається така частка. Вимоги цього абзацу не поширюються на земельні ділянки державної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у комунальну власність.

У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника), до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті. **Волевиявлення орендодавця (власника) земельної ділянки, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається.**

Даною нормою передбачені й інші варіанти виникнення права користування земельною ділянкою при переході прав на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного) іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці.

Відповідні положення, що стосуються співвідношення майнових і земельних прав та забезпечують пріоритет майнових прав у цьому співвідношенні, закріплені і чинним цивільним законодавством (ст. 377 ЦК України).

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

Надання земельних ділянок юридичним особам здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, що приймаються на підставі проектів землеустрою щодо відведення цих ділянок у разі:

- надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- формування нових земельних ділянок.

Надання земельних ділянок у користування в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо

встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. В цьому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі *дозволу*, наданого органом, уповноваженим здійснювати розпорядження цією земельною ділянкою.

Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у користування чітко визначає ст. 122 ЗК України. Цією нормою, зокрема, встановлено, *що надання земельних ділянок суб'єктам для всіх потреб здійснюють сільські, селищні та міські ради із земель комунальної власності відповідних територіальних громад, а районні та обласні ради – з відповідних земель спільної власності територіальних громад*. Повноваження органів виконавчої влади щодо надання земельних ділянок із земель державної власності розмежовані з урахуванням рівня цих органів та місця розташування і цільового призначення земельних ділянок.

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності юридичним особам, наприклад, у постійне користування, встановлює ст. 123 ЗК України. З аналізу змісту цієї норми випливає, що *підставою виникнення цього права землекористування є сукупність юридичних фактів* (клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; рішення уповноваженого органу про надання земельної ділянки, визначення її меж на місцевості (у натурі); державної реєстрації цього права).

Самостійне значення має *набуття права землекористування в результаті обов'язкової передачі земельних ділянок державної чи комунальної власності у користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах (на земельних торгах)*. Виняток з цього правила складають випадки, встановлені ч. 2 ст. 132 ЗК України. Процедура проведення земельних торгів визначена ст. 135 ЗК України.

Окрім наведених підстав виникнення права землекористування, чинне земельне законодавство передбачає *набуття права землекористування на договірних засадах*. Ця підстава та порядок виникнення, наприклад, орендного чи сервітутного та інших видів обмеженого землекористування характеризується суттєвою специфікою. Тому договірні підстави набуття права землекористування потребують свого спеціального висвітлення, що буде зроблено нижче.

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

Підстави припинення права користування земельною ділянкою, перелік яких є вичерпним, передбачені у ст. 141 ЗК України. Так, за бажанням землекористувача його право на використання земельної ділянки припиняється в результаті добровільної відмови від цього права та припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій. У ряді інших випадків право землекористування припиняється у примусовому порядку за наявності певних підстав:

- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗК України;
- використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Останні підстави припинення права землекористування пов'язані з порушенням землекористувачами норм чинного законодавства.

Самостійне місце серед підстав припинення права користування земельною ділянкою згідно зі ст. 141 ЗК України (у редакції від 5 листопада 2009 року) займають **набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці, та передачу приватному партнеру, концесіонеру нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, що перебуває в користуванні державного або комунального підприємства та є об'єктом державно-приватного партнерства або об'єктом концесії** (у редакції Закону від 3 жовтня 2019 р.).

Більшість підстав, закріплених у цій статті, є безумовними, тому що за наявності їх право землекористування підлягає обов'язковому припиненню. Разом з тим деякі з них утворюють лише саму можливість припинення права землекористування, тобто є умовними. Так, **використання земельних ділянок з порушенням земельного законодавства не тягне за собою безумовного припинення земельних прав**. Стаття 144 ЗК України встановлює особливий порядок усунення зазначених порушень. І лише при неусуненні порушень земельного законодавства у кожному окремому випадку право, наприклад, постійного

користування земельною ділянкою може бути припинено за рішенням компетентного органу.

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

Припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій – самостійна підстава припинення права постійного землекористування. Юридична особа може припинити свою діяльність у результаті передачі всього свого майна, прав та обов'язків іншим юридичним особам – правонаступникам або внаслідок ліквідації у порядку, передбаченому цивільним законодавством. Припинення її діяльності пов'язується з внесенням до Єдиного державного реєстру відповідного запису. **Не вважається припиненням юридичної особи її перетворення, тобто зміна організаційно-правової форми.**

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

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

Припинення права, наприклад, сільськогосподарського землекористування може виступати наслідком приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Специфічною підставою припинення права користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності є **вилучення** її у випадках, передбачених ЗК України. Таке вилучення здійснюється **для суспільних та інших потреб** за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування у порядку, встановленому ст. 149 ЗК України. Названа норма визначає систему

органів, уповноважених вилучати земельні ділянки для зазначених цілей, та підкреслює, що вилучення земельних ділянок проводиться *за згодою постійних землекористувачів. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.* Вилучення земель має проводитися з додержанням встановлених законом вимог, у тому числі з відшкодуванням збитків.

Порядок припинення права користування землею врегульовано ЗК України.

5. Права та обов'язки землекористувачів.

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

Комплекс прав та обов'язків землекористувачів досить широкий і різноманітний. Але *кожному з них належить право володіння і право користування, а іноді й обмежене право розпорядження та право внутрішньогосподарського управління відведеною земельною ділянкою* як самостійні правомочності, які передаються власником земельної ділянки її користувачу.

Сутність права володіння земельною ділянкою землекористувачем полягає в юридично забезпеченій можливості утримувати її як свою власну (наприклад, забороняти доступ до земельної ділянки інших осіб).

Право користування земельною ділянкою – це юридично забезпечена можливість суб'єкта здійснювати господарське та інше безпосереднє використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ матеріального та нематеріального характеру від корисних властивостей землі. *Користування наданою земельною ділянкою – не лише право, а й обов'язок землекористувача.* При цьому він перш за все повинен *забезпечувати використання землі за цільовим призначенням.* Якщо землекористувач не виконує цей обов'язок, то для нього наставатимуть негативні наслідки.

Право на безпосередню експлуатацію земельної ділянки передбачає наявність у землекористувача ряду конкретних суб'єктивних прав. Перелік останніх зумовлений цільовим призначенням земельної ділянки.

Згідно зі ст. 95 ЗК України землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право:

- самостійно господарювати на землі;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;
- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

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

Наведений перелік прав землекористувачів не є вичерпним. Він може уточнюватися з точки зору як розширення, так і обмеження приписами спеціальних законів, які регламентують діяльність цих суб'єктів. Крім того, договором за участю конкретних землекористувачів можуть бути передбачені й інші права користувачів земельними ділянками.

Усю сукупність закріплених законом прав землекористувачів з урахуванням їх змісту можна поділити на дві групи:

- права у сфері ефективного використання земельних ділянок;
- права у сфері реалізації інших майнових та немайнових прав.

До першої групи прав належать:

- самостійне господарювання на землі;
- використання у встановленому порядку для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісових угідь, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі.

Другу групу прав землекористувачів становлять такі права:

- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- на спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд та ін.

Усі права землекористувачів здійснюються ними тільки в порядку, встановленому законом. **Порушені права землекористувачів підлягають відновленню.** Способи захисту земельних прав закріплені ст. 152 ЗК України.

Здійснення прав землекористувачами передбачає дотримання ними певних обов'язків, пов'язаних з використанням конкретних земельних ділянок. Обов'язки землекористувачів передбачені ЗК України та нормами інших законів.

Зокрема, перелік, закріплений ст. 96 ЗК України, включає обов'язки:

а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;

б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;

з) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

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

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

ж) не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;

з) обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків,

пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць.

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

За змістом усі обов'язки землекористувачів можна класифікувати на три групи:

- у сфері ефективного використання земельних ділянок (наприклад, забезпечувати використання землі за цільовим призначенням);
- у сфері відтворення і комплексної охорони земель (наприклад, додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля);
- у сфері реалізації інших майнових та немайнових обов'язків (наприклад, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів).

Можлива класифікація обов'язків землекористувачів і за іншими підставами. Так, можна виділити **групу обов'язків, об'єктом яких є надана в користування земельна ділянка** (забезпечувати використання землі за цільовим призначенням; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі та ін.).

Самостійну групу становлять **обов'язки землекористувача перед власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок** (дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон).

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

Щодо окремих категорій землекористувачів, які здійснюють певні види землекористування, наприклад, орендарів та інших закон встановлює додаткові права та обов'язки, обумовлені тим чи іншим видом землекористування.

6. Особливості права постійного землекористування.

За радянських часів право постійного користування землею виступало головною формою використання земельних ресурсів. За своїм характером це право було повністю публічно-правовим. У зв'язку з процесами приватизації земель воно поступово втрачає своє значення для громадян та недержавних і некомунальних юридичних осіб, хоча раніше і було основою земельних відносин. Так, відповідно до п. 6 Перехідних положень ЗК України громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні переоформити у встановленому порядку

право власності або право оренди на них до певного строку. Але згідно з Рішенням Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року положення наведеного пункту визнані неконституційними (тобто втрачають чинність) у частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення.

Відповідно до ч. 1 ст. 92 ЗК України **право постійного користування земельною ділянкою** – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. *Це безстрокове речове право з внесенням плати в розмірі земельного податку.*

Особливості даного виду землекористування полягають у його суб'єктному та об'єктному складі, а також стосуються характеру постійного землекористування. Згідно з чинним ЗК України **сфера поширення постійного землекористування суттєво обмежена:**

- стосується лише певної категорії суб'єктів;
- може здійснюватися тільки на землях, що належать до державної або комунальної власності.

Це право не виключає правомочності розпорядження земельною ділянкою або правом на неї. Постійні землекористувачі отримують лише право володіння та користування земельною ділянкою.

Відповідно до ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою можуть здійснювати:

а) органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

з) господарське товариство, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»;

г) заклади освіти незалежно від форми власності;

д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів)

квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;

е) оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі;

є) господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначені ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності».

Окрім того суб'єктами даного права залишаються особи, право постійного користування яких виникло за земельним законодавством, що діяло до набуття чинності ЗК України від 25.10.2001 р.

За колом постійних користувачів можуть існувати **спеціальні обмеження**, наприклад, **щодо земельних ділянок водного фонду** вони встановлені ст. 59 ЗК України (у постійне користування земельні ділянки водного фонду надаються лише державним водогосподарським організаціям) і **земель лісогосподарського призначення** – ст. 17 ЛК України та ст. 57 ЗК України (право постійного землекористування може надаватися спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам та іншим державним або комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створені спеціалізовані лісогосподарські підрозділи).

Об'єктами права постійного землекористування можуть виступати лише земельні ділянки, які надаються з усіх категорій земель, що перебувають у державній чи комунальній власності.

Право постійного землекористування характеризується безстроковістю. Відсутність заздалегідь встановленого строку права постійного землекористування, з одного боку, надає цьому виду землекористування сталого характеру, а з другого – підвищує ступінь стабільності правомочностей постійного землекористувача. Разом з тим у літературі слушно зазначається, що постійні землекористувачі поставлені в несприятливі умови при здійсненні господарської діяльності, не маючи можливості відчужувати земельні ділянки, залучати під них інвестиції тощо.

Праву постійного землекористування притаманна певна специфіка виникнення:

➤ *по-перше*, надання земельних ділянок у постійне користування пов'язане із організаційною формою суб'єкта;

➤ *по-друге*, це право може виникати переважно в результаті відведення земельних ділянок.

Так, ст. 123 ЗК України передбачає, що *надання земельних ділянок, у тому числі у постійне користування, здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами землеустрою щодо відведення цих ділянок*. Повноваження названих органів у зазначеній сфері визначені ст. 122 ЗК України.

Право постійного користування земельною ділянкою виникає з моменту його державної реєстрації (ст. 125 ЗК України).

Це право може бути класифіковано за різними критеріями. Так, з урахуванням використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням можна розрізнити право постійного землекористування для задоволення:

- сільськогосподарських потреб;
- потреб житлового та громадського будівництва;
- потреб промисловості, транспорту, зв'язку та оборони;
- для оздоровчих, рекреаційних, природоохоронних та історико-культурних потреб;
- для ведення лісового та водного господарства та ін.

Кожен різновид права постійного землекористування характеризується своїми особливостями, що зумовлені метою, для якої надається земельна ділянка, умовами користування нею, правами та обов'язками постійних землекористувачів та ін.

Припинення даного права здійснюється за наявності підстав, передбачених ст. 141 ЗК України, та в порядку, встановленому законом. Певна специфіка притаманна порядку припинення права постійного користування окремими землями, віднесеними законом до особливо цінних. Так, згідно з ч. 2. ст. 150 ЗК України припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

7. Право оренди земельної ділянки.

Важливим правовим інструментом забезпечення ринкового обігу земельних ділянок є *інститут права оренди землі*, що визначається як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 ЗК України).

Регулювання земельно-орендних відносин здійснюється спеціальним *Законом України «Про оренду землі»*.

Право оренди земельної ділянки характеризується такими юридичними ознаками:

1) це окрема договірна форма землевикористання;

2) об'єктом права оренди за договором виступає певна земельна ділянка. При цьому слід мати на увазі законодавчі заборони та обмеження щодо оренди окремих видів земельних ділянок. Так, наприклад, не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом;

3) визначення (індивідуалізація) земельної ділянки як об'єкта права оренди здійснюється на підставі кадастрового номеру земельної ділянки;

4) сторонами договору оренди земельної ділянки є орендодавець і орендар.

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Орендодавцями приватних земельних ділянок, що перебувають у:

а) комунальній власності, визначені сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом;

б) державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Орендарями земельних ділянок закон визнає юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду:

➤ районним, обласним, Київській і Севастопольській міській державній адміністрації, Раді міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінету Міністрів України;

➤ сільським, селищним, міським, районним та обласним радам, Верховній Раді Автономної Республіки Крим;

➤ громадянам та юридичним особам;

➤ іноземцям і особам без громадянства;

➤ іноземним юридичним особам;

➤ міжнародним об'єднанням і організаціям;

➤ іноземним державам.

5) використання земельної ділянки на праві оренди повинно здійснюватися відповідно до її цільового призначення;

6) зміст права оренди землі становлять правомочності володіння і користування орендаря;

7) це користування та володіння є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати;

8) строковий характер права оренди землі;

9) зворотній характер орендних відносин: наслідком припинення договору оренди земельної ділянки є обов'язок орендаря повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. У разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків, розмір яких визначається сторонами договору оренди;

10) право оренди землі оформляється договором оренди земельної ділянки;

11) земельна ділянка як об'єкт права оренди може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності;

12) повна господарська самостійність орендаря;

13) орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель продукцію чи доходи.

Таким чином, **право оренди землі** — це окрема правова договірна форма використання земельної ділянки відповідно до вимог земельного законодавства, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем або уповноваженими ним особами у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або інших видів діяльності з привласненням останнім одержаної продукції чи доходів.

Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем, є **договір оренди земельної ділянки**, 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.

Обов'язковим є досягнення згоди між сторонами з істотних умов, необхідних для укладення договору оренди земельної ділянки:

- *об'єкт оренди* (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- *дата укладення та строк дії договору оренди*;
- *орендна плата* із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Строк договору оренди землі визначається сторонами на власний розсуд, однак з врахуванням обмежень щодо мінімального та максимального строків, передбачених законодавством. Законодавчо визначено ***граничний максимальний строк дії договору оренди земельної ділянки – не більше 50 років***.

Особливістю правового регулювання земельних орендних відносин є закріплення ***мінімального допустимого строку оренди землі в окремих випадках***, зокрема:

- у разі створення індустриального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк ***не менше 30 років***;

- у разі оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства (***не менше 7 років***).

Орендна плата – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови, способи, строки, порядок внесення і перегляду орендної плати за землю, відповідальність за її несплату встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПдКУ).

Визначення розміру орендної плати може здійснюватися як ***диспозитивним методом правового регулювання*** (щодо земель приватної власності), так й ***імперативним*** (щодо земель державної та комунальної власності).

Орендна плата справляється у грошовій формі (для розрахунків за оренду земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності, ця форма є виключною) або ***за згодою сторін – у натуральній формі***.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою за розмір земельного податку:

➤ для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

➤ для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АРК або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АРК або по області; та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (ст. 288.5. ПдКУ).

Оскільки передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності здійснюється **обов'язково на конкурентних засадах**, крім випадків, встановлених частинами 2,3 ст. 134 ЗК України, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах, **можливе перевищення цього граничного розміру орендної плати.**

Зміст договору оренди землі становлять також взаємні права та обов'язки сторін договору. Права та обов'язки сторін договору оренди землі закріплені у статтях 24 і 25 Закону України «Про оренду землі», а також у ЗК України, ряді інших нормативно-правових актів України.

Серед характерних ознак договору оренди земельної ділянки слід виокремити:

1) виступає підставою для державної реєстрації виникнення, зміни чи припинення права оренди земельної ділянки;

2) є документом, що визначає параметри орендного землекористування, так як є правочином про надання земельної ділянки і порядок її використання;

3) є двостороннім, що встановлює взаємні зобов'язання сторін;

4) сторонами договору можуть бути особи, які спеціально передбачені у законі і наділені встановленими правомочностями;

5) за договором задовольняються не будь-які потреби орендаря, а лише ті, які відповідають цільовому призначенню орендованої земельної ділянки;

6) договір має строковий характер;

7) договір є оплатним;

8) за договором орендар набуває право володіння і користування земельною ділянкою з можливістю, у передбачених законом випадках, відчуження права оренди;

9) спеціалізований характер договору, спрямований на забезпечення конкретного виду діяльності.

Орендована земельна ділянка чи її частина може передаватися орендарем у **суборенду без зміни цільового призначення**, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. **Виключення складають** випадки, визначені законом, зокрема, укладення договору суборенди орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди, які можуть обмінятися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок не потребує згоди орендодавця (ст. 82 Закону України «Про оренду землі»). **Заборона суборенди** також стосується земельних ділянок в комплексі з розташованими на них водними об'єктами, 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; а також земельних ділянок державної або комунальної власності, визначених спеціальним інвестиційним договором, укладеним з орендарем-інвестором із значними інвестиціями.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Так, **строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі**. Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Правовими умовами виникнення права оренди земельної ділянки, визначеними у Законі України «Про оренду землі», є:

1) згода орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на земельну ділянку (ч. 1 ст. 16);

2) рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування – орендодавця про передачу ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності, в оренду, або за результатами земельних торгів (ч. 2 ст. 16);

3) успадкування права оренди (ч.3 ст.16);

4) цивільно-правовий договір про відчуження права оренди (ч. 2 ст. 81 , ч.3 ст.16);

5) перехід права власності на житловий будинок, будівлю, споруду (ч.3 ст.7);

б) засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду (ч.2 ст.7);

7) перехід права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для здійснення проекту на умовах державно-приватного партнерства, у тому числі на умовах концесії, до нового приватного партнера, концесіонера у разі зміни приватного партнера, концесіонера, що здійснюється у порядку, передбаченому Законом України «Про концесію» та Законом України «Про державно-приватне партнерство» (ч.8 ст.7);

8) обмін власниками та орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди, належними їм правами користування земельними ділянками (ст.82).

Законодавством передбачена **письмова форма договору оренди земельної ділянки**; за бажанням однієї зі сторін договір може бути посвідчений нотаріально. Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу.

Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 р. затверджено **типову форму договору оренди землі**. Існуюча судова практика виробила єдину позицію про те, що укладення договору оренди землі за типовою формою є правом, а не обов'язком учасників правовідносин. **Обов'язковість дотримання форми Типового договору чітко встановлена лише для договорів оренди земель державної і комунальної власності** (ст. 288 ПдКУ).

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». **Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.**

Припинення дії договору оренди земельної ділянки здійснюється за наявності передбачених законом підстав:

- закінчення строку, на який договір було укладено;
- викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

- смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова визначених у Законі осіб від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідація юридичної особи-орендаря;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства);
- припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями»;
- інші випадки, передбачені законом.

8. Право користування землями для проведення розвідувальних робіт.

Серед різновидів права землекористування самостійне місце займає **право користування земельними ділянками для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт**, актуалізація якого зумовлена розширенням видобування корисних копалин, зокрема, нафти і газу.

Видобуванню корисних копалин передуює **обов'язкове геологічне вивчення надр шляхом проведення розвідувальних робіт**, яке нерозривно пов'язане з тимчасовим використанням відповідних земельних ділянок. Відносини, які виникають з цього приводу, регулюються земельним законодавством.

Чинне законодавство не містить законодавчого визначення даного права користування землею з метою геологічного вивчення надр. Проте із змісту ст. 97 ЗК України випливає, що таке право фактично існує і виокремлюється за своїми ознаками від інших, законодавчо визнаних видів права землекористування. *Воно відрізняється передовсім від оренди, бо може виникати за погодженням із землекористувачем, якого закон не вважає орендодавцем.* Окрім того, *перелік істотних умов, необхідних для укладення, наприклад, договору оренди землі, значно ширший у порівнянні з вимогами, які висуває законодавство до укладення угоди на проведення розвідувальних робіт.* В останньому випадку йдеться лише про строки і місце проведення розвідувальних робіт.

Особливість такого виду землекористування, як проведення розвідувальних робіт, полягає в тому, що воно, за загальним правилом, може здійснюватися на будь-яких землях без вилучення (викупу) їх у власників та землекористувачів. Водночас проведення таких робіт на

певних землях законом обмежується. Так, **повністю заборонено проведення таких робіт на землях природних заповідників** (ст. 16 Закону України «Про природно-заповідний фонд України». На землях природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, оздоровчого та рекреаційного призначення дозволяється проведення розвідувальних робіт лише у виняткових випадках за рішенням Кабінету Міністрів України.

Право користування земельними ділянками для проведення підприємствами, установами та організаціями розвідувальних робіт може бути визначене як **неповне право названих суб'єктів використовувати на підставі угоди тимчасово зайняті земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні інших осіб, без зміни їх цільового призначення та вилучення (викупу) для забезпечення доступу до ділянки надр, в межах якої здійснюється їх геологічне вивчення і розміщення споруд та обладнання, необхідного для проведення розвідувальних робіт.**

За своєю правовою природою право користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт **належить до зобов'язального права**, яке полягає в праві надрокористувача вимагати від власника земельної ділянки або землекористувача можливості тимчасового зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт. Особливість зобов'язального права невиключного (неповного) строкового володіння та користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт, полягає в тому, що **воно є невідчужуваним і повинно бути оформлене угодою спеціалізованої організації, яка має намір проводити розвідувальні роботи, з власником землі або за погодженням із землекористувачем.**

Суб'єкти права користування землями для проведення розвідувальних робіт поєднують у собі правовий статус тимчасового землекористувача та користувача надр, реалізуючи одночасно земельну та гірничу правосуб'єктність.

Стаття 97 ЗК України створює враження, що для проведення розвідувальних робіт достатньо укласти відповідну угоду з власником земельної ділянки або погодити це питання із землекористувачем. Але системний аналіз чинного законодавства свідчить, що механізм набуття земельних прав для проведення таких робіт значно складніший.

Підставами для використання земельної ділянки відповідними суб'єктами шляхом проведення таких робіт виступають:

а) погодження заінтересованим суб'єктом з відповідною радою питання про використання (надання) конкретної земельної ділянки для здійснення такого роду робіт;

б) одержання спеціального дозволу на проведення розвідувальних робіт, тобто проведення геологічного вивчення надр у порядку, встановленому чинним законодавством;

в) укладення угоди з власником земельної ділянки на тимчасове зайняття земельної ділянки (її частини) або погодження цього питання із землекористувачем.

Незалежно від того, на яких землях (приватних, комунальних чи державних) будуть проводитися розвідувальні роботи, сутність їх тимчасового зайняття з метою використання для проведення названих робіт не змінюється. Існують лише окремі моменти, які характеризують процедуру виникнення такого права. **Особливістю жє виникнення даного права полягає в тому, що за будь-яких умов обов'язкове волевиявлення самих носіїв земельних прав (власника або землекористувача), в межах земельних ділянок (чи їх частин) яких будуть проводитись розвідувальні роботи.**

Законодавством про надра передбачено, що земельні ділянки для користування надрами, за винятком окремих випадків, надаються користувачам надр після одержання ними **спеціальних дозволів** на користування надрами чи гірничих відводів. Отже виникнення права надрокористування (зокрема і щодо геологічного вивчення надр) передує виникненню права землекористування.

Оскільки геологічне вивчення надр не потребує надання земельної ділянки у загальноприйнятому розумінні, а зумовлює лише її тимчасове зайняття, то очевидною слід вважати обов'язковість попереднього погодження земельного питання, наявність якого виступатиме запорукою того, що при укладенні угоди про тимчасове зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт з власником ділянки чи її користувачем можуть уточнюватися окремі умови угоди з урахуванням усіх фактичних обставин.

Наявність в особи спеціального дозволу на геологічне вивчення надр та попереднього погодження земельного питання виступатиме достатньою підставою для укладення угоди спеціалізованою організацією – надрокористувачем і власником земельної ділянки чи землекористувачем на використання тимчасово займаних земель для проведення розвідувальних робіт. Законодавець виходить з того, що **угода** спеціалізованої організації з власником землі чи землекористувачем має

бути покладена в основу виникнення права користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт як зобов'язального права. Ця угода має особливості, які стосуються її суб'єктного складу, порядку укладення та правах і обов'язках, які вона породжує у сторін.

Надрокористувач, що має намір проводити розвідувальні роботи, та особа, на землях якої будуть проводитись такі роботи, при укладенні угоди не мають абсолютної свободи у визначенні її умов. ***Площа земельної ділянки та її цільове призначення, а також максимальні строки проведення розвідувальних робіт зарані відомі і чітко визначені у спеціальному дозволі.***

Цивільно-правовий характер угоди зумовлює можливість встановлення ***оплатного або безоплатного користування*** тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт. Проте з урахуванням того, що використання землі в Україні є платним, слід констатувати, що угода має передбачати платне використання земельної ділянки.

Вчинена у письмовій формі угода за бажанням сторін може бути нотаріально посвідчена. Моментом виникнення прав на земельну ділянку для проведення розвідувальних робіт було б доцільно вважати момент підписання сторонами угоди та акта приймання-передачі земельної ділянки, який має бути невід'ємною частиною угоди. З цього моменту повинен починатися перебіг строку тимчасового використання земельної ділянки.

Виникнення правовідносин щодо користування земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт породжує в їх учасників суб'єктивні права та обов'язки, у складі яких можна виокремлювати декілька рівнів:

- а)*** загальні права та обов'язки землекористувача, передбачені ЗК України (ст. 95) та іншими земельно-правовими актами;
- б)*** спеціальні права та обов'язки, визначені ст. 97 ЗК України;
- в)*** права та обов'язки, встановлені угодою між власником земельної ділянки або землекористувачем та особою, яка проводить розвідувальні роботи.

Не виключається встановлення, наприклад, ***обов'язків за рішенням суду***, як це впливає із змісту ст. 97 ЗК України. Так, рішення судів можуть бути спрямовані на встановлення додаткових обов'язків землекористувачів, крім тих, які визначені в нормативно-правових актах чи угодах. Наприклад, у випадку нанесення шкоди іншим суб'єктам

земельних правовідносин суд може своїм рішенням покласти на користувача земельної ділянки обов'язок відшкодувати завдані збитки.

Особливості припинення права користування тимчасово зайнятими земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт зумовлені нерозривним зв'язком права землекористування з геологічним вивченням надр. **Підставою припинення даного права** зазвичай виступає *закінчення строку, на який була укладена угода на використання земельної ділянки. Дострокове припинення права землекористування* можливе за приписами органів державного гірничого нагляду та інших уповноважених державних органів про припинення розвідувальних робіт.

Наслідки припинення права користування землями для проведення розвідувальних робіт чітко визначені чинним земельним законодавством, яке передбачає фактично три види правових наслідків для суб'єктів, що на тимчасово зайнятих земельних ділянках проводили розвідувальні роботи:

а) своєчасне повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок;
б) відшкодування у повному обсязі завданих збитків;
в) приведення за свій рахунок тимчасово зайнятих земельних ділянок у попередній стан (у тому числі і шляхом проведення їх рекультивациі). Невиконання обов'язків спеціалізованою організацією, яка проводила розвідувальні роботи, тягне за собою настання для неї негативних правових наслідків.

Стаття 97-1 ЗК України дозволяє власнику спеціального дозволу на користування бурштиноносними надрами використовувати земельну ділянку на підставі угоди про проведення розвідувальних та видобувних робіт, яка укладається із власником землі та/або за погодженням із землекористувачем, із обов'язковим затвердженням оцінки запасів у встановленому законодавством порядку після проведення геологічного вивчення на відповідній ділянці бурштиноносних надр. Типова форма угоди про проведення розвідувальних та видобувних робіт на ділянках бурштиноносних надр затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 06.10.2021 р. № 1038-1 .

9. Речові та зобов'язальні права на землю.

Питання щодо **розмежування земельних прав на речові та зобов'язальні** є об'єктом тривалої наукової дискусії. Виділення речових і зобов'язальних прав більшою мірою є характерним для цивільного права України. Однак з визнанням землі об'єктом нерухомості цивільно-правова регламентація суттєво поширилась і на земельні відносини. То ж питання

про віднесення окремих земельних прав до речових чи зобов'язальних в сучасних умовах є досить актуальним та дискусійним.

Системне наукове обґрунтування загальних положень про поняття і сутність, різновиди, підстави виникнення та **особливості здійснення речових прав** запропоновано в межах наукових досліджень вчених-цивілістів. Не вдаючись до детального аналізу кваліфікуючих ознак речового права, варто зазначити, **що основними з них є такі:**

- 1) вони мають абсолютний і виключний характер;
- 2) відчужуваність;
- 3) перелік і зміст речових прав визначається безпосередньо в законі та підлягають обов'язковій державній реєстрації;
- 4) об'єктом речового права є індивідуально визначена річ;
- 5) мають специфічні речево-правові способи захисту та ін.

В цивільно-правовій доктрині речовим правом пропонується розуміти право, яке не може бути створене за волею учасників та (або) змінене ними за змістом, обсяг повноважень якого визначено законодавством залежно від виду речового права, яке передбачає безпосередній вплив на річ без сприяння інших осіб та усунення від неї третіх осіб. При цьому звертає на себе увагу та обставина, що відносно одного й того самого майна можуть одночасно існувати речові та зобов'язальні права. Яскравою ілюстрацією цьому є те, що сьогодні на законодавчому рівні право оренди землі, яке відносилось до зобов'язальних, визначається як речове право.

Звідси виникає логічне запитання: які критерії розмежування речових та зобов'язальних прав?

Цивільно-правовий підхід щодо розмежування речових і зобов'язальних прав ґрунтується на тому, що **у сфері речових прав** вирішальне значення для задоволення інтересів уповноваженої особи мають її **власні дії**, тоді як **у сфері зобов'язальних прав** – це **дії зобов'язаної особи**. До того ж **зобов'язальні права мають триваючий договірний та взаємний характер прав і обов'язків обох сторін правовідносин**, що підкреслює їх відносну, а не абсолютну природу. Більш того, **об'єктом речового права завжди виступає річ** (в земельному праві – земельна ділянка), **об'єктом же зобов'язального права завжди є дія** залежно від тієї підстави, на якій виникають вимога однієї особи і обов'язок іншої виконати цю вимогу.

Так які ж права на землю є речовими, а які зобов'язальними?

Вчені у галузі земельного права, аналізуючи чинне земельне законодавство України, слушно відмічають, що у ньому допущені істотні

«перекося», які сильно обмежують можливість існування зобов'язальних прав на земельну ділянку. Така ситуація, на думку науковців, обумовлена невдалим регулюванням земельних відносин, зокрема, земельно-орендних. При цьому вчені не заперечують і доцільність одночасного існування речових та зобов'язальних прав, що «забезпечує належний правовий «арсенал» для різноманітного використання майна, зокрема, нерухомості». Отже, встановлення речового чи зобов'язального права обумовлюються змістом правовідносин, які виникають. Зокрема, речове право, яке чітко визначене законом, є правом особи, що здійснюється його носієм безпосереднім ставленням до земельної ділянки, такий суб'єкт може самостійно вступати у відносини із третіми особами.

З огляду на чинне земельне та інше законодавство систему речових прав на землю складають:

- право власності на землю, як найбільш повне речове право;
- право постійного користування земельною ділянкою;
- право оренди земельної ділянки;
- речові права на чуже майно (які також називають обмеженими речовими правами):

- ✓ право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис),

- ✓ право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції),

- ✓ право земельного сервітуту.

Ці речові права на землю виникають з моменту їх державної реєстрації, яка здійснюється відповідно до вимог *Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»*.

Разом з тим, в ситуації, коли необхідно набути право на земельну ділянку дуже оперативно та /або на невеликий строк – ефективним правовим інструментом стане зобов'язальне право.

Характерними ознаками зобов'язального права є:

а) в зобов'язанні зміст обов'язку полягає у здійсненні активних дій, які конкретизуються, як правило, у договорі;

б) суб'єктивні земельні права в зобов'язальних відносинах залежать від їх виникнення, типу й виду зобов'язань;

в) у зобов'язальних правовідносинах уповноваженій особі кореспондується певний зобов'язаний суб'єкт, відомий на момент виникнення зобов'язання;

г) у зобов'язальних відносинах поведінка зобов'язаної особи зумовлює реалізацію суб'єктивного права.

Специфіка відповідних видів зобов'язальних земельних прав полягає в тому, що вони різноманітні, виникають як з угод, так і інших правочинів, передбачених законом.

Зобов'язальні права можуть виникати як такі, що регламентовані на рівні закону, так і у випадках, коли вони не передбачені прямо в законі. Так, *прикладом виникнення зобов'язальних прав, регламентованих законодавством, можуть бути:*

✓ випадки необхідності користування земельною ділянкою для проведення геологознімальних, пошукових та інших розвідувальних робіт (ст. 97 ЗКУ),

✓ ведення мисливського господарства (ЗУ «Про мисливське господарство та полювання»), лісокористування (ст. 18 ЗКУ).

Водночас зобов'язальні права можуть мати місце і у випадках прямо не передбачених законом. Мова йде про використання земельних ділянок, наприклад, для облаштування платних паркувальних майданчиків, при використанні земельних ділянок для надання послуг оздоровчо-пляжного сервісу та ін.

Зобов'язальні права на землю необхідно розуміти як такі, що виникають на підставі договору (правочину) про користування земельною ділянкою у випадку використання земельної ділянки на нетривалий строк або лише у певному відношенні між суб'єктом речового права на землю та іншим суб'єктом.

10. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою.

Поняття та зміст земельного сервітуту.

Сервітутне право характеризується своєю досить давньою історією, яка сягає часів римського права. В подальшому сервітутне право лягло в основу тих різновидів речових прав, які прийнято називати обмеженими речовими правами, або правами на чужі речі.

Не дивлячись на таку тривалу правову історію сервітутних відносин, в сучасному українському законодавстві поняття сервітуту з'явилося лише в останні десятиліття. Ринкова економіка висунула нагальну потребу корінного реформування законодавства із застосуванням фундаментальних понять і принципів, які були розроблені і апробовані ще римським правом.

Потреба в правовому регулюванні сервітутних відносин і сама необхідність їх застосування виникли разом з визнанням та законодавчим закріпленням права власності громадян і юридичних осіб на земельні

ділянки. В сучасному українському законодавстві право сервітуту регулюється в основному Цивільним та Земельним кодексами України.

Поняття «земельний сервітут» міститься в межах більш широкої категорії «сервітут» (від лат. servitus або servitutis – підпорядкованість, повинність). Значення цього поняття дозволяє **виокремити його ознаки та зрозуміти механізм реалізації земельного сервітуту, а саме: повноцінне використання однієї земельної ділянки забезпечується шляхом обмеженого, підпорядкованого використання частини чужої земельної ділянки.**

Виникнення земельного сервітуту обумовлено нерівноцінністю земельних ділянок, які можуть різнитися своєю якістю ґрунтів, наявністю чи відсутністю шляхів сполучення, водойм чи інших природних ресурсів і т.ін. **Призначення земельного сервітуту** полягає в усуненні зазначеної нерівнозначності, зобов'язавши при цьому власника (користувача) більш вигідної земельної ділянки сприяти у використанні певних благ його земельної ділянки іншою особою, в інтересах якої встановлено земельний сервітут.

Відповідно до ст. 98 Земельного Кодексу України **зміст права земельного сервітуту** полягає в тому, що власник або землекористувач чи інша заінтересована особа наділяється правом обмеженого платного або безоплатного користування чужою земельною ділянкою (ділянками). **Встановлення земельного сервітуту не повинно призводити до позбавлення власника пануючої земельної ділянки жодної його правомочності щодо володіння, користування та розпорядження нею.** При цьому земельний сервітут має здійснюватися способом, що є найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений, крім випадків, передбачених законом. **Сервітутне право (сервітут) не підлягає відчуженню.**

Об'єктом права земельного сервітуту виступає частина земельної ділянки. Межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, наносяться на кадастровий план земельної ділянки і за необхідності переносяться в натуру (на місцевість) та закріплюються відповідними межовими знаками.

Суб'єктами права земельного сервітуту з одного боку є особа (**сервітуарій**), наділена правом користування чужою земельною ділянкою, з іншого – **власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки**, обтяженої земельним сервітутом.

Зміст земельного сервітуту визначається сукупністю прав і обов'язків сервітуарія щодо користування чужою земельною ділянкою, а

також власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої встановлено сервітут.

Права сервітуарія, як правило, пов'язані із забезпеченням здійснення тих дій, задля яких було встановлено сервітут (наприклад, прохід, проїзд і т.д.). Що стосується **обов'язків сервітуарія**, то вони пов'язуються з використанням об'єкта сервітуту відповідно до цільового призначення, внесенням плати за сервітутне землекористування (у тих випадках, коли сервітут платний), приведення земельної ділянки у попередній стан після завершення дії земельного сервітуту (якщо сервітут строковий).

Права власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, пов'язуються з правом вимоги використовувати земельну ділянку на праві сервітутного землекористування лише в межах сервітуту та відповідно до його цільового призначення. Власник (користувач) земельної ділянки також має право на отримання плати за сервітутне землекористування.

Обов'язки власника (користувача) земельної ділянки мають пасивний характер і, як правило, полягають у тому, що він має утримуватися від тих дій, які б заважали або унеможлилювали здійснення сервітутного землекористування.

Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Строк земельного сервітуту визначається при його встановленні. **Строковим** є земельний сервітут з визначенням конкретного строку в договорі, на який встановлюється цей сервітут. Такий строк у договорі землевласники або землекористувачі встановлюють за згодою сторін, залежно від мети, задля якої земельний сервітут встановлюється. При цьому строк дії договору земельного сервітуту, укладеного між орендарями сусідніх земельних ділянок, не може перевищувати найменший строк їх оренди.

Якщо ж **земельний сервітут встановлено без строку**, такий сервітут вважається **постійним**. Постійний земельний сервітут може бути встановлений договором щодо земельних ділянок, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб. При зміні власників таких земельних ділянок укладений та зареєстрований постійний договір земельного сервітуту зберігається. При переході права власності на земельну ділянку за цивільно-правовою угодою або при спадкуванні, до нового власника переходять усі права і обов'язки, встановлені раніше укладеним договором земельного сервітуту. Постійним можна вважати

також земельний сервітут, який встановлений щодо земельних ділянок, які знаходяться у постійному користуванні.

Сервітутне землекористування може бути як платним, так і безплатним. Відповідно до ч. 3 ст.101 Земельного кодексу України власник, (користувач) 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. Не стягується плата лише в тому випадку, якщо це прямо передбачено законом.

Таким чином, *сторони можуть домовитися і або встановити плату за користування частиною чужої земельної ділянки, або ж таке користування може бути безплатним.* **Розмір плати** встановлюється сторонами самостійно за домовленістю, оскільки чинним законодавством не встановлено жодних норм, які б регулювали це питання. Крім плати за користування чужою земельною ділянкою (її частиною) згідно з укладеним договором земельного сервітуту, також може виникати питання щодо **відшкодування збитків землевласнику або землекористувачу** у зв'язку із встановленням на його земельній ділянці такого сервітуту.

Новелою земельного законодавства є **визначення порядку встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності**, регламентований ст. 124-1, якою доповнено Земельний кодекс України згідно Закону України 1657-ІХ 15 липня 2021 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж». Означені законодавчі зміни спрямовані на спрощення процедури приєднання до електромереж електроустановок замовників, скорочення кількості процедур, документів та погоджень, а отже, на зменшення витрат часу замовників на приєднання до електромереж.

Проте, вбачається, що **процедура встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності є універсальною**, тобто вона застосовується не лише при встановленні земельних сервітутів для здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням до електричних мереж, а й для реалізації інших видів діяльності.

Порядком встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності, регламентований ст. 124-1 Земельного кодексу України, визначаються чіткі строки розгляду клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою. **У ст. 124-1 ЗКУ зазначено, що особа, зацікавлена у встановленні земельного сервітуту на землях**

державної, комунальної власності, може звертатись із відповідним клопотанням у разі, якщо:

1) земельну ділянку не передано у користування або у разі необхідності встановлення земельного сервітуту на землях, не сформованих у земельні ділянки, – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності;

2) земельна ділянка перебуває у користуванні – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності, або до землекористувача.

Якщо ділянку необхідно сформувати, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування має протягом 1 місяця з дня отримання клопотання прийняти рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою встановлення земельного сервітуту для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури або у разі розташування на земельній ділянці, яку передбачається сформувати, будівель, споруд, що перебувають у власності заявника, а також у разі необхідності встановлення земельного сервітуту для розміщення, доступу та експлуатації таких будівель, споруд, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування не надав дозволу на розробку документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розробку документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування.

Рішення про надання згоди на встановлення земельного сервітуту є підставою для укладення договору про встановлення земельного сервітуту.

У разі відмови особи уповноваженого органу у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та/або укладення договору про встановлення земельного сервітуту такий **земельний сервітут встановлюється за рішенням суду за позовом особи, зацікавленої у його встановленні.**

Класифікація земельних сервітутів.

На законодавчому рівні регламентується два основних види сервітутів:

- предіальний (земельний);
- персональний (особистий).

Відмінність між цими видами сервітутів полягає в характері та змісті правових відносин, які виникають у сфері сервітутного землекористування. Що стосується **персонального (особистого) сервітуту**, то в даному випадку права закріплюються особисто за сервітуарієм, тобто належать конкретно визначеній особі. Тобто право вимагати встановлення сервітуту мають не лише землевласники та землекористувачі, а й конкретно визначені особи, які не є сусідніми землевласникам і землекористувачами, однак мають відношення до об'єктів, розміщених на чужих земельних ділянках. Мова йде про можливість укладення договорів особистого сервітуту.

Предіальний сервітут прийнято розглядати як територіально та функціонально визначене обтяження однієї земельної ділянки правом обмеженого використання її благ чи вигод власником (користувачем) іншої земельної ділянки, яка позбавлена таких благ і вигод, для ефективного та раціонального використання останньої.

Мету використання чужої земельної ділянки в якості класифікаційного критерію покладено в основу переліку земельних сервітутів, встановлення яких можуть вимагати власники або землекористувачі чи інші заінтересовані особи, який наведений у ст. 99 Земельного кодексу України. До них віднесені:

- 1) право проходу та проїзду на велосипеді;
- 2) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- 3) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм);
- 4) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- 5) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- 6) право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення;
- 7) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;

8) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;

9) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;

10) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

11) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

12) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

13) право прогону худоби по наявному шляху;

14) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

15) право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустриальних парків;

16) інші земельні сервітути.

Як свідчить останній пункт наведений перелік не є вичерпним. Отже, на практиці можуть виникати й інші форми сервітутного користування чужими земельними ділянками.

Земельні сервітути можуть бути класифіковані в залежності від часу дії на:

- постійні;
- строкові.

До постійних належать земельні сервітути, при яких одна ділянка постійно «обслуговує» іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Прикладом постійного сервітуту може бути право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій. ***Тимчасовим земельним сервітутом*** можна вважати право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд, оскільки по завершенню будівництва чи ремонту будівлі (споруди) дія такого земельного сервітуту припиняється.

В спеціальній літературі запропоновано й інші класифікації земельних сервітутів. Зокрема, земельні сервітути поділяють ***на сільські*** (водні, шляхові та ін..) ***й міські*** (право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд тощо).

Сфера застосування сервітутів в сьогоденні умовах дедалі розширюється, а отже, з'являються і нові різновиди земельних сервітутів. Така ситуація, очевидно, пов'язана з певними перевагами розглядуваного інституту права, який надає можливість розміщення тих чи інших об'єктів на чужих земельних ділянках без їх вилучення у землевласника або землекористувача.

Відповідно до ч. 3 ст. 25 Закону України «Про електронні комунікації» оператори електронних комунікацій мають *право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установаження сервітутів до категорії земель віднесених земельним законодавством для розгортання та експлуатації електронних комунікаційних мереж загального користування та/або інфраструктури*. Встановлення таких сервітутів здійснюється відповідно до земельного та цивільного законодавства.

Питання розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії за договорами сервітуту також передбачено Законом України «Про землі енергетики і правовий режим спеціальних енергетичних об'єктів». Зокрема, ст. 16 цього закону передбачається ***можливість встановлення постійних або строкових земельних сервітутів для розміщення об'єктів енергетики та передачі електроенергії, а саме для:***

1) будівництва, реконструкції, капітального ремонту, розміщення експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури;

2) проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва і експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури;

3) розміщення на земельній ділянці інформаційних щитів, попереджувальних знаків, які стосуються будівництва та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури;

4) проведення вишукувальних, дослідних та інших робіт для будівництва лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури.

Якщо встановлення земельного сервітуту призводить до неможливості використання земельної ділянки, власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) земельної ділянки, у тому числі в деяких випадках для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а орендар такої земельної ділянки має право вимагати розірвання договору оренди земельної ділянки.

Підстави та порядок встановлення земельного сервітуту.

Відповідно до чинного земельного законодавства земельні сервітуту можуть бути встановлені:

- 1) за договором;
- 2) за законом;
- 3) за заповітом;
- 4) за рішенням суду.

Найбільш поширеним є встановлення сервітуту *на підставі договору* між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, у якого виникла потреба у користуванні «сусідньою» земельною ділянкою (при цьому «сусідня» - не значить «суміжна», сусідніми можуть бути земельні ділянки, що не мають спільної межі), з метою усунення недоліків своєї земельної ділянки, обумовлених її місцем розташування або природнім станом. Якщо власники (користувачі) земельних ділянок дійшли згоди щодо встановлення земельного сервітуту, вони мають закріпити її договором. При цьому звертає на себе увагу та обставина, що на законодавчому рівні встановлена лише Типова форма договору про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 26 січня 2022 року № 49.

У всіх інших випадках договір про встановлення земельного сервітуту може бути оформлений у вигляді договору за домовленістю сторін відповідно до вимог цивільного законодавства із зазначенням змісту сервітуту.

Договір про встановлення сервітуту укладається у письмовій формі. Виходячи з мети встановлення земельного сервітуту, ***договір має містити:***

- перелік прав та обов'язків, що надаватимуться сервітуарію;
- спосіб користування земельною ділянкою.

Зважаючи на те, що сервітутне користування може бути як платним, так і безоплатним, в ***договорі має бути встановлена:***

- ціна за користування земельною ділянкою;
- визначено форму і порядок розрахунків;
- відповідальність за невиконання обов'язків сервітуарія;
- порядок відшкодування збитків і приведення земельної ділянки в попередній стан після припинення дії сервітуту.

Якщо земельний сервітут, що встановлюється, є строковим, то в договорі визначається і ***строк його дії.***

Договір про встановлення сервітуту за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально. При цьому власник земельної

ділянки наділений правом встановлення (скасування) вимоги нотаріального посвідчення договору про встановлення сервіту. Встановлена вимога є самостійним обтяженням речового права на земельну ділянку і підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Обов'язковим додатком до договору про встановлення земельного сервіту є технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а саме: кадастровий план з нанесенням меж сервіту та акт винесення меж сервіту в натурі.

Якщо домовленість щодо встановлення земельного сервіту або істотних умов договору не досягнута, **сервітне право може виникнути на підставі відповідного судового рішення.** Особа, зацікавлена в установленні сервіту має право на звернення до суду з позовом, який має ґрунтуватися **на праві вимагати встановлення земельного сервіту для обслуговування своєї земельної ділянки.** Якщо позивач зможе довести суду, що належне використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужої земельної ділянки, а також те, що потреби сервітуарія не можуть бути задоволені будь-яким іншим способом, підставою для встановлення сервіту стане судове рішення. При прийнятті рішення про встановлення земельного сервіту, суд має розглянути всі запропоновані варіанти його встановлення. Зважаючи на те, що інша сторона буде обмежена у використанні своєї земельної ділянки, суд приймає здебільшого той варіант, який є найменш обтяжливим. При цьому це правило не застосовується у разі встановлення земельних сервітів на земельній ділянці, сформованій у встановленому порядку на землях державної, комунальної власності.

Рішення суду про встановлення земельного сервіту є обов'язковим до виконання. При цьому в рішенні суду повинно бути визначено зміст земельного сервіту, платність чи безоплатність, строк і т.д. **Встановлення земельного сервіту як обтяження земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації із зазначенням підстави такої реєстрації – рішення суду.**

Ще однією з **підстав виникнення сервітного права є закон.** Така можливість земельним законодавством не забезпечена, оскільки не містить правових приписів стосовно випадків, коли земельний сервіт виникав би безпосередньо на підставі закону.

Самостійною підставою встановлення земельного сервіту згідно ст.100 Земельного кодексу України є **заповіт.** Дана підстава встановлення

земельного сервітуту ґрунтується на волі власника обслуговуючої земельної ділянки (право на яку обтяжується сервітутом). Заповіт має містити положення про сервітут з урахуванням таких же вимог, які стосуються договору.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». ***Не зареєстрований земельний сервітут не набуває чинності, бо не відповідає вимогам законодавства***, а отже, може мати серйозні правові наслідки при відчуженні земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Наприклад, покупець такої земельної ділянки має повне право не визнавати встановлений, але не зареєстрований (не узаконений) земельний сервітут.

Припинення дії земельного сервітуту.

Земельний кодекс України (ст.102) містить вичерпний перелік підстав припинення дії земельних сервітутів. При цьому настання тієї чи іншої підстави не призводить до автоматичного припинення дії земельного сервітуту, а лише вказує на необхідність скасування державної реєстрації земельного сервітуту. З моменту скасування державної реєстрації дія земельного сервітуту припиняється. Отже, ***основними підставами припинення дії земельного сервітуту є:***

- 1) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- 2) відмова особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- 3) рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- 4) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
- 5) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;
- 6) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом;
- 7) припинення підстав його встановлення;
- 8) коли встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

За вимогою власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, може бути припинена на підставі судового рішення у разі:

- 1) припинення підстав його встановлення;

2) коли встановлення земельного сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

11. Право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій).

Емфітевзис та суперфіцій становлять окрему групу речових прав. Право емфітевзису та суперфіцію за своїм правовим змістом та соціально-економічним призначенням в певній мірі є схожим з правом власності та правом оренди землі. На таку схожість вказує обсяг правомочностей суб'єктів вказаних прав, які багато в чому збігаються з правомочностями власника. Однак, суб'єкти емфітевзису та суперфіцію, на відміну від власника, не можуть вільно здійснювати користування та розпорядження майном, оскільки вони обмежуються законом і договором із власником. Як і орендні права, *емфітевзис і суперфіцій мають стійкий характер, тобто не залежать від суб'єктного складу зазначених правовідносин, вони зберігаються при переході права власності на земельну ділянку до інших осіб.* Так само, як і право оренди, *право емфітевзису та суперфіцію можуть відчужуватися на підставі цивільно-правових правочинів.* При цьому предметом відчуження є не земельна ділянка як річ, а право користування нею.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис – від грецького «emphyteuein», що означає «обробляти земельну ділянку») відповідно до земельного та цивільного законодавства – це право, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб як землекористувач. Земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису.

Відмінними від інших прав на землю, *право емфітевзису характеризується особливими ознаками, які визначають його юридичну природу, та дозволяють вирізнити його серед інших суміжних прав щодо використання землі. Серед них можна виокремити такі:*

1) речовий характер;

2) *строковість* (користування може бути як строковим, так і безстроковим), при цьому строк користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором, але не може перевищувати 50 років;

3) *відчужуваність та успадковуваність*, а саме: право користування чужою земельною ділянкою може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. При цьому можливість відчуження емфітевзису, встановленого щодо земель державної або комунальної власності, обмежена ч. 5 ст. 102-1 Земельного кодексу, відповідно до якої встановлено заборону його відчуження іншим особам, внесення до статутного капіталу, а також передачі в заставу, крім випадків коли право емфітевзису, було набуто землекористувачем на земельних торгах;

4) право емфітевзису виключає *можливість власника земельної ділянки користуватися нею протягом його дії*;

5) *визначеність мети використання чужої земельної ділянки*. Право емфітевзису надає особі *право користування чужою земельною ділянкою виключно для сільськогосподарських потреб, а сама земельна ділянка має належати до категорії земель сільськогосподарського призначення*;

6) *платність* користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором за домовленістю сторін. При цьому плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в договорі про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, укладеного на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення.

Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) визначаються ст.102-1 Земельного кодексу України. Згідно зазначеної статті ***єдиною підставою виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є договір про встановлення емфітевзису***. Самостійних вимог щодо форми договору про встановлення емфітевзису ні земельне законодавство, ні цивільне законодавство не містить. Однак з огляду на аналіз ст. 206 Цивільного кодексу України та правові приписи Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» можна зробити висновок, що ***договір про встановлення емфітевзису укладається в письмовій формі, а право користування чужою***

земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Договір про встановлення емфітевзису за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально. При цьому власник земельної ділянки наділений правом встановлення (скасування) вимоги нотаріального посвідчення договору про встановлення емфітевзису. Встановлена вимога є самостійним обтяженням речового права на земельну ділянку і підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Об'єктом договору про встановлення емфітевзису виступає конкретна земельна ділянка з установленими межами, певним місцем розташування, а також належить до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Сторонами договору про встановлення емфітевзису виступають:

- з одного боку – власник земельної ділянки;
- іншого – особа, яка наділяється правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (землекористувач – емфітевт).

Отже, **щодо складу власників земельної ділянки, яка може бути надана для користування на умовах договору емфітевзису, то до нього можна віднести:**

- 1) громадян України;
- 2) юридичних осіб, заснованих громадянами України;
- 3) територіальні громади (або органи місцевого самоврядування);
- 4) державу (або органи державної виконавчої влади).

Емфітевтом можуть бути:

- 1) фізичні особи (незалежно від їх громадянства);
- 2) юридичні особи;
- 3) територіальні громади та держави.

Зміст права емфітевзису визначають права і обов'язки власника земельної ділянки і землекористувача (емфітевта), який наділений правом використовувати чужу земельну ділянку для сільськогосподарських потреб.

Коло прав власників земельних ділянок, суб'єктів емфітевзису, можна окреслити наступним чином:

- a) власник земельної ділянки наділений правом вимоги від емфітевта використовувати її за цільовим призначенням;

б) право на одержання плати за користування земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором;

в) у разі продажу права користування земельною ділянкою власник має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах;

г) у разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором;

д) право розірвання договору, укладеного на невизначений строк, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік.

Обов'язки власників земельних ділянок, щодо яких укладено договір емфітевзису, можуть бути визначені як законом, так і договором. Зокрема, **власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.**

Правами та обов'язками наділені і землекористувачі (емфітевсти), що відповідно до договору емфітевзису наділені правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарського призначення. **Емфітевт має право** володіти та користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору. **Серед яких можна виокремити:**

а) право використовувати земельну ділянку для сільськогосподарських потреб;

б) право відчуження земельної ділянки іншим особам, в тому числі передача земельної ділянки в порядку спадкування;

в) право передавати земельну ділянку в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису. При цьому в самому договорі емфітевзису **може бути встановлено заборону про передачу такої земельної ділянки в оренду.** Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом;

г) має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису на новий строк. Це право може бути реалізоване лише тим землекористувачем, який використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) та належно виконує свої обов'язки за договором. Реалізація цього права здійснюється за правилами, встановленими ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

***Правам землекористувача кореспондують його обов'язки.
Землекористувач зобов'язаний:***

а) вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом;

б) ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;

в) підвищувати її родючість;

г) застосовувати природоохоронні технології виробництва;

д) утримуватись від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації;

е) у разі продажу права користування земельною ділянкою, письмово повідомити про це її власника.

Земельним законодавством передбачені підстави припинення права емфітевзису. Зокрема, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) припиняється в разі:

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

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

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

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

5) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договору емфітевзису, укладеного у рамках такого партнерства);

б) за згодою сторін договору емфітевзису.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може бути припинено за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом. Перелік підстав для припинення емфітевзису не є вичерпним, оскільки закон може передбачити інші підстави припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) – це право, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою як землекористувач з метою будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших

споруд і будівель. Право суперфіцію може виникати також на підставі заповіту.

Право суперфіцію характеризується особливими ознаками, які визначають його юридичну природу, та дозволяють вирізнити його серед інших суміжних прав щодо використання землі. **Серед них можна виокремити такі:**

1) характерною рисою суперфіцію є його призначення – користування чужою земельною ділянкою для забудови;

2) право суперфіцію має речовий характер;

3) строковість, при цьому строк користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором (користування може бути як строковим, так і безстроковим), а стосовно земель державної чи комунальної власності він не може перевищувати 50 років;

4) відчужуваність та успадковуваність, а саме: право користування чужою земельною ділянкою може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. При цьому **можливість відчуження суперфіцію**, встановленого щодо земель державної або комунальної власності, обмежена ч.5 ст. 102-1 Земельного кодексу, відповідно до якої *встановлено заборону його відчуження іншим особам, внесення до статутного капіталу, а також передачі в заставу, крім випадків переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інші будівлі та споруди) або у разі, коли право суперфіцію було набуто землекористувачем на земельних торгах;*

5) платність користування земельною ділянкою для забудови.

Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором за домовленістю сторін. При цьому плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в договорі суперфіцію, укладеного на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення;

6) право суперфіцію не виключає можливості власника земельної ділянки володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем;

7) будівлі (споруди), побудовані суперфіціарієм, належать йому на праві власності;

8) перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг прав власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

Наведені ознаки, які характеризують право користування чужою земельною ділянкою для забудови, дозволяють зробити висновок, що *особливість суперфіцію полягає в тому, що таке право може відчужуватися землекористувачем або передаватися у порядку спадкування на підставі договору або заповіту, а також дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію.*

Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіція) визначаються ст.102-1 Земельного кодексу України та ст. ст. 413 – 417 Цивільного кодексу України.

Підставами встановлення суперфіцію є договір між власником земельної ділянки та особою, яка має намір використовувати земельну ділянку для забудови, **а також заповіт**. Заповіт може бути підставою встановлення суперфіцію в разі наявності в ньому заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємця надати іншій особі право користування для забудови земельною ділянкою, що входить до складу спадщини. Існуючий суперфіцій також може переходити у спадщину, як на підставі заповіту, так і шляхом спадкування за законом.

Оскільки чинним законодавством не передбачено окремої форми договору про встановлення суперфіцію, очевидно, мають бути враховані вимоги встановлені цивільним законодавством та правові приписи Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Тож можна зробити висновок, що договір має бути укладеним в письмовій формі, а право користування чужою земельною ділянкою для забудови підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Договір про встановлення суперфіцію за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально. При цьому власник земельної ділянки наділений правом встановлення (скасування) вимоги нотаріального посвідчення договору про встановлення суперфіцію. Встановлена вимога є самостійним обтяженням речового права на земельну ділянку і підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Право суперфіцію може бути передано іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором. Укладення такого договору не вимагає погодження його умов із власником земельної ділянки та є для нього обов'язковим. *Суперфіціарій не зобов'язаний повідомляти власника земельної ділянки про наступне відчуження суперфіцію, оскільки законодавством (на відміну від правил про відчуження емфітевзису) не закріплено переважне право власника перед іншими особами на купівлю*

права користування нею. **Власник ділянки, у свою чергу, зобов'язаний зберігати той характер відносин з новим суперфіціарієм, який існував з його попередником відповідно до умов договору про встановлення суперфіцію.** При цьому необхідно підкреслити, що **відчужується або успадковується не земельна ділянка, а право користування нею.**

Об'єктом договору про встановлення суперфіцію виступає конкретна земельна ділянка з установленими межами, певним місцем розташування, а також належить до категорії земель, які відповідно до даних земельного кадастру можуть надаватися під забудову.

Суб'єктний склад права суперфіцію визначається наступним колом осіб:

- з одного боку – **власник земельної ділянки;**
- з іншого – **особа (суперфіціарій),** яка виявила бажання набути право на земельну ділянку для забудови.

Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади в межах своїх повноважень теж можуть бути сторонами договору суперфіцію.

Зміст права суперфіцію визначають права і обов'язки власника земельної ділянки і землекористувача (суперфіціарія), який наділений правом використовувати чужу земельну ділянку для забудови.

Власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на:

1) **одержання плати за користування нею.** Така плата не є орендною і не є платою за землю, що сплачується окремо до бюджету. Сторони договору самі визначають розмір плати за користування, періодичність виплати; її форму, умови, порядок тощо. Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача;

2) **володіння, користування нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем.** Крім того законом власнику дозволено розпоряджатися земельною ділянкою, у тому числі шляхом відчуження її іншим особам.

Отже, власник земельної ділянки має право вчиняти будь-які правочини щодо земельної ділянки, які не суперечать закону, сутності суперфіцію, не завдають шкоди суспільним інтересам та не впливають на обсяг прав землекористувача.

Обов'язки власника земельної ділянки пов'язуються законодавцем з наданням певної ділянки під забудову у строки, визначені договором про встановлення суперфіцію або заповітом. Крім того **власник земельної**

ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні ним права користування ділянкою.

Правам та обов'язкам власника земельної ділянки кореспондують відповідні права та обов'язки землекористувача (суперфіціарія). Зокрема, **одним із основних прав суперфіціарія є право реалізації правомочності користування земельною ділянкою для забудови (будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, жилих тощо споруд) в обсязі, встановленому договором.** При цьому треба мати на увазі, що земельна ділянка використовується не лише безпосередньо для будівництва, а й для обслуговування таких робіт (організації під'їзних шляхів, спорудження тимчасового житла для будівельників тощо).

Суперфіціарій має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Землекористувач відповідно до закону наділений правом передавати право суперфіцію іншим особам шляхом договору або заповіту. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди). **Суперфіціарій не зобов'язаний повідомляти власника ділянки про намір передати право суперфіцію іншій особі.** Землекористувач повинен лише повідомити власника земельної ділянки про заміну його іншою особою у зобов'язанні оплати користування ділянкою.

Суперфіціарій (землекористувач) зобов'язаний:

- а)** вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови та інші платежі, встановлені законом;
- б)** використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- в)** приступити до використання земельної ділянки для забудови протягом трьох років з моменту встановлення суперфіцію;
- г)** у разі припинення суперфіцію на вимогу власника земельної ділянки знести будівлі та привести ділянку до стану, в якому вона була до надання її в користування.

Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки. Суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником

земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) припиняються в разі:

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

2) відмови землекористувача від права користування;

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

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

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

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

7) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договору суперфіцію, укладеного у рамках такого партнерства);

8) за згодою сторін договору емфітевзису, суперфіцію.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) може бути припинено за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

12. Особливості здійснення прав на землю за особливих умов.

Конституція України гарантує право власності на землю, що є передумовою формування надійного правового механізму набуття здійснення та захисту відповідного права.

Здійснення права власності значною мірою пов'язано з безпечною екологічною обстановкою, забезпеченням територіальної цілісності та іншими факторами техногенного та природного характеру. За таких умов гарантування державою права власності на землю ставиться в залежність від необхідності забезпечення суспільних інтересів щодо використання конкретних земельних ділянок, або взагалі нівелюється через неможливість доступу до таких ділянок їх власниками. Відповідні ситуації особливо актуально проявляються в умовах техногенних катастроф (аварія на ЧАЕС) або збройного конфлікту, що триває на території нашої держави.

Згідно зі 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. А примусове відчуження таких об'єктів із наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Як бачимо важливою гарантією права власності на землю, навіть у надзвичайних умовах, виступає визначений порядок відшкодування вартості такої ділянки, що дає можливість особі у визначений спосіб набути право власності на земельну ділянку в іншому місці.

ЗК України не містить правового регулювання особливостей відчуження чи припинення права власності в умовах воєнного чи надзвичайного стану. **Спеціальним Законом України «Про правовий режим воєнного стану»** від 12 травня 2015р., передбачено, що в Україні або в окремих її місцевостях, де введено воєнний стан, військове командування разом із військовими адміністраціями (у разі їх утворення) можуть самотійно або із залученням органів виконавчої влади, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування примусово відчужувати майно, що перебуває у приватній або комунальній власності для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку та видавати про це відповідні документи встановленого зразка (ст. 8). При цьому Закон (ст. 23) містить **спеціальну норму щодо відшкодування збитків**, завданих під час введення воєнного стану або повернення майна, та повернення такого майна після скасування правового режиму воєнного стану. Законодавством передбачено, що **право на відшкодування вартості майна у разі його примусового відчуження в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану мають** юридичні та фізичні особи, у яких відчужені будівлі, споруди, транспортні засоби та інше майно для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану або для відвернення чи ліквідації ситуацій, що стали причиною введення правового режиму надзвичайного стану, і відповідно їх правонаступники та спадкоємці.

Примусове відчуження майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану може здійснюватися з попереднім повним відшкодуванням його вартості, а у разі неможливості попереднього повного відшкодування за примусово відчужене майно таке майно примусово відчужується з наступним повним

відшкодуванням його вартості. У разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності на це майно.

У зв'язку зі збройною агресією Російської Федерації щодо України, згідно Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні», що був затверджений Законом України № 2102-ІХ, 24 лютого 2022 року в Україні введено воєнний стан, що, в свою чергу, зумовило низку обмежень конституційних прав громадян, які передбачені статтями 30 – 34, 38, 39, 41 – 44, 53 Конституції України, а також тимчасові обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб, включаючи можливість примусового відчуження майна, що перебуває у приватній або комунальній власності.

На даний час в Україні напрацьовується законодавча база, що визначає особливості здійснення земельних прав в особливий період. Зокрема, 24 березня 2022 року прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року, яким визначено низку особливостей та обмежень у доступі та здійсненні права власності на землю шляхом доповнення Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України пунктами 27 і 28. Розвиток відповідних новел знаходимо в Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року.

Розкриємо лише **ключові обмеження в сфері здійснення прав на землю за умов воєнного стану та їх правове забезпечення.** Перш за все **такі обмеження стосуються набуття права власності на земельну ділянку із земель державної та комунальної власності.** Законодавцем заборонено безоплатну передачу земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, та розроблення такої документації. Крім того, заборонено проведення земельних торгів щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Тобто **в умовах воєнного стану державою встановлено заборону переходу у приватну власність земельних ділянок державної та комунальної власності.**

Водночас **обмеження права приватної власності,** як і інших форм власності, визначено **щодо земель сільськогосподарського призначення.** Зокрема, з метою уникнення незаконного захоплення

земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачено продовження дії на один рік без волевиявлення сторін і без внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно існуючих договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, строк користування якими закінчився після введення воєнного стану незалежно від форми власності.

Фактично на протигагу встановленим обмеженням є **спеціальний порядок доступу та оформлення прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, в особливий період**, що зумовлено необхідністю забезпечення використання таких земель.

Законодавець визначив особливий порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв). Зокрема, формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом, без внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера.

Згідно із законом земельна ділянка вважається сформованою з моменту укладення договору оренди і припиняє бути об'єктом цивільних прав з моменту припинення договору, для укладення якого така земельна ділянка була сформована. Договір оренди земельної ділянки укладається без проведення земельних торгів, лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця. Крім того договір оренди землі може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем. Новели стосуються і реєстрації права оренди земельної ділянки. Зокрема, право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди, яка здійснюється в Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану відповідною районною військовою адміністрацією. Книга реєстрації ведеться у паперовій та електронній формах. Натомість саме право оренди не підлягає державній реєстрації.

Термін оренди визначено до одного року, відтак мінімальні строки договору оренди щодо земель сільськогосподарського призначення в даному випадку не застосовуються. При цьому, **договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено**. Враховуючи тривалість військового стану, можна передбачати в подальшому продовження дії вказаного строку, але на разі він обмежений одним роком.

Укладений в такий спосіб договір оренди містить низку обмежень прав орендаря земельної ділянки в частині:

- компенсації власних витрат на поліпшення земельної ділянки;
- заборони поновлення чи укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;
- передачі земельної ділянки в суборенду;
- встановлення земельного сервітуту;
- будівництво на такій ділянці об'єктів нерухомості;
- закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень;
- використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі.

Обмеження стосуються також прав щодо розпорядження вказаною ділянкою, зокрема, на орендаря не поширюється переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу, можливість відчуження чи передачі в заставу права користування земельною ділянкою, поділу земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою, зміна цільового призначення земельної ділянки.

Певні зміни в законодавстві торкнулись також **плати за землю**. Так, **максимальний розмір орендної плати знижено з 12-ти до 8-ми відсотків нормативної грошової оцінки, для договорів, що укладаються за визначеною вище спеціальною процедурою**. Окрім того звільнено від плати за землю (земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) земельні ділянки, що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди. Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, визначається Кабінетом Міністрів України. Пільговий період зокрема

встановлено з 1 березня 2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан.

Забезпечення цільового використання земельної ділянки передбачає, як відомо, не лише дотримання певного виду використання але й необхідність активної діяльності щодо такого використання з метою уникнення забур'янення чи заростання чагарниками тощо, що є особливо актуальним для земель сільськогосподарського призначення. Відтак, **важливою особливістю здійснення права власності та землекористування в умовах військового стану є відсутність відповідальності за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, що полягає у невикористанні земельної ділянки.**

Розширено коло орендодавців за рахунок осіб, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису. Вказані землекористувачі отримали право передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Договір оренди земельної ділянки, що передається в оренду, наприклад, постійним користувачем, емфітевтом, укладається аналогічно в електронній формі та підлягає державній реєстрації натомість право оренди земельної ділянки, як і в попередніх випадках, не підлягає державній реєстрації.

Можливість передачі свого права на земельну ділянку отримали орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності на строк до одного року, без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, про що власник землі або орендар має бути повідомлений протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування.

Враховуючи необхідність підтримання економіки держави, законодавцем **розширено коло випадків передачі земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів**, зокрема, для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій, розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів.

В даному випадку, законодавцем передбачено спрощений порядок зміни цільового призначення земельної ділянки для вказаних цілей, зокрема без розроблення документації із землеустрою та без сплати втрат лісгосподарського виробництва та сільськогосподарського виробництва.

Серед обмежень умов договору оренди земельних ділянок, що поширюються на орендаря, варто вказати наступні заборони:

- зміни цільового призначення земельної ділянки;
- відчуження, застави (іпотека) права користування земельною ділянкою;
- передачі земельної ділянки в суборенду.

Орендар зобов'язаний здійснити розміщення об'єктів, для яких земельна ділянка передана в оренду, протягом строку, визначеного договором оренди земельної ділянки.

Перелік осіб, яким надається право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельної ділянки державної, комунальної власності для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій, а також перелік підприємств, виробничі потужності яких підлягають переміщенню (евакуації) із зони бойових дій, визначаються спільним рішенням обласної, Київської міської військової адміністрації, з території якої переміщуються (евакууються) виробничі потужності, та обласної, Київської міської військової адміністрації (а у разі припинення або скасування воєнного стану на відповідній території - обласної, Київської міської державної адміністрації), на територію якої такі потужності переміщуються (евакууються).

Важливою особливістю, що визначає термін дії договорів укладених в особливий період є їх збереження і після припинення або скасування воєнного стану в Україні чи окремих її місцевостях. Водночас після припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях такі договори не можуть бути поновлені, укладені на новий строк та продовжують діяти до закінчення строку, на який вони укладені. Крім того, після закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, сформованої для передачі її в оренду відповідно за спрощеною процедурою, така земельна ділянка припиняє своє існування як об'єкт цивільних прав.

13. Захист прав землекористувачів.

Захист права землекористувачів здійснюється шляхом встановлення державою відповідних правових приписів і застосування

санкцій до осіб, які не виконують або неналежним чином виконують їх вимоги.

Захист права землекористування передбачає захист суб'єктивних прав (правомочностей) землекористувача, у тому числі орендаря.

Захищаються права землекористувачів, встановлені ст. 95 ЗК України, а також іншими нормативно-правовими актами та договорами. Перелік цих прав залежить від цільового призначення конкретної земельної ділянки.

Захищаються права землекористувачів, які порушуються в результаті неправомірних та правомірних дій суб'єктів. В останньому випадку йдеться, наприклад, про вилучення за рішенням уповноважених органів земельних ділянок для суспільних та інших потреб (ст. 149 ЗК України), встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок (ст. 156 ЗК України) та ін.

Визначальне значення для захисту земельних прав має імперативне положення ч. 2 ст. 95 ЗК України, згідно з яким **порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.**

Відновлення порушених прав як форма їх захисту здійснюється в адміністративному порядку за рішенням уповноважених органів, а частіше – у порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства при вирішенні земельних спорів. При цьому йдеться про захист не тільки порушених, а й невизнаних або оспорюваних земельних прав.

Гарантуючи захист прав на землю, закон виходить з того, що **як власник земельної ділянки, так і землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків** (ст. 152 ЗК України).

Особливість захисту прав землекористувачів полягає в тому, що захисту підлягають, з одного боку, речові, а з другого – зобов'язальні права суб'єктів. В обох випадках захист таких прав здійснюється з використанням цивільно-правового інструментарію. Так, захист речових прав забезпечується тими самими засобами, що і права власності. Йдеться, зокрема, про застосування **віндикаційного та негативного позовів**, з урахуванням вимог ст. 396 та гл. 29 ЦК України. Захист же зобов'язальних прав здійснюється відповідно до приписів гл. 51 ЦК України.

Певна специфіка притаманна захисту прав орендаря, якому забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку на рівні із захистом прав власності на земельну ділянку відповідно до закону.

Орендар в установленому законом порядку має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці різними способами.

Забезпечуючи право на відшкодування збитків, завданих орендарю, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі, ст. 28 Закону України «Про оренду землі» **збитками вважає фактичні втрати**, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права; **доходи**, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

ЗК України містить спеціальну главу 23, що має назву «Захист прав на землю». Норми цієї глави фактично дублюють цивільно-правові приписи, закріплюють правові засади захисту прав на землю, зокрема, способи захисту цих прав.

До способів захисту права громадян та юридичних осіб на земельні ділянки (у тому числі землекористувачів) закон відносить:

- а) визнання прав;**
- б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;**
- в) визнання угоди недійсною;**
- г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;**
- г) відшкодування заподіяних збитків;**
- д) застосування інших, передбачених законом способів.**

Оскільки наведений перелік способів захисту прав на землю не є вичерпним, то не виключається можливість застосування, наприклад, способів захисту цивільних прав (які включають і права на землю). Йдеться, зокрема, про такі способи захисту прав землекористувачів, як **відновлення становища, що існувало до порушення права, припинення дій, що порушують право, присудження до виконання обов'язку в натурі, компенсація моральної шкоди та ін.**

Нарешті, землекористувач може використовувати право на **самозахист**, яке закріплене ЦК України (ст. 19) та відповідає конституційним положенням (ст. 55 Конституції України).

ЛЕКЦІЯ 8. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1. Юридичне поняття обігу земельних ділянок.
2. Інституційно-функціональне забезпечення переходу прав на земельні ділянки.
3. Правочини із земельними ділянками.
4. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.
5. Відчуження (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб.
6. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.
7. Становлення законодавчого регулювання обігу земельних ділянок.
8. Правові особливості обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

1. Юридичне поняття обігу земельних ділянок.

У радянський період право виключної власності на природні об'єкти переважно трактувалося в сенсі його виключення з майнового цивільно-правового обігу. Земельні ділянки виключалися з товарного обігу на тій підставі, що не мали первісної вартості та матеріально-грошового еквівалента, відносились до об'єктів, які не підлягають купівлі-продажу та відчуженню будь-яким іншим чином і надавалися тільки у користування.

Однак активний розвиток в Україні ринкової моделі економіки безпосередньо відображається і на особливостях земельних відносин – *сучасне земельне право базується на різноманітті права власності на землю та прав на земельні ділянки*. Передусім, це проявляється у появі та поширенні категорій ринку земель та обігу земель, між якими існує деяка відмінність.

При співвідношенні понять «*ринок земель*» та «*обіг землі*» багато авторів допускають змішування економічних та юридичних понять. *Ринок земель* – це передусім врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку

землі, державного і самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі.

Натомість *обіг земель* визначається як врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на конкретні земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором або рішенням суду. Тобто поняття *«риннок земель»*, – це, перш за все, категорія економічна і соціальна. Поняття ж *«обігу земель»* є більш юридичним і фактично означає перехід певних прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої.

Об'єктом ринкових земельних правовідносин є земельна ділянка з характерними для неї фізичними та юридичними ознаками (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул, права та обов'язки особи). З урахуванням фізичних ознак земельні ділянки як об'єкт суб'єктивного права фізично не можуть передаватись з рук у руки від однієї особи до іншої, тому словосполучення *«обіг земельних ділянок»* характеризує економічний аспект ринку землі. У зв'язку з цим, в юридичному значенні це поняття слід розглядати через призму врегульованих нормами чинного законодавства суспільних відносин, що виникають між особами з приводу набуття і реалізації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, права оренди земельних ділянок. Тому обіг земельних ділянок має означати перехід прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої. При цьому підстави, способи, правові форми і порядок передачі прав на земельні ділянки мають визначатися у чинному законодавстві.

Класифікація обігу земель за критерієм підстав набуття прав на землю включає:

1) адміністративний обіг земель, який відбувається на підставі адміністративно-правових актів, наприклад, отримання земельної ділянки у власність (приватизація) або у постійне користування на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування;

2) обіг земель на підставі судових рішень, що може відбуватися за рішенням суду у випадку, передбаченому ст. 145 ЗК України, наприклад, у разі якщо відповідно до закону власник земельної ділянки зобов'язаний відчужити її протягом певного строку і земельна ділянка не була відчужена ним протягом такого строку, така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду, тобто примусово змінює свого власника;

3) цивільний обіг земель, що відбувається на підставі цивільних правочинів. У цивільному обігу земель слід виділяти:

- ринковий обіг земель (ринок земель);
- позаринковий обіг земель.

На земельному ринку перехід прав на земельні ділянки відбувається на основі конкуруючого попиту та пропозиції на підставі оплатних договорів. **Позаринковий обіг** характерний для відносин безоплатного переходу прав на підставі двосторонніх (договір міни, дарування, довічного утримання) або односторонніх правочинів (заповіт).

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

До правових засад обігу земельних ділянок слід віднести:

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

2. Інституційно-функціональне забезпечення переходу прав на земельні ділянки.

Відповідно до ст. 14 Конституції України держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. У зв'язку з цим органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані вживати організаційно-правові та інші заходи, спрямовані на створення умов для безперешкодного обігу

земельних ділянок, а також забезпечувати узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі формування первинного і функціонування вторинного ринку землі.

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

Зокрема, **органи державної влади та місцевого самоврядування мають виконувати завдання** щодо розробки та вдосконалення прозорого порядку відчуження земельних ділянок, надання фізичним і юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок, розроблення механізмів набуття прав на земельні ділянки на конкурентних засадах. Крім того, вказані органи зобов'язані формувати необхідну інфраструктуру ринку землі, забезпечувати її функціонування, створювати умови для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості і законності операцій із земельними ділянками. У зв'язку з цим неабияке значення для належного функціонування обігу земельних ділянок має організація земельних бірж, земельних банків та інших фінансово-кредитних установ, створення дієвої і доступної для кожного державної реєстраційної системи прав на землю.

Відповідно до вимог чинного земельного законодавства України перехід прав на земельні ділянки потребує **обов'язкового проведення їх експертної грошової оцінки** юридичними і фізичними особами, які одержали Сертифікат оцінювача і мають право проводити таку оцінку згідно із Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». Відповідно до ст. 14 Конституції України громадяни, юридичні особи і держава набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону. Виходячи з цього лише Верховна Рада України у законі визначає земельні ділянки, що можуть перебувати у вільному обігу без будь-яких законодавчих чи інших заборон, встановлювати обмежений обіг земельних ділянок для окремих категорій земель та окремих суб'єктів, визначати землі, що не можуть перебувати у цивільно-правовому обігу, або ж встановлювати мораторій на відчуження чи інший спосіб передачі земельних ділянок від однієї особи до іншої на певний строк.

3. Правочини із земельними ділянками.

Відповідно до статей 13, 14, 41 Конституції України, а також до норм чинного ЗК України *обіг земельних ділянок має здійснюватися у визначених законом правових формах*, важливе місце серед яких займають *правочини*. При цьому у ЗК України не вживається поняття «правочини», а застосовується термін *«угоди»* щодо набуття права власності на земельні ділянки чи права користування.

Види, зміст та порядок укладення правочинів із земельними ділянками визначені у нормах глав 20–21 та в інших статтях ЗК України, а також у нормах глави 27 та інших главах ЦК України. Названі у цих законах правочини із земельними ділянками мають передусім приватний характер. *Тому до регулювання відносин, що виникають у процесі укладення і виконання таких угод, необхідно застосовувати передусім норми цивільного законодавства України*. Водночас за своєю юридичною природою угоди із земельними ділянками мають *не лише цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер*. Мається на увазі, перш за все, прийняття рішень про затвердження містобудівної документації території населених пунктів, віднесення тієї чи іншої земельної ділянки до певної категорії земель, встановлення або зміна цільового призначення земельної ділянки, встановлення публічних сервітутів та інших обтяжень на земельні ділянки, затвердження проекту відведення та визначення меж земельної ділянки на місцевості, державна реєстрація прав. Отже правове регулювання обігу земельних ділянок потребує комплексного підходу до застосування норм та методів як приватноправового, так і публічно-правового характеру.

Відповідно до ст. 202 ЦК України правочини можуть бути *односторонніми та багатосторонніми (договори)*. Така класифікація правочинів є прийнятною і для характеристики правових форм обігу земельних ділянок.

Зокрема, *до односторонніх правочинів із земельними ділянками належать:*

- а) дарування;*
- б) спадкування за заповітом,*
- в) добровільна відмова від земельної ділянки.*

До двосторонніх правочинів відносяться:

- а) договір купівлі-продажу;*
- б) договір міни;*
- в) договір про спільну власність на земельну ділянку;*

з) договір про довічне утримання особи, яка є власником земельної ділянки;

д) договір про переуступку частки у праві власності на земельну ділянку;

е) установчий договір про створення господарського товариства з передачею земельної ділянки чи права користування земельною ділянкою до статутного капіталу;

є) договір оренди земельної ділянки;

ж) договір суборенди земельної ділянки;

з) договір про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій);

к) договір про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) тощо.

Враховуючи особливості землі як об'єкта права класифікація правочинів із земельними ділянками може проводитись і за іншими ознаками. Так, наприклад, **залежно від категорії земель слід розрізняти:**

➤ правочини із земельними ділянками сільськогосподарського призначення;

➤ правочини із земельними ділянками несільськогосподарського призначення (житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, телекомунікацій, оборони та іншого спеціального призначення, лісгосподарського призначення тощо).

Залежно від суб'єктного складу правочини із земельними ділянками можуть бути:

➤ між фізичними особами;

➤ між фізичними і юридичними особами;

➤ між юридичними особами;

➤ між фізичними та юридичними особами і органами державної влади та місцевого самоврядування.

Названі критерії класифікації правочинів із земельними ділянками не є вичерпними і можуть бути розширені.

У сучасних умовах становлення первинного і вторинного ринків землі **обіг земельних ділянок оформляється переважно договорами купівлі-продажу.**

Загальні вимоги щодо поняття, форми, порядку укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки визначені у ЦК України.

У ЗК України закріплюються вимоги щодо:

➤ земельної ділянки як предмета угоди;

- правового становища покупців і продавців земельних ділянок;
- змісту угод;
- порядку укладення, оформлення і виконання договору купівлі-продажу земельних ділянок.

Зокрема, ст. 127 ЗК України регулює особливості укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності.

Земельні ділянки, що підлягають продажу, мають бути вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, встановлених законом чи рішенням суду відповідно до статей 98–102, 110–115 ЗК України.

Покупцями земельних ділянок із земель державної та комунальної власності можуть бути громадяни України, а також юридичні особи, засновані громадянами України і юридичними особами України.

При цьому *покупцями земель сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України і юридичні особи України*, які відповідають вимогам, закріпленим у ст. 130 ЗК України. Для покупців земельних ділянок несільськогосподарського призначення законом також можуть бути визначені ті чи інші вимоги (наявність у власності об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці, статус суб'єкта підприємницької діяльності, приватизація об'єктів незавершеного будівництва чи об'єктів загальнодержавної власності, укладення договору про державно-приватне партнерство тощо).

За чинним земельним законодавством України *не можуть бути покупцями земельних ділянок із земель державної та комунальної власності* юридичні особи України, які засновані виключно на державній і комунальній власності, засновані особами без громадянства чи іноземними фізичними і юридичними особами, у статутному капіталі яких є частка державної чи комунальної власності, засновані громадянами і юридичними особами України разом з іноземними фізичними і юридичними особами щодо земель сільськогосподарського призначення тощо.

За ЗК України, *іноземні фізичні і юридичні особи, особи без громадянства мають право на укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок лише несільськогосподарського призначення для підприємницької діяльності у межах населених пунктів або ж за їх межами у разі придбання об'єктів нерухомого майна.*

Продавцями земельних ділянок державної і комунальної власності є органи державної влади та місцевого самоврядування. У випадках, передбачених ЗК України, продавцем земельних ділянок державної власності може бути Кабінет Міністрів України.

Основними способами продажу земельних ділянок є:

- конкурентний продаж;
- викуп земельної ділянки під об'єктами нерухомого майна, так званий «договірний продаж».

Продаж земельних ділянок із земель державної та комунальної власності має здійснюватися переважно **на конкурентних засадах шляхом проведення земельних торгів** в порядку, передбаченому статтями 134–139 ЗК України. Особливості продажу земельних ділянок державної і комунальної власності іноземним державам та юридичним особам закріплені у ст. 129 ЗК України.

Чинний ЗК України передбачає, що право власності на земельні ділянки може набуватись відповідними суб'єктами не лише на основі договорів купівлі-продажу, а й інших цивільно-правових угод, як то: договори міни, дарування, а також правочин успадкування та ін. Укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України.

Предметом іпотеки може бути майно, пов'язане з землею, – будівля, споруда, квартира, підприємство(його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого. Відповідно до законодавства України предметом іпотеки можуть бути також належні громадянам на праві приватної власності земельні ділянки та багаторічні насадження.

Угоди, що укладаються із земельними ділянками у процесі приватизації земель державної і комунальної власності, а також на вторинному ринку землі, за своїм змістом і формою мають відповідати вимогам, закріпленим у чинному ЗК України, а також нормам цивільного законодавства.

Стаття 132 ЗК України передбачає **обов'язкове дотримання письмової нотаріальної форми угод про перехід права власності на земельні ділянки та їх державної реєстрації**.

Зміст угод про перехід права власності на землю залежить від правового режиму земельної ділянки, а також способу відчуження земельної ділянки та виду цивільно-правової угоди, а також інших умов.

4. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.

Земельний Кодекс України (ст. 134) встановлює *принцип обов'язковості продажу земельних ділянок державної та комунальної власності та прав на них на конкурентних засадах (земельні торги)*.

У теорії земельного права визнається, що земельні торги можуть мати дві форми – земельний аукціон і земельний конкурс (тендер).

Учасниками земельних торгів можуть бути юридичні особи і громадяни, які сплатили реєстраційний і гарантійний внески і можуть бути покупцями земельних ділянок відповідно до законодавства України. Згідно зі ст. 135 ЗК України *земельні торги проводяться виключно у формі аукціону*. Вони можуть проводитись також за рішенням суду.

Земельний аукціон необхідно розглядати як врегульований нормами чинного ЗК України та іншими законодавчими актами конкурентний продаж земельних ділянок або прав на них, відповідно до якого право власності або інші права на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який у ході проведення земельних торгів запропонує найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування такою ділянкою відповідно до її цільового призначення.

Земельний кодекс України (гл. 21) визначає порядок проведення земельних торгів, який складається з декількох етапів. Кожний з них включає організаційно-правові, інформаційні заходи, пов'язані з вибором, формуванням земельних ділянок як об'єктів цивільних прав і підготовкою таких ділянок для продажу у вигляді окремих лотів, проведенням рекламної кампанії, підготовкою і прийняттям рішень органів державної влади та місцевого самоврядування щодо проведення земельних торгів, підготовкою і затвердженням локальних нормативно-правових актів щодо порядку проведення земельних торгів, проведенням земельних торгів та оформленням їх результатів.

З правової точки зору *результати земельних торгів є юридичним фактом, з яким пов'язується настання, зміна та припинення земельних правовідносин*. Враховуючи юридичне значення земельних торгів для набуття і реалізації права власності та інших прав на земельні ділянки тими чи іншими суб'єктами, у ЗК України передбачаються підстави визнання земельних торгів такими, що не відбулися.

Відповідно до ст. 138 ЗК України земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:

- а) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника;*

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

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

На званий перелік підстав є вичерпним.

У разі незгоди учасника чи переможця земельних торгів з рішенням організатора аукціону про визнання земельних торгів такими, що не відбулися, спір вирішується у судовому порядку.

Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів.

Земельні торги проводяться в електронній торговій системі, що перебуває у державній власності. Порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи затверджує Кабінет Міністрів України.

5. Відчуження (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб.

Відповідно до ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності на землю. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Ці конституційні гарантії спрямовані на захист права приватної власності на землю. Водночас Основний Закон держави забезпечує реалізацію соціальної функції права власності і передбачає можливість припинення права приватної власності на землю, якщо цього вимагають суспільні потреби чи виникає суспільна необхідність.

Стаття 146 ЗК України надає право органам державної влади та місцевого самоврядування приймати рішення про викуп земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, для суспільних потреб у випадках та в порядку, встановлених законом. Юридична природа, підстави, умови, способи, форми та механізм викупу земельних ділянок для суспільних потреб визначаються у ***Законі України***

«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» від 17 листопада 2009 року (далі – Закон).

За статтею 1 Закону **відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності** – це перехід права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, за плату у державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому.

Закон закріплює два **правові способи і відповідні їм організаційно-правові механізми відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності**:

а) викуп земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості для суспільних потреб;

б) примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

У Законі **суспільні потреби** визначаються як обумовлені загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреби у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом. Водночас **суспільна необхідність** – це 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.

Об'єктами відчуження можуть бути земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Перелік суспільних потреб, для яких органи державної влади та місцевого самоврядування мають право приймати рішення про викуп земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості, визначається не у ЗК України, а у ст. 7 Закону, а саме:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури;

- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
- створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- ведення лісового господарства

Цей перелік суспільних потреб є вичерпним.

За Законом *ініціатива щодо викупу земельної ділянки та розташованих на них об'єктів нерухомості для суспільних потреб може належати лише таким суб'єктам:*

- органи виконавчої влади та місцевого самоврядування;
- спеціальні адміністрації з управління об'єктами природно-заповідного фонду;
- особи, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами;
- підприємства, які здійснюють будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію, експлуатацію об'єкта транспортної та енергетичної інфраструктури, захисних гідротехнічних споруд і які погодили місце розташування таких об'єктів у випадках та в порядку, визначених ст. 151 ЗК України.

Викуп земельних ділянок права приватної власності для суспільних потреб має здійснюватися за згодою власника, якщо останній не заперечує проти запропонованої йому викупної ціни земельної ділянки. У разі незгоди власника земельної ділянки з викупною ціною це питання вирішується в судовому порядку.

Уповноважений орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, зобов'язаний **письмово повідомити про це їх власника (власників)**

протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше ніж за три місяці до їх викупу.

Власник (власники) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, **протягом одного місяця з дня отримання інформації (письмового повідомлення) письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування про надання згоди на проведення переговорів щодо умов викупу або відмову від такого викупу.**

Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, здійснюється шляхом укладення договору купівлі-продажу, що підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. У разі надання особі у власність земельної ділянки чи іншого майна замість викупленого може укладатися договір міни. **Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, може здійснюватися лише за згодою їх власників.** Порядок викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб передбачений у ст. 12 згаданого Закону.

Законом гарантуються права власників земельних ділянок, щодо яких прийнято рішення про їх викуп для суспільних потреб, а саме:

а) володіти, користуватися та розпоряджатися цими об'єктами на власний розсуд;

б) отримувати доходи від використання земельної ділянки;

в) здійснювати витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки за цільовим призначенням;

г) набути у власність іншу рівноцінну земельну ділянку замість викупної ціни земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни;

г) на відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені.

6. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

Відповідно до ст. 15 Закону України «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», **у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб, зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну**

власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення:

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється **за рішенням адміністративного суду** в порядку, визначеному ст. 16 названого Закону. У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість відчуженого.

Попереднє повне відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у грошовій формі здійснюється шляхом внесення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, коштів на депозит нотаріальної контори в порядку, встановленому законом, за місцем розташування земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, або перерахування коштів на зазначений власником цих об'єктів банківський рахунок.

Право власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплені для суспільних потреб, переходить до держави чи територіальної громади після укладення договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) та державної реєстрації такого права.

У разі, якщо потреба у використанні земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплених для суспільних потреб чи примусово відчужених з мотивів суспільної необхідності, відпала, орган, який прийняв рішення про викуп цих об'єктів, протягом місяця з дня, коли йому стало відомо чи повинно було стати відомо про це, приймає відповідне рішення про повернення таких об'єктів попередньому власнику в порядку, передбаченому у ст. 19 названого Закону.

Закон України «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» регулює порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності лише для потреб, **вичерпний перелік яких наведено у цьому Законі, який не поширюється на відносини щодо примусового вилучення земельних ділянок в умовах воєнного і надзвичайного стану.**

Відповідно до ст. 41 Конституції України примусове відчуження об'єктів права приватної власності з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається **лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану**, який може бути запроваджений в Україні відповідно до законів України «Про правовий режим воєнного стану» від 12 травня 2015 року і «Про правовий режим надзвичайного стану» від 16 березня 2000 року.

Примусове відчуження земельних ділянок як об'єктів права приватної власності юридичних і фізичних осіб у зв'язку із запровадженням та здійсненням заходів правового режиму воєнного чи надзвичайного стану здійснюється органами державної влади, місцевого самоврядування та підлягає наступному повному відшкодуванню їх вартості в порядку, визначеному законом. У разі запровадження правового режиму воєнного чи надзвичайного стану примусове відчуження земельних ділянок як об'єктів права приватної власності громадян і юридичних осіб здійснюється органами державної влади, місцевого самоврядування.

Уповноважені органи державної влади та органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про примусове відчуження земельних ділянок, якщо таке обмеження прав громадян і юридичних осіб передбачено у затвердженому Законом України Указі Президента України про запровадження правового режиму воєнного стану.

Право приватної власності на земельну ділянку припиняється з моменту прийняття рішення відповідного органу державної влади, місцевого самоврядування чи військового командування.

У разі запровадження правового режиму надзвичайного стану примусове відчуження земельної ділянки здійснюється **на строк дії надзвичайного стану**, передбаченого у відповідному Указі Президента України, затвердженому Верховною Радою України.

Після закінчення дії обставин, у зв'язку з якими було введено воєнний чи надзвичайний стан і проведено примусове відчуження з приватної власності земельної ділянки громадян і юридичних осіб,

колишній власник має право вимагати від органів державної влади чи місцевого самоврядування повернення цієї ділянки у власність.

У разі неможливості повернення примусово відчуженої земельної ділянки власнику за його бажанням **надається інша земельна ділянка.**

Відшкодування вартості примусово відчужених земельних ділянок при запровадженні правового режиму воєнного чи надзвичайного стану здійснюється в порядку і строки, визначені Президентом України в Указі про припинення дії правового режиму воєнного стану.

7. Становлення законодавчого регулювання обігу земельних ділянок.

Набуття незалежності Україною породило глибокі зміни земельного права та законодавства, що проявилось, передусім, у появі та розвитку різних форм власності на землю. Поступово трансформуючись, нормативно-правова основа готувалася до запуску повноцінного обігу земельних ділянок. Однак шлях до цього виявився досить тривалим.

Слід відмітити, що у 2001 році прийнятий (та чинний наразі) ЗК України включав норми, необхідні для формування ринку землі. Справді, він містив норми прямої дії, ним була закріплена напрацьована практика приватизації земель сільськогосподарського призначення. Прикінцевими положеннями ЗК України було передбачене прийняття законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про оцінку земель, про охорону земель, про розмежування земель права державної та комунальної форм власності, про державний земельний (іпотечний) банк, про ринок землі, про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності тощо. Переважна більшість з цих законів, зокрема, ті, що опосередковували запровадження земельного ринку та обігу сільськогосподарських земель, були поступово прийняті, однак це не вирішило усі проблеми.

Найбільш складним слід визнати становлення законодавства у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. **Розвиток цього законодавства пройшов кілька складних періодів:**

I період – декларативний обіг земель (1992 – 1994 роки), під час якого розпочався процес передачі сільськогосподарських земель у колективну власність;

II період – обіг земельних часток (паїв) (1995 – 2000 роки), який характеризується переважаючим обігом земельних часток (паїв), виділених в результаті паювання земель колективної власності;

III період – дія мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення (**2001 – 2021 роки**), під час якого у різних редакціях заборонялося відчуження більшості земель сільськогосподарського призначення та земельних часток (паїв);

IV період (2021 – дотепер) – початок ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Особливого значення для розвитку вітчизняного обігу земель сільськогосподарського призначення відіграв **тривалий мораторій** – заборона на вчинення значного кола дій по розпорядженню відповідними земельними ділянками. Варто відзначити, що незважаючи на стрімкий розвиток земельного законодавства, юридичний зміст мораторію на обіг сільськогосподарських земель змінювався лише у сторону розширення заборон. Спочатку, у Перехідних положеннях ЗК України було закладено норму про заборону продажу земельних часток (паїв), земельних ділянок приватної власності для ведення товарного і фермерського господарства на строк до 1 січня 2005 року, крім міни. Проте Законом України від 6.10.2004 року № 2059 слово «міна» було виключено з п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу. В подальшому Перехідні положення Кодексу були доповнені нормою про те, що угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії мораторію, а також попередні договори є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення). П'ятирічний мораторій на відчуження сільськогосподарських земель було продовжено на строк до 1 січня 2008 року. У цей період не допускалася купівля-продаж земельних ділянок земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також купівля-продаж або відчуження іншим способом земельних ділянок чи 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 передання у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб. Існувало додаткове обмеження: громадяни та юридичні особи могли набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа могла бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом. У подальшому строк дії мораторію на відчуження сільськогосподарських земель неодноразово

продовжувався до 1 січня 2013 року, 2016 року, 2017 року, 2018 року, 2019 та 2020 року.

Отже, **за період своєї дії мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення зазнавав суттєвих змін:**

- 1) розширювалося коло об'єктів (земельних ділянок), які підпадають під мораторій;
- 2) розширювалося коло дій, які підпадають під мораторій;
- 3) змінився порядок визначення моменту припинення дії мораторію: від визначення терміну дії конкретною календарною датою – до визначення терміну дії вказівкою на подію, яка має настати. Фактично відбулася зміна мораторію з визначеним строком дії на мораторій із невизначеним строком дії.

Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, який передбачався як тимчасове вимушене явище, розтягнувся фактично на майже 20 років. Протягом цього часу власники земельних ділянок були суттєво обмежені у своїх реальних правах щодо вільного розпорядження ними. Зрештою, це викликало судові оскарження, а потім – і звернення громадян до Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ).

Проблеми земельного мораторію та обумовленого ним обмеження права власності на землю великої кількості громадян України ЄСПЛ розглянув у рішенні по справі **«Зеленчук і Цицюра проти України» від 22 травня 2018 року**. Зокрема, ЄСПЛ вважав, що держава мала прийняти необхідні законодавчі та/або інші загальні заходи запровадження ринку сільськогосподарських земель на основі справедливого балансу між інтересами власників сільськогосподарських земель з одного боку, і загальними інтересами суспільства з іншого.

У 2020 році було прийнято **Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»**, яким фактично розпочато процес зняття мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та запроваджено нові умови обігу таких земель. Цим Законом було розпочато нову віху в розвитку земельних праввідносин в Україні – поетапну побудову нової системи обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Слід наголосити, що тривале замороження обігу земель сільськогосподарського призначення зумовлювалося, зокрема, важким вибором оптимальної юридичної моделі для відповідних відносин. Так,

світовий досвід знає три основні моделі регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення:

а) модель вільного ринку (відсутність обмежень до суб'єктного складу учасників ринку та максимального чи мінімального розміру земельних ділянок);

б) модель помірно обмеженого ринку (притаманні жорсткі вимоги до суб'єктного складу покупців – досвід у сільському господарстві, аграрна освіта чи кількарічна осілість у місцевості розташування земельної ділянки);

в) модель сильно обмеженого ринку (наявність спеціального органу, який має право втручатися в угоди відчуження сільськогосподарських земель та володіє переважним правом на придбання землі).

Зняття мораторію та поступовий розвиток обігу земель сільськогосподарського призначення на ринкових засадах в Україні мають власні особливості, однак можуть бути ідентифіковані як національне втілення *моделі помірно обмеженого ринку з деякими елементами моделі вільного обігу.*

8. Правові особливості обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

З 1 липня 2021 року почали діяти нові правила, встановлені **Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення».** Основні вимоги до обігу таких земель можна представити у вигляді трьох груп.

Вимоги до суб'єктів. За загальним правилом, **набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:**

а) громадяни України;

б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;

в) територіальні громади;

г) держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися **банками** лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути

відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Особливі дискусії викликає питання щодо права іноземних фізичних та юридичних осіб на одержання у власність земель сільськогосподарського призначення в Україні. Законодавець вирішив це питання своєрідним чином: ***наразі іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.*** Однак передбачено можливість скасування цих обмежень у випадку схвалення відповідного рішення на референдумі.

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися також з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

За будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення, про яке йшлося вище, ***забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:***

1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, – на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;

4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

Важливим нововведенням стали вимоги щодо проведення оплати відповідних угод з обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так, ***розрахунки, пов'язані із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, провадяться в безготівковій формі. При цьому не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.***

Оскільки зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення відбувається поетапно, то додатково встановлені деякі обмеження. Так, ***до 1 січня 2024 року заборонялася*** купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель 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 переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) відповідно до ч. 2 ст. 37-1 ЗК України земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних

ділянок та земельних часток (паїв), встановленої цим підпунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на користь юридичних осіб на майбутнє (у тому числі укладення попередніх договорів), є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Вимоги до площі земель.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів. При цьому, якщо громадянину України належить право власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або лише на окремі акції, паї, для цілей цієї статті вважається, що такому громадянину, крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею, що дорівнює площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи, учасником (членом, акціонером) якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи.

Однак, оскільки зняття мораторію відбувається поступово, до 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати ста гектарів (зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до 1 липня 2021 року).

Порушення вимог щодо суб'єктів та об'єктів обігу земель сільськогосподарського призначення є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки.

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється.

Вимоги щодо переважного права. Надання переважних прав купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення зумовлене

потребою гарантування прав та інтересів інших суб'єктів земельних правовідносин.

Відповідно до ст. 130-1 ЗК України ***переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:***

а) у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

б) у другу чергу – орендар земельної ділянки.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги може реалізувати таке право у разі відсутності суб'єкта першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права.

У разі якщо відповідно до закону особа, що має переважне право, не може набувати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення, вона може в порядку, визначеному ч. 5 ст. 130-1 ЗК України, передати своє переважне право купівлі такої земельної ділянки іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку.

При цьому ***переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення реалізується за умови, що суб'єкт переважного права сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) – якщо його пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів)***, а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.

Законодавець передбачає певні ***гарантії дотримання переважного права***. Так, ***за наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу***

земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється не на земельних торгах, заява про державну реєстрацію такого наміру подається у визначений строк нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, разом з проектом такого договору. Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про такий намір суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Суб'єкт переважного права вважається повідомленим про зазначений намір також у разі його відмови отримати повідомлення, про що є відповідна позначка, або якщо повідомлення повернулося до нотаріуса у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання.

Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої черги встановлюються шляхом отримання витягу з ***Державного земельного кадастру про земельну ділянку***. У разі якщо в такому витягу відсутня інформація про наданий відповідний спеціальний дозвіл на користування надрами, вважається, що власник такого дозволу не має переважного права купівлі такої земельної ділянки.

Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги встановлюються шляхом отримання відомостей із ***Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно***.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який бажає скористатися таким переважним правом, ***зобов'язаний повідомити про це нотаріуса цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку***. Протягом місяця з дня отримання такого повідомлення нотаріус за погодженням із продавцем земельної ділянки повинен призначити день і час укладення договору купівлі-продажу та повідомити про це суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки, який виявив бажання скористатися таким правом, цінним листом з описом вкладень та повідомлення про вручення.

У разі якщо протягом місяця з дня, коли суб'єкт переважного права був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки, такий суб'єкт не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом або відмовився від

укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом (за умови отримання повідомлення про вручення суб'єкту переважного права повідомлення про призначення дати та часу укладення договору купівлі-продажу або повідомлення про відмову від отримання такого повідомлення або якщо повідомлення повернуто нотаріусу у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання), вважається, що такий суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права.

У разі зміни власником земельної ділянки ціни та інших умов договору купівлі-продажу процедура здійснюється повторно.

Вказані вище вимоги не поширюються на випадки продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення:

➤ суб'єкту переважного права купівлі земельної ділянки першої черги;

➤ суб'єкту переважного права купівлі земельної ділянки другої черги, за умови відсутності суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки першої черги або у разі надання ним письмової відмови від реалізації свого переважного права.

У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі суб'єкт переважного права, який відповідно може реалізувати таке право, має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець.

Чинне законодавство передбачає досить розвинений інститут переважного права. Зокрема, це проявляється у тому, що переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку.

Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.

Про передачу переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення особа, яка передає переважне

право, зобов'язана письмово повідомити власника земельної ділянки протягом трьох робочих днів з дня державної реєстрації переходу такого права. Повідомлення здійснюється цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку.

У разі якщо після повідомлення нотаріусом суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення про намір власника щодо її продажу суб'єкт переважного права передав таке право іншій особі, суб'єкт переважного права зобов'язаний повідомити особу, якій таке право передане, про такий намір.

Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення не зупиняє строків, передбачених ч. 3 ст. 130-1 ЗК України.

При цьому до особи, якій передано переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переходять усі права та обов'язки попереднього суб'єкта такого права за правовідносинами, пов'язаними з реалізацією такого права. **Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі лише один раз.** Передача переданого переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення третім особам забороняється.

Реалізація переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення на земельних торгах здійснюється у порядку, визначеному ст. 135-139 ЗК України. При цьому:

➤ передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, виставленої на земельні торги, допускається не пізніше як за п'ять робочих днів до моменту початку таких торгів;

➤ про передачу переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення особа, яка передала своє переважне право, зобов'язана повідомити організатора земельних торгів.

Ці вимоги не поширюються на випадки продажу співвласнику земельної ділянки окремої частки у праві власності на таку земельну ділянку іншому її співвласнику.

ЛЕКЦІЯ 9. ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю.
2. Обмеження прав на землю, які впливають із права добросусідства.
3. Земельні сервітути як форма обтяження і обмеження прав на землю.

1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю.

Категорія обмежень прав на землю на сьогодні як у земельному законодавстві, так і в теорії земельного права не має усталеного змісту. Донедавна законодавець навіть не розмежовував категорій «обмежень» та «обтяжень» прав на землю.

Обмеження прав на землю за своїм характером не є однаковими. Так, обмеження діяльності на землях певних категорій, що є невід'ємною складовою їх правового режиму (статті 48, 61 та ін. ЗК України) не рівнозначні обмеженням, які встановлюються відносно ряду земельних ділянок чи конкретної ділянки та закріплені у гл. 18 Кодексу.

Обмеження не змінюють змісту права на земельну ділянку, хоча впливають на можливість здійснення такого права. Обмеження права на земельну ділянку проявляються при реалізації такого права.

Закон України «Про державний земельний кадастр» розділив зміст понять «**обмеження**» та «**обтяження**». До перших віднесено правові конструкції, перелічені у ч. 2 ст. 111 ЗК України. **Обтяженням** відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визнається заборона розпоряджатися та/або користуватися земельною ділянкою. Відповідно до ст. 4 цього закону реєстрації підлягають обтяження, перелічені у названій статті, а також «інші обтяження». З цього слід зробити **висновок про необхідність реєстрації будь-яких обтяжень прав на землю**.

Порядок реєстрації обмежень дещо відрізняється. Згідно із п. 16 **Положення про Поземельну книгу, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України** від 9 вересня 2009 року № 1021, відомості про наявні обмеження вносяться до Поземельної книги після реєстрації самої земельної ділянки на підставі документа, відповідно до якого встановлюється таке обмеження.

Отже **під обмеженнями прав на землю** можна розуміти заборони, додаткові обов'язки власників чи користувачів земельних ділянок, що не

обумовлені змістом цих прав як таких, які звужують зміст прав на земельні ділянки тією чи іншою мірою.

На підставі аналізу передбачених у чинному законодавстві обмежень прав на землю можна виокремити їх види, провести класифікацію.

1. Залежно від правомочності власника/користувача земельної ділянки, яка обмежується, можна виокремити обмеження у користуванні земельною ділянкою (встановлення охоронних зон, обмеження, зумовлені режимом зон санітарної охорони, тощо) та обмеження розпорядження нею.

2. Залежно від поширення можна розрізняти загальні обмеження, що стосуються певної категорії прав на землю або певної групи суб'єктів (наприклад, режим зони надзвичайної екологічної ситуації) та спеціальні обмеження, які стосуються використання певною особою окремо визначеної земельної ділянки (умова здійснити ремонт дороги, розпочати забудову протягом встановленого строку та ін.).

3. Залежно від підстави виникнення розрізняються договірні обмеження (земельний сервітут, суборенда частини земельної ділянки, рента), обмеження, що виникають у силу існування спеціальної норми закону (водоохоронні зони, зони радіоактивно забруднених територій); обмеження, визначені рішенням суду (земельний сервітут, що встановлений судовим рішенням).

У складі інституту обмежень прав на землю виділяють певні групи споріднених за змістом категорій:

- обмеження прав на землю в межах зон з особливими умовами землекористування;
- обмеження прав на землю в інтересах сусідів;
- обмеження, що виникають при встановленні земельних сервітутів.

До першої групи належать обмеження прав на землю, перелічені у ст. 111 ЗК України, відповідно до якої **законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:**

а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

з) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

г) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленій час і в установленому порядку;

е) обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Умова розпочати і завершити забудову чи освоєння земельної ділянки протягом визначеного строку, як і умова здійснити будівництво, ремонт чи утримання дороги здебільшого є умовою договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної власності, у тексті яких і фіксується ця умова.

До переліку обмежень прав на земельні ділянки закон також відносить **заборону провадження окремих видів діяльності**. Найчастіше така заборона впливає з правового режиму охоронних зон (ст. 112 ЗК України), санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗК України), зон санітарної охорони (ст. 113 ЗК України), інших територій із особливим режимом.

Заборона на зміну цільового призначення певного кола земельних ділянок законодавчо встановлена перш за все, наприклад, Законом України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах»; ч. 1 ст. 37-1 ЗК України.

У багатьох інших випадках зміна цільового призначення земельної ділянки, ландшафту може допускатися, проте в ускладненому порядку і лише за певних умов, що практично межує із забороною зміни цільового призначення таких об'єктів.

Під умовою **«додержання природоохоронних вимог»** як обмеженням відповідно до ст. 111 ЗК України слід розуміти не дотримання загальних положень екологічного законодавства, що є обов'язком усіх без винятку землевласників та землекористувачів, а встановлення додаткових обмежень, наприклад, в охоронних договорах, що укладаються із власниками або користувачами земель природно-заповідного фонду та/або історико-культурного призначення відповідно до ст. 28 та ін. Закону України «Про природно-заповідний фонд», ст. 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини» тощо.

До переліку обмежень також можна додати **обмеження прав на землю, які передбачаються щодо таких територій із особливим правовим режимом:**

➤ *зони особливого режиму забудови* – їх режим і порядок встановлення визначаються ст. 39 ЗК України, законів України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність» та ін.

➤ *водоохоронні зони*, включаючи прибережні захисні смуги, берегові смуги водних шляхів – режим і порядок встановлення визначаються гл. 12 ЗК України, статтями 87–93 Водного кодексу України (далі – ВК України);

➤ *зелені зони* – існування передбачене Постановою Кабінету Міністрів від 16.05.2007 №733 «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок», ГОСТ 17.5.3.0178 «Охорона природи. Землі. Склад і розмір зелених зон міст», наказом Мінбуду «Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України» від 10.04.2006 № 105;

➤ *зони радіоактивно забруднених територій* – правовий режим і порядок встановлення визначені статтями 169, 170 ЗК України, Законом України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»;

➤ *зони надзвичайних екологічних ситуацій* – поняття, правовий режим та порядок оголошення передбачені ст. 1 Закону України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації», актами про оголошення окремих територій зонами надзвичайних екологічних ситуацій.

Обмеження прав на земельні ділянки передбачаються і при встановленні на них режиму охоронних зон. **Охоронні зони** як обмеження прав на землю є територіями з обмеженим режимом використання, що встановлюються навколо особливо цінних та/або вразливих об'єктів з метою їх фізичної охорони та, у деяких випадках, зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти (ст. 112 ЗК України).

Охоронні зони, зокрема, встановлюються навколо:

➤ *об'єктів природно-заповідного фонду* (статті 39, 40 та ін. Закону України «Про природно-заповідний фонд України»);

➤ *об'єктів культурної спадщини* (ч. 2 ст. 54 ЗК України, ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

➤ *об'єктів транспорту* (статті 67–74 ЗК України, ст. 41 Повітряного кодексу України, ст. 11 Закону України «Про транспорт», ст. 6 Закону України «Про залізничний транспорт», ст. 11 Закону України

«Про трубопровідний транспорт», Закону України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів», Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» від 16 листопада 2002 року № 1747);

➤ *об'єктів зв'язку* (ст. 75 ЗК України, Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29 січня 1996 року № 135);

➤ *об'єктів енергетики* (Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 4 березня 1997 року № 209);

➤ *об'єктів гідрометеорологічної діяльності* (ст. 13 Закону України «Про гідрометеорологічну діяльність», Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання» від 11 грудня 1999 року № 2262);

➤ *геодезичних пунктів* (ст. 22 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 року, Постанова Кабінету Міністрів «Про Порядок охорони геодезичних пунктів» від 19 липня 1999 року № 1284);

➤ *інженерних комунікацій* (пункти 21, 25, 28, 35 Єдиних правил ремонту, утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними і охорони, затверджених Постановою Кабінету Міністрів від 30 березня 1994 року № 198).

Ще однією групою обмежень є *зони санітарної охорони* – «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 ВК України).

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 Закону України «Про питну воду та питне водопостачання»).

Навколо курорту передбачається **округ санітарної охорони курорту** – статті 30–33 та ін. Закону України «Про курорти», що **поділяється на три зони:**

- першу (*суворого режиму*),
- другу (*зону обмежень*),
- третю (*зону спостережень*).

У випадку використання курортом родовищ лікувальних грязей, підземних мінеральних вод тощо передбачається створення **округу гірничо-санітарної охорони**, який поділяється на зони гірничо-санітарної охорони.

Встановлення режиму санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗК України) передбачає поширення на відповідну територію **обмежень режиму їх використання**, а саме: на таких ділянках незалежно від їх основного цільового призначення забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей, що встановлюються навколо шкідливих об'єктів з метою захисту населення та територій від їх впливу.

Положення про санітарно-захисні зони передбачені, зокрема, у ст. 24 Закону України «Про охорону атмосферного повітря», ст. 45 Закону України «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ст. 15 Закону України «Про видобування та переробку уранових руд», ст. 27 Закону України «Про ринок електричної енергії», статті 19, 21 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Стаття 115 ЗК України передбачає виділення **зон особливого режиму використання земель**, які встановлюються навколо військових об'єктів з метою їх фізичної охорони, а також захисту населення та територій від впливу таких об'єктів.

Закон України «Про використання земель оборони» відносить до зон особливого режиму використання земель **прикордонну смугу**, обмеження діяльності, в межах якої визначені Законом України «Про державний кордон України» та Постановою Кабінету Міністрів від 27 липня 1998 року № 1147 «Про прикордонний режим». **Прикордонна смуга** встановлюється безпосередньо вздовж державного кордону на його сухопутних ділянках або вздовж берегів прикордонних річок, озер та інших водойм у межах територій селищних і сільських рад, прилеглих до державного кордону, але не може бути меншою від ширини смуги

місцевості, що знаходиться в межах від лінії державного кордону до лінії прикордонних інженерних споруджень.

У межах міст та на території районів, прилеглих до державного кордону, можливе встановлення **контрольованих прикордонних районів** – території, яка також містить певні обмеження режиму використання території.

Зони з особливим режимом використання земель можуть створюватися навколо військових частин та оборонних об'єктів 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.

Деякі особливості використання земель у межах зон особливого режиму використання навколо військових об'єктів Збройних Сил України визначені наказом Міністерства оборони України «Про затвердження Положення про порядок надання в користування земель (земельних ділянок) для потреб Збройних Сил України та основні правила користування наданими землями» від 22 грудня 1997 року № 483.

Поряд із розглянутими обмеженнями користування земельними ділянками виокремлюють також **групу обмежень правомочності розпорядження ними**.

Законодавство закріплює **Класифікацію обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексними планами просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території**.

Перелік обмежень у використанні земель, закріплений ст. 111 ЗК України, розширений за рахунок включення до нього обов'язку щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, передаються у тому числі в оренду фізичним та юридичним особам з обов'язковим включенням до договору оренди землі умов щодо утримання та збереження таких смуг (ч. 7 ст. 37-1 ЗК України).

Серед обмежень права розпорядження земельною ділянкою виділяється наявна у чинному законодавстві **заборона відчуження більшої частини земельних ділянок сільськогосподарського призначення**. Слід відмежовувати її як обмеження тимчасового характеру від аналогічних наслідків, але обумовлених специфікою правового режиму

ряду земельних ділянок (наприклад, неможливості відчуження окремих земельних ділянок державної власності як іманентної характеристики їх правового режиму (ч. 3 ст. 84 ЗК України).

Окрему групу обмежень становлять правила добросусідства, які потребують самостійного аналізу.

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

Правила добросусідства як специфічне обмеження мають соціальну природу і спрямовані на забезпечення інтересів кожного власника чи землекористувача, в умовах тісної взаємодії останніх та нерідко при протилежності їх інтересів. Обов'язок дотримуватись вимог добросусідства конкретизує вимоги норми ст. 13 Конституції України, яка передбачає, що власність зобов'язує і не повинна використовуватись на шкоду людині та суспільству.

Як відомо, право власності на земельну ділянку передбачає надання особі правомочностей володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, право користування – правомочностей володіння та користування (ст. ст. 78, 92 ЗК України).

Межі правомочності користування визначаються:

а) можливістю виходу особою за межі наданого їй права, що має наслідком порушення прав власників та землекористувачів суміжних земельних ділянок, та

б) дотриманням правил добросусідства, які передбачають виконання певних вимог у межах використання наданого особі права.

Обмеження прав землевласників та землекористувачів в інтересах сусідів можуть полягати:

а) у вимозі не вчиняти певних дій, які б особа могла вчинити, виходячи зі змісту наданого їй права власності чи користування земельною ділянкою;

б) в обов'язку терпіти з боку інших осіб те, здійснення чого особа за змістом свого права власності могла б не допускати.

Земельний кодекс встановлює вимогу завдання найменших незручностей сусіднім землевласникам та землекористувачам (ст. 103 ЗК України). Під *найменшими незручностями* потрібно розуміти такі впливи, наявність яких хоча і відчувається на сусідній земельній ділянці, але не спричиняє ускладнення, а тим більше унеможливлення користування земельною ділянкою та не порушує норм природоохоронного законодавства.

Таким чином, *неприпустимим є таке здійснення прав власників земельних ділянок чи землекористувачів, яке створює сусіду незручності всупереч певним існуючим правилам або понад межі звичайного сусідства.*

Вимоги, визначені у ст. 103 ЗК України, можуть бути диференційовані. Зокрема, *суворіші вимоги встановлюються* щодо впливу зазначених факторів на території та об'єкти, що підлягають особливій охороні: природні території та об'єкти, що мають велику екологічну цінність як унікальні та типові природні комплекси, для збереження сприятливої екологічної обстановки, попередження та стабілізації негативних природних процесів і явищ.

Однією з невід'ємних і істотних ознак земельної ділянки є *незмінність місця її розташування*. Із цим можуть бути пов'язані певні незручності в її використанні (незручна конфігурація, відсутність місця для розвороту сільськогосподарської техніки та ін.). Для розв'язання такої проблеми законодавець встановив обов'язок власників та користувачів земельних ділянок співпрацювати при запровадженні заходів, які не завжди можуть бути реалізовані одним власником, землекористувачем самостійно (раціональна організація меж та площі земельних ділянок, проведення сівозмін, зберігання спільних межових знаків тощо).

Встановлення та зберігання межових знаків (ч. 3 ст. 103 ЗК України) також повинно бути спільною турботою власників земельних ділянок та землекористувачів. *При встановленні меж земельної ділянки довгостроковими межовими знаками вони передаються власнику земельної ділянки на зберігання, що засвідчується відповідним актом.*

У разі порушення розглянутих правил добросусідства ст. 104 ЗК України надає можливість землевласникам та землекористувачам вимагати припинення шкідливої діяльності, що здійснюється на сусідній земельній ділянці. Така вимога може бути заявлена особі, яка провадить шкідливу діяльність, у випадку, якщо шкідливі наслідки для людей, земельних чи інших ресурсів ще не настали, але вірогідність їх настання існує.

Збитки, заподіяні власникам та землекористувачам внаслідок негативного впливу на належні їм земельні ділянки, підлягають визначенню та відшкодуванню відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284.

Окрему групу специфічних правил добросусідства становлять **вимоги щодо використання меж земельних ділянок.**

Відповідно до ч. 1 ст. 106 ЗК України власники сусідніх земельних ділянок повинні співпрацювати при визначенні спільної межі між суміжними земельними ділянками. Крім того, власники мають підтримувати межові знаки у стані, що дозволяє легко їх виявити та відповідно з'ясувати місце розташування межі.

Межа земельної ділянки є умовною лінією, що відділяє її від іншої ділянки, а тому є спільною для обох земельних ділянок. Вона має бути чітко означеною на місцевості.

Процедура встановлення та відновлення меж земельних ділянок регламентується ст. 55 Закону України «Про землеустрій», а також Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. **Безпосередньо встановлення та відновлення меж покладається на землепорядні організації, які мають ліцензію на здійснення такого виду діяльності.**

Відновлення меж земельних ділянок, на відміну від їх встановлення, здійснюється при повній (частковій) втраті в натурі (на місцевості) межових знаків, їх пошкодженні, яке унеможлиблює використання межових знаків, а також при розгляді земельних спорів між власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок.

При зникненні межових знаків, зміщенні межі земельної ділянки та виникненні спірних ситуацій здійснюється відновлення втрачених чи переміщених меж земельної ділянки.

Як свідчить практика, можливе встановлення меж «за фактичним використанням земельної ділянки», що проводиться із використанням матеріалів земельно-кадастрової інвентаризації.

Відомості про відновлені за фактичним користуванням межі підлягатимуть внесенню до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою про відновлення цих меж (ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Власники суміжних земельних ділянок мають право на спільне користування межовими об'єктами та спорудами, якщо їх належність одному з них не доведена і не може бути встановлена. Будь-які дії, спрямовані на зміну чи знищення межової споруди чи об'єкта на межі, можуть проводитись тільки за обопільною згодою сусідів.

До обмежень прав на землю, які випливають з відносин добросусідства, належать також **вимоги щодо узгодження юридичної долі**

та спільного використання межових споруд та дерев, що ростуть на межі земельних ділянок.

Межовими спорудами визнаються стежки, рівчаки, канали, стіни, паркани та інші природні та штучні об'єкти, які знаходяться на межі земельних ділянок.

Встановлене ч. 1 ст. 108 ЗК України правило про спільне використання об'єкта, «якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів», слід розуміти як закріплення **презумпції права спільної власності на споруду.**

Відмінні від викладених правила стосуються використання дерев, що ростуть на межі, якщо їх належність одному з власників сусідніх земельних ділянок не може бути встановлена.

Права власників суміжних ділянок на дерева та їх плоди є рівними за відсутності угоди про інше. У випадку укладення між власниками угоди, співвідношення прав на спільні дерева та їх плоди може бути змінено. Правовий режим спільних дерев визначається положеннями гл. 26 ЦК України «Право спільної власності».

На відміну від випадку із межовими спорудами кожен із сусідів має **безумовне право вимагати «ліквідації» дерев, які стоять на спільній межі.** Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах у тому випадку, коли «ліквідація» провадиться за згоди обох власників суміжних земельних ділянок. В інших випадках застосовуються правила, передбачені ч. 3 ст. 109 ЗК України.

Право на «ліквідацію» не поширюється на дерева, що підлягають охороні згідно із екологічним законодавством, зокрема, занесені до Зеленої або Червоної книг України.

Обмеження, пов'язані із розміщеними на межі деревами, слід відрізнити від ситуації проникнення гілок і коренів дерева, що росте на одній земельній ділянці, на іншу. В такому випадку застосовуються правила ст. 105 ЗК України.

3. Земельні сервітути як форма обтяження і обмеження прав на землю.

Категорія земельного сервітуту розглядається у декількох значеннях:

- 1) як право на чужу земельну ділянку;
- 2) як правовідношення;
- 3) як функціонально визначене обтяження однієї земельної ділянки на користь іншої.

Основні ознаки, притаманні земельному сервітуту як обмеженню, наступні:

1) земельний сервітут є передбаченим чинним законодавством обтяженням, встановлюваним на земельну ділянку. Воно полягає, **по-перше**, у фізичному здійсненні певних дій на цій земельній ділянці сервітутарієм або забороні здійснення певних дій власником цієї земельної ділянки; **по-друге** – встановлюється додаткове право на конкретну земельну ділянку. Тобто земельний сервітут є обмеженням інших прав на земельну ділянку;

2) сервітутне користування є обмеженим порівняно із правом власності, постійного користування, оренди тощо, **по-перше**, за територіальним поширенням, адже має здійснюватись на частині земельної ділянки, у чітко встановлених на місцевості межах, **по-друге** – за дозволеними способами використання земельної ділянки;

3) сервітут не може бути відчужений іншій особі чи поділений.

Сервітутне обмеження дає можливість користування чужою земельною ділянкою особі, яка цього об'єктивно потребує. За відсутності такої потреби можливість встановлення сервітуту порушуватиме конституційні положення дотримання балансу інтересів власників.

Встановлений земельний сервітут є як обмеженням прав на земельну ділянку, так і обтяженням земельної ділянки. На відміну від земельних сервітутів, які обмежують права на земельні ділянки, існують також власне обмеження прав на землю (зокрема, передбачені главами 17, 18 ЗК України). Останні не продукують самостійних прав на чужі земельні ділянки, чим відрізняються від земельних сервітутів.

За змістом обмежень, перелічених у ст. 111 ЗК України, **на сервітутні права схожі такі обмеження земельних прав:**

➤ заборона провадження окремих видів діяльності на земельній ділянці;

➤ умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленний час і в установленому порядку тощо.

Заборона провадження окремих видів діяльності на земельній ділянці є змістом і таких негативних земельних сервітутів, як сервітут заборони зведення будівель вище певної висоти чи заборона закриття доступу світла на чужу земельну ділянку. Полювання, вилов риби та збирання дикорослих рослин – це також використання природних ресурсів чужої земельної ділянки.

Різниця між вказаними обмеженнями та земельним сервітутом полягає в такому:

➤ **по-перше**, на противагу земельному сервіту, провадження зазначених у ст. 111 ЗК України видів діяльності не пов'язане з фактом наявності в користувача земельної ділянки;

➤ **по-друге**, перелічені у ст. 111 ЗК України обмеження полягають у встановленні певних зобов'язань, умов для суб'єкта, роблять можливим здійснення прав на земельні ділянки в інтересах самих же власників та землекористувачів. Вони не передбачають надання права користування земельними ділянками, на відміну від земельних сервітутів.

У даному контексті подібним до передбачених ст. 111 ЗК України обмежень є земельний сервітут заборони здійснення певних дій на обтяженій сервітутом земельній ділянці.

Зазначені обмеження земельних прав відрізняються від земельних сервітутів передусім тим, що не породжують суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки. Отже, земельний сервітут є одним із різновидів обмежень земельних прав землевласників та землекористувачів, котре одночасно надає іншій особі право обмеженого землекористування, він також є обтяженням земельної ділянки.

Земельний сервітут слід відрізнити і від закріплених у законодавстві правил добросусідства.

Правила добросусідства, на відміну від земельних сервітутів, встановлюють межі здійснення права на земельну ділянку. У цьому випадку йдеться не про використання чужої земельної ділянки, її ресурсів іншими особами як у випадку сервітутного користування, а тільки про вплив на одну земельну ділянку діяльності, яка проводиться на іншій. Крім того, правила добросусідства вказують на межі такого впливу, на обмеження права власності (користування) та заборону провадження певних дій, тоді як земельний сервітут – на можливість використання чужої земельної ділянки у певний спосіб.

Слід мати на увазі, що згідно з ч. 6 ст. 37-1 ЗК України **власники та користувачі земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, зобов'язані надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки.**

Земельний сервітут як різновид обмежень прав на землю сам по собі теж може встановлюватись із певними обмеженнями.

Категорії земель взагалі та цільове призначення конкретної земельної ділянки, зокрема, обумовлюють як види сервітуту, так і особливості здійснення сервітутів, які можуть бути встановлені.

На землях житлової та громадської забудови при прокладенні ліній електропередачі й встановленні у зв'язку із цим земельних сервітутів потрібно передбачати необхідних розмірів охоронні зони, а також санітарно-захисні зони.

У цілому прокладення лінійних мереж по земельних ділянках землевласників і землекористувачів та встановлення навколо об'єктів мереж охоронних зон не позбавляє зазначених осіб їх прав на земельні ділянки.

На територіях, що підлягають особливій охороні відповідно до ст. 60 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» – землях природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного призначення, курортах, водозахисних, полезахисних смугах тощо, встановлення та здійснення різних видів сервітутів має підпорядковуватись правовому режиму цих об'єктів.

Деякі види земельних сервітутів є потенційно небезпечними для земель будь-якої категорії. Це стосується, наприклад, сервітуту, котрий передбачає право відводити воду на чужу земельну ділянку. Відведення води суттєво впливає на водний режим земель будь-якої категорії, створює ймовірність її зсувів, водної ерозії, забруднення, перезволоження, вимивання гумусу, деградації тощо.

Аналізуючи зміст сервітутних правовідносин, не можна не торкнутись і проблеми *співвідношення сервітутного права з правом власності (користування) на земельну ділянку, на яку встановлений сервітут*. Тут можливі певні варіанти залежно від обсягу сервітутного права.

У першому випадку власник (користувач) обтяженої сервітутом земельної ділянки взагалі не може повноцінно користуватись земельною ділянкою в частині, на яку поширюється дія сервітутного права.

У другому випадку дозволяється однорідне із сервітуарієм користування земельною ділянкою (сервітут проїзду, проходу і т. ін.). Обмеження способів користування земельною ділянкою зумовлено необхідністю забезпечення нормальної реалізації сервітутного права.

Третій випадок має місце, коли встановлення земельного сервітуту дозволяє її власникові (користувачу) користуватись земельною ділянкою найбільш повним чином та способами. Проте й у цьому разі існують відповідні обмеження.

Таким чином, можливість здійснення власником (користувачем) обтяженої сервітутом земельної ділянки певної діяльності на частині земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітутного права, залежить від виду сервітуту та особливостей останнього.

ЛЕКЦІЯ 10. ЮРИДИЧНІ ГАРАНТІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

1. Поняття та види гарантій земельних прав.
2. Форми та способи захисту земельних прав та їх класифікація.
3. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам як гарантія захисту земельних прав.
4. Вирішення земельних спорів у системі гарантій захисту земельних прав.

1. Поняття та види гарантій земельних прав.

Права і свободи людини у суспільному житті забезпечуються встановленими гарантіями, що є правовими засобами та способами, за допомогою яких вони реалізуються, охороняються, захищаються або поновлюються. Дієвість та ефективність правових гарантій є однією із головних умов забезпечення законності та правопорядку як у державі в цілому, так і в окремих сферах її суспільного життя. Не виключенням у цьому сенсі є і юридичні гарантії у сфері забезпечення земельних прав.

Згідно великого тлумачного словника сучасної мови поняття «*гарантія*» від франц. *garantie* – це порука в чомусь, забезпечення чогонебудь, а юридичні гарантії визначаються як законодавчо закріплені засоби охорони прав і свобод громадян, способи їх реалізації, а також засоби охорони правопорядку, інтересів суспільства і держави. Поняття забезпечення охоплює всю сукупність об'єктивних і суб'єктивних чинників, спрямованих на практичну реалізацію прав, на усунення перешкод їх повного і належного здійснення. Отже, *юридичними гарантіями* можуть бути правові засоби і способи, за допомогою яких реалізується, охороняється і захищається суб'єктивне земельне право.

В теорії права юридичні гарантії розподіляють на:

- нормативно-правові;
- організаційно-правові гарантії.

До нормативно-правових гарантій належать, зокрема, норми-принципи матеріального і процесуального характеру, юридична відповідальність, юридичні обов'язки тощо.

Поряд з нормативно-правовими гарантіями, які містять Конституція і закони України, надзвичайно важливу роль відіграють також *організаційні гарантії*. Основними організаційними гарантами прав і свобод людини й громадянина за Конституцією України є Верховна Рада України, яка визначає виключно законами України права і свободи людини й громадянина, гарантії цих прав і свобод, основні обов'язки громадян (ст. 92); Президент України (ст. 102); Кабінет Міністрів України (ст. 116) та ін. Важливо підкреслити те, що серед основних організаційно-правових гарантів Конституція України називає міністерства та інші центральні органи виконавчої влади (ст. 116); місцеві державні адміністрації (ст. 119); суди (ст. 55); органи місцевого самоврядування (ст. 143) та ін.

В земельно-правовій літературі зазначається, що *гарантії суб'єктивного права в широкому розумінні* – це, перш за все, основні умови, способи і засоби, за допомогою яких кожний суб'єкт має можливість реалізувати, захистити чи відновити свої права.

Правовими засобами у таких випадках є належна юридична урегульованість поведінки всіх суб'єктів (громадян, юридичних осіб та інших осіб) у правовідносинах при виникненні, здійсненні, припиненні, охороні та захисті суб'єктивних прав. Якщо дії суб'єктів будуть дійсно повно і чітко урегульовані законодавством на всіх стадіях реалізації суб'єктивного права, то можна говорити про загальну юридичну гарантію забезпечення цього права. Недостатньо чітка регламентація гарантій на будь-якій стадії здійснення суб'єктивного права може викликати певні труднощі щодо його реалізації, а в певних випадках щодо його захисту.

Таким чином, *юридичні гарантії земельних прав* становлять собою систему нормативних приписів і правових способів, передбачених земельним законодавством (матеріальним і процесуальним), що забезпечують можливість суб'єктів земельних правовідносин набути суб'єктивне право, реалізувати його, а при порушенні цього права – забезпечити його належний захист.

Фундаментальною основою юридичних гарантій прав на землю є відповідні положення конституційних норм. Так, Конституція України вказує на те, що одним із основних принципів правового регулювання земельних відносин є встановлення гарантій здійснення прав на землю. Функції гаранта щодо здійснення суб'єктивних прав на землю Основний закон України покладає на державу. Зокрема, згідно ст. 13 Конституції України кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання,

соціально спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. А статтею 14 Конституції України встановлюється гарантія права власності на землю, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Юридичні гарантії земельних прав, ґрунтовані на конституційних принципах, наприклад, законності, рівності мають дуже важливе значення, оскільки будь-який суб'єкт правовідносин має бути певним в тому, що зможе в повній мірі реалізувати відповідні правомочності щодо належної йому земельної ділянки і, що при будь-якому порушенні його права він може скористатися встановленими гарантіями захисту.

Встановлення юридичних гарантії суб'єктивних земельних прав забезпечується регламентацією на законодавчому рівні загальних та спеціальних способів і засобів впливу на суб'єктів земельних правовідносин. ***Всю сукупність юридичних гарантії прав на землю можна диференціювати на загальні та спеціальні.***

Якщо ***загальні гарантії земельних прав*** визначені Конституцією України, то ***спеціальні юридичні гарантії*** визначаються правовими нормами, зокрема Земельного кодексу України, Закону «Про оренду землі» та інших нормативних актів.

Так, ***земельне законодавство містить цілу систему спеціально-правових норм:***

- які регулюють відносини власності на землю;
- встановлюють форми та процедури набуття, оформлення прав на земельні ділянки, забезпечують право земельного сервітуту;
- визначають зміст добросусідства;
- регламентують можливі обмеження прав на землю;
- визначають способи захисту земельних прав, а також порядок здійснення уповноваженими особами наданої правосуб'єктності щодо належних їм земель та земельних ділянок, відновлення та захист їхніх прав і законних інтересів у встановлених процедурах та організаційно-правових формах та ін.

Отже, ***право власності на землю і похідні від нього суб'єктивні права повинні гарантуватися насамперед системою земельно-правового регулювання.***

Виходячи з наведеного, ***в системі гарантії земельних прав можна умовно виокремити дві групи гарантії:***

- реалізації земельних прав;
- захисту земельних прав.

Що стосується першої групи гарантій – *реалізація земельних прав* – то в даному випадку такими гарантіями виступають визначені земельним законодавством відповідні процедури. Мова йде про те, що на рівні Земельного кодексу України визначені конкретні підстави і порядок набуття права на землю (глава 19); підстави і порядок припинення права на землю (глава 22); порядок встановлення земельних сервітутів (ст.100); порядок користування землями на умовах оренди встановлений Законом України „Про оренду землі”.

Окремою групою гарантій земельних прав є їх захист. *Захист земельних прав* забезпечується інститутом вирішення земельних спорів і становить собою систему способів і засобів захисту прав суб’єктів земельних правовідносин. При цьому варто відзначити, що наряду з гарантіями захисту земельних прав деякі вчені, на наш погляд, виправдано окремо виділяють групу *гарантій охорони земельних прав*. Зазначається, що охорона властива земельним правам в об’єктивному змісті, а захист притаманний суб’єктивним правам, що належать відповідним суб’єктам. Питання співвідношення понять «охорона» і «захист» більш детально досліджені в межах цивільно-правової доктрини. В науці земельного права дослідженню цього питання також приділялася увага. Однак необхідно відзначити, що в науковій доктрині так і не сформувалося єдиного підходу щодо співвідношення означених понять. Водночас звертає на себе увагу й та обставина, що поняття «охорона» і «захист» прав пов’язані настільки тісно, що досить часто зливаються або їх розмежування проводиться надто нечітко, що не дозволяє скласти чітке уявлення про кожне з них як окрему правову категорію. Так, наприклад, існує точка зору, згідно з якою охорона права державної власності на землю включає до свого складу і попереджувально-профілактичні заходи, у зв’язку з чим захист даного права виступає лише як складова його охорони. Отже, в наукових позиціях немає єдності щодо співвідношення понять охорони і захисту суб’єктивних земельних прав.

Незважаючи на розмаїття позицій, усі вони ґрунтуються на фактично тотожному принциповому вихідному положенні, згідно з яким за допомогою як охорони, так і захисту земельних прав встановлюються відповідні гарантії, які дозволяють належним чином їх реалізувати, а у випадку порушення – відновити ці права. Отже, *про охорону земельних прав* слід говорити як про окрему групу гарантій, що попереджає порушення. В основі юридичних гарантій охорони визначальним є *принципи забезпечення непорушності та здійснення земельних прав і заходи, спрямовані на попередження порушень цих прав*.

До таких охоронних заходів можна віднести:

- встановлення відповідних правових режимів використання земель тієї чи іншої категорії земель;
- встановлення на законодавчому рівні обов'язків власників земельних ділянок (ст. 91 ЗК);
- обов'язків землекористувачів (ст. 96 ЗК);
- встановлення обмежень прав на землю (глава 18 ЗК);
- визначення завдань, змісту і порядку охорони земель (глава 26 ЗК) та ін.

Говорячи про гарантії захисту земельних прав, уявляється, що вони забезпечуються не лише в результаті відновлення уже порушеного права, але й здійснюються на етапі запровадження закріплених законодавством охоронних заходів. ***Захисні норми спрямовані*** насамперед на відновлення порушеного права та усунення перешкод у його здійсненні шляхом вчинення відповідних дій. Ці норми передбачають низку певних заходів, за допомогою яких громадянин забезпечує захист свого порушеного, оспорюваного чи невизнаного права. При цьому правопорушення чи вчинення незаконних дій є найбільш типовими обставинами для виникнення правозахисних відносин, спрямованих на захист земельних прав громадян та юридичних осіб.

Порушення права власності на землю чи землекористування можуть виявлятися по-різному, зокрема, обмеження, перешкоджання у здійсненні такого права, заподіяння збитків землевласникам чи землекористувачам з боку інших осіб тощо. Разом з тим, характерним є й те, що деякі правомірні дії, які включають певні захисні заходи, можуть також сприяти виникненню правових відносин, спрямованих на захист земельних прав. Такими можуть бути дії державних органів, якими на законних підставах обмежуються або припиняються права землевласників та землекористувачів для суспільної необхідності. У будь-якому разі, незалежно від того, правомірні чи неправомірні такі дії, земельні права осіб порушуються, а відтак, виникає право на захист.

В Земельному Кодексі України група спеціальних гарантій земельних прав виокремлена розділом V, який і має назву «Гарантії прав на землю». Зокрема, у цьому розділі визначаються гарантії захисту права власності на землю, при цьому на державу покладається обов'язок забезпечення громадянам та юридичним особам рівних умов його захисту. Для власника земельної ділянки або землекористувача встановлена ***гарантія вимоги усунення будь-яких порушень його прав на землю,*** навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння

земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. В межах цієї групи гарантій визначаються способи захисту прав на земельні ділянки, встановлюється відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за порушення права власності на землю, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також вирішення земельних спорів.

Земельний кодекс України в межах розділу V містить спеціальну главу 23, присвячену **захисту прав на землю**, що свідчить про формування земельно-правового інституту захисту суб'єктивних земельних прав. Крім того, важливе значення має ще й те, що окремою статтею визначаються **способи захисту на земельні ділянки** (ст. 152). Це свідчить, перш за все, про певну специфіку, яка виникає при захисті названих прав, що обумовлюється особливостями об'єкта земельних правовідносин.

Земельно-правовий інститут захисту суб'єктивних земельних прав поширюється насамперед на забезпечення захисту права власності на землю (держави, Українського народу, територіальної громади, громадян і юридичних осіб). Право ж приватної власності, за Конституцією (ст.41), розуміється і закріплюється всебічно, у повному обсязі, як право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Зокрема, в Конституції зазначається, що **ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності і що право власності є непорушним**. Тому особливої ролі гарантування права власності на землю набуває в аспекті його осмислення як об'єктивно існуючої та суб'єктивно належної категорії.

Окремої уваги заслуговує **інститут вирішення земельних спорів** як одна із гарантій захисту земельних прав. Це пов'язано з тим, що віднесення вирішення земельних спорів до гарантій захисту земельних прав свідчить про зміну принципових підходів до визначення сутності земельних спорів та їх вирішення і спрямованість на забезпечення земельних прав, яке визнано одним із завдань чинного Земельного кодексу (ст.4).

Оскільки **вирішення земельного спору** – це фактично захист земельних прав, тобто їх гарантування, Земельним кодексом України визначаються органи (ст. 158, ст. 158-1), які повинні гарантувати захист земельних прав. За земельним законодавством всім суб'єктам земельних правовідносин гарантується **судовий та позасудовий порядок вирішення земельних спорів, а також врегулювання їх шляхом медіації**.

Звернення до суду за захистом земельних прав сторони при вирішенні земельних спорів гарантується Конституцією України (ст. 8). Разом з тим земельне законодавство передбачає можливість вирішення

окремих земельних спорів у позасудовому порядку, проте це не означає, що ці спори не можуть вирішуватися у суді. Така гарантія також встановлена Основним законом України (ст.124). Порядок, організаційно-правові форми та процедури вирішення земельних спорів у суді регулюються Цивільним процесуальним кодексом України, Господарським процесуальним кодексом України та кодексом адміністративного судочинства України. Врегулювання земельного спору шляхом медіації здійснюється відповідно до Закону України «Про медіацію» з урахуванням особливостей Земельного кодексу України.

Що стосується *гарантій, пов'язаних з позасудовим вирішенням земельних спорів*, то вони визначаються тим, що Земельним кодексом України (глава 25) визначено порядок розгляду земельних спорів, права і обов'язки сторін при розгляді спорів, а також порядок виконання прийнятого рішення. Вперше на законодавчому рівні докладно закріплена процедура позасудового вирішення земельних спорів.

Разом з тим в сучасних умовах, як свідчить практика, *судовий захист земельних прав* є найбільш ефективним. Аналіз генезису позасудового і судового механізмів вирішення земельно-правових спорів дозволяє стверджувати, що характерною тенденцією в сучасних умовах є розширення саме судового порядку захисту земельних прав. Судовий захист земельних прав становить собою гарантований Конституцією України правовий інструмент, за допомогою якого суб'єкти права можуть добитися відновлення порушеного права.

Юридичні гарантії земельних прав є досить неоднорідними, проте вони споріднені *метою їх встановлення* – ефективне правове регулювання земельних відносин, в основу якого покладено забезпечення земельних прав.

2. Форми та способи захисту земельних прав та їх класифікація.

Захист земельних прав пов'язаний із з'ясуванням питання щодо форм, в яких він провадиться. Форми захисту права визначають не тільки сам порядок юрисдикційної діяльності стосовно захисту прав, а і порядок здійснення суб'єктом самостійних дій щодо захисту порушених, оспорюваних чи невизнаних прав.

Форми захисту прийнято поділяти на дві групи:

- Неюрисдикційна;
- юрисдикційна.

Неюрисдикційна форма захисту прав – це захист суб'єктивного права самостійними діями уповноваженої особи без звернення до державних чи інших уповноважених органів. У цьому випадку суб'єкти земельних матеріально-правових відносин здійснюють захист прав самостійно.

До неюрисдикційних форм захисту можна віднести:

- захист права уповноваженої особи;
- захист права діями порушника права (у суб'єкта відповідальності завжди є можливість у добровільному, а не примусовому порядку здійснити дії щодо відновлення порушених ним прав іншої особи);
- захист прав шляхом укладення сторонами мирової угоди тощо;
- врегулювання спору шляхом медіації;
- самозахист.

Відповідно до ст. 19 Цивільного кодексу України **самозахист** становить собою застосування особою засобів протидії, не заборонених законом, які не суперечать моральним засадам суспільства. **Підставою для використання самозахисту** прав може бути будь-яке їх порушення чи протиправне посягання. Разом із тим, **при реалізації свого права на самозахист його способи не повинні виходити за межі дій, необхідних для припинення (попередження) порушення**. Важливо відзначити, що законодавець не наводить чіткого тлумачення поняття «самозахист». Як наслідок – у межах цивілістичної доктрини сформульовано чимало підходів до виведення характерних ознак цього поняття.

Науковці вважають, що характерними ознаками самозахисту є те, що:

а) він має місце, коли порушення суб'єктивного права вже відбулось, продовжується або (у деяких випадках) здійснюється проти наявного посягання на права та інтереси особи (наприклад, при необхідній обороні);

б) обстановка (обставини місця й часу) виключає в певний момент можливість звернення за захистом до державних компетентних органів або, хоча й не виключає звернення за судовим захистом, особа, права якої порушені, обирає більш оперативні заходи захисту;

в) здійснюється передусім силами самого потерпілого (суб'єкта, чиє право порушене), що, безумовно, не виключає товариської участі взаємодопомоги чи сприяння у його здійсненні (проти посягання) з боку інших громадян або юридичних осіб;

2) він не повинен виходити за межі дій, необхідних для припинення порушення, і за своїми способами має відповідати порушенню.

Отже, самозахист становить собою відносно самостійне утворення, оскільки йому притаманні ознаки, що дозволяють відділити його від інших форм захисту права, і яке не можна розглядати у відриві від інституту захисту земельних прав.

Закон не містить переліку осіб, які мають право на самозахист своїх прав. У зв'язку із цим можна стверджувати, що таким правом можуть скористатися як фізичні, так і юридичні особи. Як вбачається, правомірним слід визнати застосування заходів самозахисту й у випадках протиправних посягань, у тому числі й порушення земельних прав та інтересів інших осіб, незалежно від того, чи зобов'язана особа сприяти особі, яка зазнала посягань, у захисті її прав. Отже, така неюрисдикційна форма захисту прав, як самозахист, може бути використана для захисту земельних прав. Характерною рисою самозахисту є те, що він **здійснюється самостійно особою, чиє право власності (користування) порушено або створено реальну загрозу порушення цих її прав.**

Зміст ч. 1 ст. 19 ЦК України свідчить, що якщо потерпіла особа самостійно не може захистити власні права, вона може звернутися за допомогою до іншої особи. Іншими словами, якщо зобов'язана особа тривалий час не виконує рішення суду, яке набрало чинності (наприклад, не зносить огорожу для усунення перешкод у користуванні суміжною земельною ділянкою), то потерпіла особа має право за допомогою інших осіб (приміром, друзів) примусово перенести огорожу. Такі дії будуть вважатися правомірними, оскільки уповноважена особа здійснить самозахист свого порушеного права, а порушення зобов'язаної особи підтверджено рішенням суду, яке не виконується органами державного примусу (виконавчою службою).

Зазначене вказує на наявність ще однієї особливості самозахисту: **він може мати місце як до юрисдикційного захисту, так і після нього.** Наведений приклад демонструє, що юрисдикційний захист не дав бажаного результату, а тому потерпіла особа застосувала неюрисдикційну форму захисту. При цьому варто зазначити, що в цій конкретній ситуації особа діяла відповідно до вимог закону: вона сприяла виконанню закону. Суд, підтвердивши право власності особи, не позбавив її права самостійно захищати його. Ось чому, скориставшись протекторатом судового рішення, ця особа вчинила інші діяння неюрисдикційного характеру для поновлення свого права.

Юрисдикційна форма захисту – це захист прав осіб державними або уповноваженими державою органами. Вона використовується у більшості випадків. Її реалізація безпосередньо пов'язана із застосуванням владного примусу для захисту суб'єктивних прав, в тому числі і земельних. При цьому у процесі її реалізації передбачається обов'язкова діяльність по встановленню юридичних фактів. Це зумовлено тим, що юрисдикційний орган, не будучи учасником спірних матеріальних земельних правовідносин, не має щодо них достатньої інформації. Крім того дана форма захисту включає застосування владного державного чи іншого примусу. Остаточні акти органів юрисдикційної діяльності зводяться до владного визнання (підтвердження) юридичних фактів і відновлення суб'єктивних прав.

Юрисдикційна форма захисту завжди виникає:

➤ **по-перше**, лише в тому випадку, коли необхідно вирішувати, наприклад; правовий спір, оскільки іншими способами його розв'язати неможливо.

➤ **по-друге**, з'ясування і доказування тих чи інших конкретних фактів, їх юридична оцінка здійснюється в рамках лише певної процесуальної форми.

При цьому слід мати на увазі, що процесуальна форма притаманна не лише правосуддю. Так, відповідно до ст. 159 Земельного кодексу України вирішення земельних спорів здійснюється в межах встановленої законом процедури.

Юрисдикційна форма захисту прав передбачає **змішаний, тобто судово-адміністративний порядок вирішення конфліктів**. В той же час необхідно зазначити, що Конституція України (ст. 124) відносить до судової юрисдикції всі без винятку правовідносини, що виникають у державі, у тому числі й земельні. Загальновизнаним є положення про те, що судова **форма захисту прав та інтересів** є більш досконалою.

Різні форми юрисдикції обумовлюються множинністю та багатоманітністю суспільних відносин. Вони забезпечуються юрисдикційним захистом з урахуванням компетенції органів, що уповноважені розглядати та вирішувати конкретні правові конфлікти. Для розмежування різних форм юрисдикції необхідно враховувати такі моменти, як суб'єктний критерій, процедуру вирішення конфліктів, засоби, які застосовуються для захисту порушених чи оспорюваних прав.

Так, Закон України «Про звернення громадян» від 2 жовтня 1996 року регулює питання практичної реалізації громадянами України наданого їм Конституцією України права, а саме: згідно зі ст. 1 громадяни

України мають право звертатися до органів державної влади, місцевого самоврядування, об'єднання громадян, підприємств, установ, організацій незалежно від форм власності, засобів масової інформації, посадових осіб відповідно до їх функціональних обов'язків із зауваженнями, скаргами та пропозиціями, що стосуються їх статутної діяльності, заявою або клопотанням щодо реалізації своїх соціально-економічних, політичних та особистих прав і законних інтересів та скаргою про їх порушення. Особи, які не є громадянами України і законно знаходяться на її території, мають таке ж право на подання звернення, як і громадяни України, якщо інше не передбачено міжнародними договорами.

В межах юрисдикційної форми здійснюється **захист земельних прав при вирішенні земельних спорів відповідними уповноваженими органами**. Так, Земельний кодекс України (ст. 158 ЗК України) наділяє такими повноваженнями органи місцевого самоврядування, визначає їх компетенції; процедуру позасудового розгляду земельного спору. У випадках незгоди з прийнятим рішенням органу місцевого самоврядування сторони спору мають право на його оскарження в судових органах. У такому випадку спір вирішується судом.

То ж звернення особи за захистом своїх порушених прав до такого органу і прийняття таким органом рішення не унеможливорює звернення особи з цього приводу до суду у разі незгоди з рішенням органу. Тому наявність цього способу можна вважати додатковою гарантією захисту прав. Хоча не слід забувати і про негативні сторони цього способу, зокрема, зацікавленість органу в захисті своїх відомчих інтересів, вирішення такими органами відносно нескладних питань. Отже, дійсно, **позасудовий і судовий захист прав мають існувати паралельно**.

Судовий захист являє собою необхідну і ефективну гарантію реальності земельних прав.

Судовий захист земельних прав (що здійснюється цивільними, господарськими, адміністративними судами) можна визначити як дії правозастосовчих органів, спрямовані на припинення порушення права, ліквідацію, наскільки це можливо, усіх негативних наслідків порушення, а також встановлення юридичної відповідальності за порушення права.

Враховуючи статус суду як незалежного органу, що підпорядковується лише закону, має конституційні гарантії незалежності, гласність розгляду справ, змагальність і детальну регламентацію процесу, інші демократичні принципи судочинства, можна говорити про найбільшу об'єктивність і обґрунтованість вирішення справ саме судом.

Таким чином, захист земельних прав може здійснюватися у неюрисдикційній та юрисдикційній формах.

Вирішення правового спору обов'язково пов'язане з певним способом захисту суб'єктивних прав. **Під способами захисту прав розуміють** передбачені законом засоби, за допомогою яких можуть бути досягнуті припинення, запобігання, усунення порушень права, його відновлення та (або) компенсація збитків, завданих порушенням права.

Таким чином, **спосіб вирішення спору** можна визначити як передбачені або санкціоновані законом заходи, спрямовані на припинення спору за допомогою усунення перешкод у здійсненні права шляхом впливу на зобов'язану особу. Сам же механізм захисту повинен забезпечувати за допомогою послідовно організованих юридичних засобів реальний гарантований захист суб'єктивних прав.

Проблема способів захисту земельних прав тісно пов'язана із здійсненням права на захист і реальним захистом як гарантією прав відповідних суб'єктів.

Земельний кодекс України (ст. 152) визначає перелік способів захисту земельних прав, який не є вичерпним. Згідно з наведеною нормою **захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:**

- а)** визнання прав;
- б)** відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- в)** визнання угоди недійсною;
- г)** визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
- г)** відшкодування заподіяних збитків;
- д)** застосування інших, передбачених законом, способів.

До цього переліку включені відомі цивільному законодавству основні способи захисту суб'єктивних прав та деякі інші способи захисту прав на землю. Мова йде, зокрема, про **витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння, повернення власнику земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди** тощо.

Способи захисту прав на землю досить неоднорідні за своїм змістом та умовами застосування. Одні з них безпосередньо спрямовані на захист права власності на земельну ділянку чи права землекористування, інші – опосередковано. Всі вказані способи захисту прав на землю можуть бути класифіковані на окремі відносно самостійні групи. Зокрема, в

науковій літературі пропонується виділяти речево-правові, зобов'язально-правові та спеціальні способи захисту земельних прав.

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

До цієї групи способів захисту земельних прав відносяться:

- визнання прав на земельну ділянку;
- відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння;
- вимога власника земельної ділянки або землекористувача усунути порушення у здійсненні їх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою та ін.

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

До таких способів захисту відносяться:

- відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежними виконанням умов договорів (відчуження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки та ін.);
- повернення власнику земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди та деякі інші.

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

До цієї групи належать такі способи захисту:

- визнання угоди щодо земельної ділянки недійсною;
- визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які порушують права власників земельних ділянок та землекористувачів тощо.

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

Визнання прав як спосіб захисту права на землю з урахуванням його сутності може бути реалізоване лише в юрисдикційному порядку (наприклад, за рішенням суду). Реалізація даного права на захист здійснюється шляхом подання до суду позову про визнання за суб'єктом

права власності на земельну ділянку чи права землекористування. У процесі здійснення земельної реформи значного поширення зазнали позови про визнання права громадянина на земельну частку (пай).

Визнання права можливе у разі виникнення спору щодо належності цього права між особою, що вважає право порушеним або невизнаним, та іншою, яка претендує на відповідний титул. Необхідність у використанні такого способу захисту виникає тоді, коли право на землю (право власності чи право користування) оспорується чи не визнається іншими особами або створюється неможливість реалізації особою свого права власності на землю чи права землекористування у зв'язку з наявністю сумнівів у інших осіб.

Цей спосіб захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки може бути застосований лише за наявності спору про право. У протилежному разі мова має йти про окреме провадження в суді – встановлення фактів, що мають юридичне значення. В цьому випадку вимога про визнання права в судовому порядку зазвичай адресується не відповідачу, а безпосередньо в суд, який повинен підтвердити і визнати наявність чи відсутність у позивача права на землю, яке оспорується.

Згідно закону самостійним способом захисту прав на землю вважається ***відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав.*** Разом з тим треба зазначити, що відновлення становища, яке існувало до порушення права, більше вважається метою захисту, а не одним із його способів. Цей спосіб захисту може бути пов'язаний з поверненням незаконно чи самовільно зайнятих земельних ділянок, щодо яких землевласники або землекористувачі позбавлені фактичного володіння ними. У цих випадках між сторонами часто виникають конфлікти, які стосуються прибутків, пов'язаних з незаконним володінням земельною ділянкою та компенсацією проведених на неї витрат. Згідно ст. 212 Земельного кодексу України ***недобросовісний володілець зобов'язаний відшкодувати доходи за весь час незаконного володіння.*** Зазначеною нормою також встановлено, що ***самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.***

Для відновлення стану земельної ділянки земельне законодавство передбачає відповідні заходи, наприклад, рекультивация порушених земель, яка здійснюється у відповідності з вимогами ст. 166 Земельного кодексу та Закону України «Про меліорацію земель».

Захист земельних прав громадян та юридичних осіб здійснюється також **шляхом визнання угоди недійсною, якщо вона порушує права цих осіб**. Згідно закону земельні ділянки можуть, наприклад, набуватися шляхом укладення цивільно-правових угод: купівлі-продажу, успадкування, дарування, міни, та ін. Такі угоди укладаються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України (п. 2 ст. 131 Земельного кодексу України). При цьому у ст. 210 Земельного кодексу України зазначається, що **угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду**. То ж вони не можуть забезпечити правомірний перехід земельної ділянки від однієї особи до іншої, оскільки не відповідають вимогам закону.

Самостійним способом захисту земельних прав виступає **припинення дій, які порушують право**. У цих випадках правопорушник своїми діями порушує суб'єктивне земельне право, яке належить іншій особі. Задовольняючи заяву носія земельних прав, уповноважений орган зобов'язує правопорушника припинити неправомірні дії, які порушують суб'єктивне земельне право іншої особи.

У зв'язку із запровадженням ринку земель у сферу земельних правовідносин самостійного значення набуває такий спосіб захисту земельних прав як **припинення або зміна правовідношення**. Цей спосіб захисту застосовується лише в зобов'язальних правовідносинах.

Припинення або зміна правовідношення здійснюється шляхом прийняття відповідного рішення суду. Підставою для прийняття такого рішення щодо земельних зобов'язальних відносин виступає порушення прав власників землі або землекористувачів з боку інших осіб. Припинення правовідношення в зобов'язальних правовідносинах пов'язане з усуненням правового зв'язку його суб'єктів. Так, припинення правовідношення можливе на вимогу орендодавця розірвати договір оренди з недобросовісним орендарем, який не виконує умови договору. При цьому, 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 Закону України «Про оренду землі» та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється також шляхом **визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.**

Особливість цього способу захисту прав на землю полягає в тому, що відповідачами виступають органи, які наділені владними повноваженнями. З урахуванням вимог чинного законодавства щодо невтручання держави до здійснення суб'єктами належних їм земельних прав зазначений спосіб захисту фактично означає можливість відповідальності держави за прийняття її органами таких рішень, які порушують право на землю.

У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акту, яким порушуються права особи (власника земельної ділянки чи землекористувача) щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт в судовому порядку визнається недійсним. Спори про визнання недійсними рішень зазначених органів характеризуються чітко визначеним суб'єктом, який порушив права та законні інтереси особи. Такі позовні вимоги часто поєднуються з вимогами про спонукання компетентних органів вчинити певні дії (зобов'язання передати земельну ділянку в оренду, продовжити термін дії договору оренди земельної ділянки тощо).

Окрім визнання акту органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування недійсним особа може заявляти **позов про відшкодування заподіяної цим актом шкоди.**

3. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам як гарантія захисту земельних прав.

Однією з вагомих гарантій захисту земельних прав є **визначення на рівні земельного законодавства відшкодування збитків власникам та землекористувачам як самостійного способу захисту їх прав.** Означений спосіб може застосовуватися при усуненні будь-яких порушень прав власників земельних ділянок і спрямований на відновлення майнових прав власників земельних ділянок, яким такі збитки заподіяні.

Відшкодування збитків – цивільно-правова категорія, визначення якої запропоноване в ч. 2 ст. 22 Цивільного кодексу України. Зокрема, зазначається, що **збитками** є втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки). Крім того сюди відносяться доходи, які особа могла б реально

одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушено (упущена вигода). В земельному законодавстві визначення поняття збитків не наводиться.

Порядок відшкодування збитків визначений ст. 611; 1166 Цивільного кодексу України, ст. 157 Земельного кодексу України, Постановою Кабінету Міністрів України «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19 квітня 1993 р. № 284 (зі змінами згідно постанови КМ України від 19 червня 2019 р. № 522).

Окрім того Порядок відшкодування збитків визначений також Постановою Кабінету Міністрів України № 963 від 25 липня 2007 р. «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання» (зі змінами згідно постанови КМ України від 16 лютого 2022 р. № 131); Методикою визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27 жовтня 1997 р. № 171 (у редакції наказу Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 листопада 2020 року № 241) та ін.

Відшкодування збитків власникам землі по праву вважається реалізацією гарантії захисту земельних прав і охоронюваних законом інтересів. Воно здійснюється за підстав, передбачених ст. 156 Земельного кодексу України та в порядку, визначеному ст. 157 Земельного кодексу України.

Обов'язковість відшкодування збитків власникам землі прямо закріплена правовими приписами Земельного кодексу України (ст. ст. 97; 101; 152; 155; 212).

Відшкодування збитків власникам земельних ділянок здійснюється тими особами, які їх заподіяли, добровільно або в судовому порядку.

Збитки, які заподіяні власникам земельних ділянок, можуть бути результатом правомірних чи неправомірних (протиправних) дій органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, інших органів, а також громадян та юридичних осіб.

Відшкодування збитків власникам землі – важливий захід правової відповідальності особи за вчинені нею земельні правопорушення,

тобто за її неправомірні дії. При заподіянні ж земельно-правових збитків правомірними діями особи їх відшкодування виступає самостійною гарантією реалізації земельних прав суб'єктів. Заподіяння та відшкодування таких збитків здійснюється лише у тих випадках, коли це безпосередньо передбачено законом.

Загальний перелік підстав відшкодування збитків, завданих власникам земельних ділянок, закріплений ст. 156 Земельного кодексу. Він є невичерпним і не підлягає обмеженому тлумаченню. До його складу входять різні за своїм характером підстави. Серед них можна виділити **групу тих, які відносяться до правомірних дій**, і самостійну групу **підстав, які виступають результатом земельних правопорушень, тобто дій неправомірних**.

До першої групи відносяться:

- вилучення (викуп) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом;
- тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі;
- використання земельних ділянок для потреб надрокористування з метою дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення.

До складу другої групи входять:

- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан тощо.

Що ж стосується **неодержання доходів** за час тимчасового невикористання земельної ділянки як самостійної підстави відшкодування збитків, то таке невикористання також може бути результатом як правомірних, так і протиправних дій державних та інших органів, юридичних або фізичних осіб.

Коло суб'єктів, на яких закон покладає обов'язок відшкодувати збитки власникам землі та землекористувачам, визначене ст. 157

Земельного кодексу. *Згідно цієї норми відшкодування земельно-правових збитків здійснюють:*

- органи виконавчої влади;
- органи місцевого самоврядування;
- громадяни та юридичні особи у випадках використання відповідних земельних ділянок або коли їх діяльність обмежує права власників земельних ділянок і землекористувачів чи погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Особливість відшкодування земельно-правових збитків полягає в тому, що такі збитки можуть відшкодовуватися не самим заподіювачем шкоди, а тим суб'єктом, в інтересах якого діяв заподіювач шкоди. Так, при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом за рішенням уповноважених органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування збитки землевласників та землекористувачів, заподіяні таким вилученням (викупом), відшкодовуються не названими органами, а особами, в інтересах яких були вилучені (викуплені) відповідні земельні ділянки. При цьому правило про відшкодування збитків суб'єктами, в інтересах яких діяв заподіювач шкоди, застосовується тільки у випадках заподіяння їх правомірними діями. Якщо ж збитки є наслідком неправомірних дій (в тому числі протиправного рішення), то відшкодовувати збитки повинен орган, який прийняв таке рішення.

Розміри збитків, заподіяних власникам землі й землекористувачам вилученням (викупом) вказаних земель з дотриманням вимог, передбачених ст.ст. 146; 147; 149-151 Земельного кодексу України, визначаються для земельних ділянок, що знаходяться на праві власності, з урахуванням повної вартості земельної ділянки. Така вартість встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка проводиться відповідно до Закону України «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» та за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19 квітня 1993 р. № 284 (зі змінами згідно

постанови КМ України від 19 червня 2019 р. № 522) розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, у відповідності з порядком, встановленим ст. 157 ЗК України.

До складу комісій включаються:

- представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій;
- представники виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (голови комісій);
- власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки;
- представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати;
- представники територіальних органів Держгеокадастру, Держекоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури.

Окрім того Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України № 963 від 25 липня 2007 р. (зі змінами згідно постанови КМ України від 16 лютого 2022 р. № 131) спрямована на визначення розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним особам та громадянам, на всіх категоріях земель внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання.

Методика (окрім випадків самовільного зайняття земельних ділянок та їх використання не за цільовим призначенням) застосовуватиметься для визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок: псування земель; порушення режиму, нормативів та правил їх використання.

Порушники, крім сплати штрафу за адміністративні правопорушення, повинні будуть також відшкодовувати заподіяну шкоду державі; територіальним громадам; юридичним особам та громадянам.

Такий підхід стосується й порушень режиму обмеженої господарської діяльності на територіях:

1) прибережних захисних смуг і пляжних зон, включаючи розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), будівництва (крім визначених випадків);

2) заплав малих річок, включаючи розорювання заплавної земель, будівництво (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд);

3) розорювання схилів крутизною понад 7 градусів (крім ділянок для залуження, залісення та здійснення ґрунтозахисних заходів).

Розрахунок розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, здійснюється Держекоінспекцією та її територіальними органами або Держгеокадастром та його територіальними органами, а розміру шкоди, заподіяної юридичним особам та громадянам, - територіальними органами Держгеокадастру.

Підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди є матеріали справи про адміністративне правопорушення, які підтверджують факт вчинення правопорушення, а саме: акт перевірки або акт, складений за результатами здійснення планового або позапланового заходу державного нагляду (контролю); протокол про адміністративне правопорушення.

При цьому розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості). Відновна вартість визначається на основі нормативів та індексів відновної вартості.

Відшкодування збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам тимчасовим зайняттям сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання, здійснюється у випадках передачі їх на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем юридичними особами – підприємствами, установами та організаціями, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи у відповідності зі ст. 97 Земельного кодексу. При цьому слід зазначити, що чинне законодавство допускає можливість **договірного визначення розміру збитків** зацікавленими сторонами. Так, згідно Постанови Кабінету Міністрів України «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19 квітня 1993 р. № 284 (зі змінами згідно постанови КМ України від 19 червня 2019 р. № 522) при тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт збитки

визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами і організаціями-замовниками розвідувальних робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі.

Слід звернути увагу ще й на таку обставину. Згідно ст. 97 Земельного кодексу *підприємства, установи та організації, які проводять розвідувальні роботи, зобов'язані не тільки відшкодувати власникам землі та землекористувачам усі збитки, в тому числі неoderжані доходи, а й за свій рахунок приводити займані ними земельні ділянки у попередній стан.*

Збитки, заподіяні внаслідок самовільного тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, відшкодовуються з урахуванням вимог ст. 212 Земельного кодексу України.

Окрему вагу привертають положення Земельного кодексу України про те, що відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюється також і у випадках встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок.

Можливість обмеження права на земельну ділянку передбачена ст. 111 Земельного кодексу України. Це право може бути обмежено на певний строк законом або договором шляхом встановлення різного роду зобов'язань, обмежень та умов. Такі обмеження за своєю сутністю є правомірними і складають відносно самостійну групу. До цієї групи належать також обмеження, пов'язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон (ст. ст. 91; 96 ЗК України). **Правомірним обмеженням є** примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗК України).

До неправомірних обмежень прав власників землі і землекористувачів відносяться дії, пов'язані із втручанням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у здійснення цими суб'єктами повноважень щодо володіння, користування належними їм земельними ділянками, самовільним зайняттям земельних ділянок, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших властивостей земель тощо.

Право на відшкодування збитків, зумовлених забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства гарантується законом і державі. В цих випадках порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди встановлений Методикою визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням

земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27 жовтня 1997 р. № 171 (у редакції наказу Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 листопада 2020 року № 241). Цей документ встановлює порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання та фізичними особами, через забруднення земель хімічними речовинами, їх засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, допущеного внаслідок дії чи бездіяльності і поширюється на всі землі України незалежно від їх категорії та форм власності.

Згідно зазначеної Методики *землі вважаються забрудненими*, якщо в їх складі виявлені негативні кількісні або якісні зміни, що сталися в результаті господарської діяльності чи впливу інших чинників. Факти забруднення (засмічення) земель встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства шляхом оформлення актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення та засмічення земель.

Методика застосовується при встановленні розмірів шкоди від забруднення земель будь-якого цільового призначення, що сталося внаслідок неорганізованих (непередбачених проектами, дозволами та ін.) скидів (викидів) речовин, сполук і матеріалів, а також в аварійних ситуаціях (прорив очисних споруд, транспортних трубопроводів, ємкостей різного призначення та ін.); внаслідок порушення норм екологічної безпеки при зберіганні, транспортуванні, використанні пестицидів і агрохімікатів, токсичних речовин, виробничих і побутових відходів; самовільного захоронення (складування) промислових, побутових та інших відходів.

Розміри шкоди обчислюються уповноваженими особами, що здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства, на основі актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення земель, протягом шести місяців з дня виявлення порушення.

Основою розрахунків розміру шкоди від забруднення земель є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка зазнала забруднення.

Відшкодування шкоди за забруднення земель не звільняє порушника від необхідності здійснення заходів для локалізації осередка

забруднення та ліквідації його наслідків у найкоротший строк. Не виключається відшкодування заподіяних збитків винною особою і в натурі шляхом відновлення попереднього стану (якості) земельних ділянок, або шляхом надання (передачі) земельної ділянки рівноцінних розміру і якості. **Судова практика виходить з того, що заподіяна майну шкода відшкодовується у вигляді збитків лише тоді, коли відшкодування її в натурі неможливе.**

Позови про відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам можуть пред'являтися за вибором позивача: або за місцем проживання відповідача (місцем знаходження органів управління організацій), або за місцем заподіяння шкоди (місцем знаходження земельної ділянки). При цьому до позовної заяви про відшкодування збитків повинен бути доданий **обґрунтований розрахунок суми**, яка стягується на відшкодування заподіяних збитків.

Обставини сьогодення висунули нагальну потребу правового врегулювання визначення шкоди та збитків, завданих Україні у зв'язку зі збройною агресією Російської Федерації. Така процедура передбачена Порядком визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 22 липня 2022 р. № 951). Серед напрямків визначення шкоди виокремлюється шкода, завдана земельним ресурсам, що включає шкоду від пошкодження і знищення родючого шару ґрунту та шкоду, зумовлену забрудненням і засміченням земельних ресурсів.

Основними показниками, які оцінюються для визначення шкоди та збитків є:

1) витрати на рекультивацию земель, які були порушені внаслідок бойових дій, будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій для облаштування державного кордону;

2) збитки, завдані власникам (землекористувачам) земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

3) витрати на відновлення меліоративних систем;

4) шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок забруднення ґрунтів речовинами, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості;

5) шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок засмічення земельних ділянок сторонніми предметами, матеріалами, відходами та/або іншими речовинами.

Впровадження встановленої процедури щодо визначення шкоди та збитків за показниками, які оцінюються, що включає втрати земельного фонду, а також пов'язану з ними упущену вигоду забезпечується Методикою визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженою Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 травня 2022 року № 295.

Згідно із зазначеною Методикою відповідальними за визначення шкоди та збитків в межах цього напрямку є обласні, Київська міська державні адміністрації (на період воєнного стану - військові адміністрації).

Окрім того, **Методикою встановлено інформаційну базу для визначення шкоди та збитків завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, яка включає:**

- акти обстеження земельних ділянок;
- акти комісій із визначення збитків власників землі та землекористувачів;
- звіти про експертну грошову оцінку земельних ділянок;
- первинні документи, облікові реєстри, бухгалтерська та інша звітність, що ґрунтується на даних бухгалтерського обліку підприємств, установ та організацій,
- проектно-кошторисна документація;
- відомості Державного земельного кадастру;
- документація із землеустрою;
- дані дистанційного зондування Землі та інші документально підтверджені відомості.

4. Вирішення земельних спорів у системі гарантій захисту земельних прав.

Гарантії земельних прав в сьогоденних умовах мають практичну значущість у механізмі реалізації земельних прав, оскільки будь-який суб'єкт правовідносин при реалізації відповідних правомочностей щодо належної йому земельної ділянки, а також при будь-якому порушенні його права може скористатися встановленими гарантіями захисту.

Правопорушення чи вчинення незаконних дій є найбільш типовими обставинами для виникнення правозахисних відносин, спрямованих на захист земельних прав громадян та юридичних осіб. У

зв'язку з цим вирішення земельних спорів у системі гарантій земельних прав суб'єктів займає провідне місце. Це пояснюється тим, що у більшості випадків, наприклад, захист земельних прав, а також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам неможливо здійснити без вирішення земельного спору.

Звернення до суду за захистом земельних прав їх носіям при вирішенні земельних спорів гарантується Конституцією України (ст. 55). Одночасно необхідно відзначити, що незважаючи на те, що земельне законодавство передбачає можливість вирішення окремих земельних спорів у позасудовому порядку, це не означає, що ці спори не можуть вирішуватися у суді. Така гарантія також встановлена Основним законом України (ст.124), відповідно до якого юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі.

Порядок, організаційно-правові форми та процедури вирішення земельних спорів у суді регулюються Цивільним процесуальним, Господарським процесуальним кодексами та Кодексом адміністративного судочинства України.

Становлення та правова регламентація позасудового і судового механізмів вирішення земельних спорів в історії земельного законодавства дозволяє зробити висновок, що **характерною тенденцією сьогодні є розширення судового порядку захисту земельних прав.**

Належному захисту права у судовому порядку сприяє чітко регламентована процедура розгляду спору. Земельні спори у судах вирішуються **у позовному провадженні**. Ця обставина також підсилює гарантованість належного вирішення спору.

Що стосується **позасудового вирішення земельних спорів**, то Земельний кодекс України (гл. 25) визначив систему уповноважених органів, порядок розгляду земельних спорів, права і обов'язки сторін при розгляді спорів, а також порядок виконання прийнятого рішення. Вперше на законодавчому рівні докладно закріплена процедура вирішення земельних спорів у позасудовому порядку (ст. ст. 159-160 ЗК України).

Таким чином, інститут захисту земельних прав як комплексна система юридичного інструментарію, виходячи з конституційних положень (ст. 55) фундаменталізується з точки зору їх реальної реалізації через судовий та позасудовий порядок вирішення земельних спорів.

Земельні спори – це особливий вид правових відносин, в основі яких знаходяться розбіжності суб'єктів, 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 та землекористувачів, а також інших суб'єктів земельних правовідносин.

Земельний спір виникає з приводу дійсного або можливого порушення конкретних земельних прав суб'єкта, причому в останньому випадку розгляд спору триває до фактичного з'ясування обставин, що підтверджують відсутність дійсного порушення земельного права.

Дії, які можуть певною мірою впливати на права та інтереси суб'єктів і виступати причиною спору, можливі як з боку самих носіїв земельних прав, державних та інших органів, так і з боку сторонніх осіб. Вони можуть бути пов'язані із самовільним зайняттям земельної ділянки, створенням перешкод при її використанні, порушенням меж земельних ділянок тощо. Такі дії порушують суб'єктивні земельні права: право власності, право землекористування та ін. Порушуватися одночасно можуть одне або кілька земельних прав суб'єкта. Але ці права мають бути чітко визначеними та індивідуалізованими.

Предметом земельного спору, як правило, є заявлена вимога суб'єкта цих правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації належних йому суб'єктивних прав, а в деяких випадках – щодо зобов'язання інших суб'єктів спору дотримуватися обов'язків, визначених законодавством.

Земельні спори неоднорідні за своїм складом.

Класифікація земельних спорів можлива:

- за підвідомчістю спорів залежно від суб'єктного складу учасників;
- залежно від правового титулу використання земельних ділянок;
- залежно від категорії земель, які використовуються суб'єктами земельних правовідносин;
- залежно від порядку набуття і реалізації прав на землю та ін.

Враховуючи об'єктний та суб'єктний склад спорів їх також можна класифікувати на окремі групи. Так, земельні спори можна класифікувати за їх суб'єктним складом.

З урахуванням такого критерію як суб'єктний склад, земельні спори можуть виникати:

- між громадянами;
- юридичними особами;
- територіальними громадами;
- адміністративно-територіальними одиницями;

- між громадянами та юридичними особами;
- спори за участю державних та інших органів, які наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів.

З урахуванням об'єкта земельних спорів можна виділити:

➤ ***по-перше***, спори, об'єктом яких виступають землі в межах території України. Зокрема, це спори, які стосуються розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей, а також спори щодо розмежування меж районів у містах та ін;

➤ ***по-друге***, спори, об'єктом яких є земельна ділянка або її частина. Це такі спори, які виникають у сфері реалізації права власності на земельну ділянку чи права землекористування. Зокрема, до цієї групи належать спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб; спори про додержання громадянами правил добросусідства; спори, пов'язані з орендою землі тощо;

➤ ***по-третє***, спори, об'єктом яких виступають права на земельну ділянку, її частину чи земельну частку (пай). Такі спори, як правило, пов'язані з набуттям, припиненням чи визнанням земельних прав. Зокрема, це спори про право громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств; про встановлення та припинення дії земельних сервітутів; про визнання недійсною відмови у розгляді заяв громадян про безоплатну передачу у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського й особистого селянського господарства та ін.; про примусове припинення права на земельну ділянку з передбачених Земельним кодексом підстав; про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи про звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних підстав; про визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок тощо.

Земельні спори також можна класифікувати на групи ***в залежності від того, до компетенції якого органу віднесене вирішення того чи іншого земельного спору***. Оперуючи правовими приписами, викладеними у ст. 158 та ст. 158-1 Земельного кодексу України, можна виокремити групи земельних спорів в залежності від того, які органи їх вирішують. ***З урахуванням цього критерію усі земельні спори можна розділити на три групи:***

- 1) земельні спори, які вирішуються судом;

2) земельні спори, які вирішуються органами місцевого самоврядування;

3) земельні спори, які врегульовуються шляхом медіації.

Тобто йдеться **про судовий та позасудовий порядок вирішення земельних спорів.**

При цьому до складу першої групи спорів в свою чергу входять земельні спори, які вирішуються цивільними судами та земельні спори, які вирішуються господарськими та адміністративними судами.

Слід також враховувати, що земля є не тільки територіальним базисом і основним засобом виробництва, але й складовою єдиної екологічної системи. Тому земельний спір в певних випадках можна вважати **різновидом еколого-правового спору.** На цій підставі всю сукупність земельних спорів за своєю спрямованістю можна розділити на дві групи: **суто земельні спори та земельні спори екологічного спрямування.**

До першої групи належать спори щодо порушення вимог раціонального використання земель, прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, у тому числі й орендарів.

Виникнення спорів другої групи пов'язане з негативним впливом на стан земель як елемента довкілля. Це спори з приводу псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами, стічними водами та деякі інші.

Наведена класифікація не є вичерпною і остаточною, а отже, земельні спори можна розподілити й за іншими ознаками.

Земельні спори вирішують уповноважені органи у порядку, встановленому законом. До таких органів ч.1 ст.158 Земельного кодексу України відносить: **суди та органи місцевого самоврядування.**

Окрім того ст. 158-1 регламентує можливість врегулювання земельного спору **шляхом медіації** відповідно до Закону України «Про медіацію» з урахуванням особливостей, передбачених Земельним кодексом України.

Вирішення земельних спорів **у судовому порядку** за участю, наприклад, громадян здійснюється **у позовному провадженні.**

Окрему категорію земельних спорів мають розглядати виключно суди. Так, судовому вирішенню підлягають земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Земельні спори вирішуються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства. Розмежування повноважень між судами щодо розгляду земельних спорів здійснюється на підставі положень процесуальних кодексів.

Так, згідно зі ст. 15 ЦПК України *суди розглядають в порядку цивільного судочинства* справи про захист порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин, а також інших правовідносин, крім випадків, коли розгляд таких справ проводиться за правилами іншого судочинства.

Відповідно до ст. 20 Господарського процесуального кодексу України визначається предметна та суб'єктна юрисдикція господарських судів, що вказує на те, що *в порядку господарського судочинства* вирішуються спори щодо укладення, виконання та припинення договорів оренди земельних ділянок, спори щодо внесення плати за користування земельною ділянкою, спори щодо встановлення земельних сервітутів, спори про захист права власності та користування земельними ділянками та ін. *При цьому необхідно зазначити, що при визначенні підвідомчості справи у спорі, що виник із земельних правовідносин, господарським судам необхідно враховувати, який характер мають спірні правовідносини, тобто чи є вони приватноправовими чи публічно-правовими, та чи відповідає склад сторін у справі вимогам Господарського процесуального кодексу України.* Саме господарським судам підвідомчі лише справи у спорах, що виникають із земельних відносин приватноправового характеру, тобто з відносин, врегульованих нормами цивільного або господарського права і пов'язаних із здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності.

Згідно зі ст. 2 Господарського кодексу України учасниками відносин у сфері господарювання є суб'єкти господарювання, споживачі, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а також громадяни, громадські та інші організації, які виступають засновниками суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно-господарські повноваження на основі відносин власності. У зв'язку з цим необхідно розрізняти ці органи як суб'єкти владних повноважень і як суб'єкти господарювання. Як власники землі держава і територіальна громада є рівними з іншими учасниками земельних відносин, а тому спори, що виникають з таких правовідносин,

мають вирішуватись цивільними чи господарськими, а не адміністративними судами.

Вирішення питання щодо розмежування між судами загальної юрисдикції підвідомчості земельних і пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів здійснюється залежно від суб'єктного складу їх учасників. Цивільним судам підвідомчі спори, в яких хоча б одним із учасників є громадянин, а господарським – за участю підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб, а також громадян, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи й у встановленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності.

В порядку адміністративного судочинства повинні вирішуватись спори щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень при реалізації ними управлінських функцій у сфері земельних правовідносин.

В порядку цивільного судочинства вирішуються такі види земельних спорів:

1) з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб;

2) щодо визнання права громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використання при цьому земельних ділянок із меліоративними системами;

3) щодо розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ, організацій;

4) спорів, що пов'язані з орендою земельних ділянок;

5) спори щодо встановлення та припинення дії земельних сервітутів;

6) спори, щодо проведення розвідувальних робіт на землях, що перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб;

7) майнові спори, що пов'язані із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування власникам і землекористувачам збитків, заподіяних вилученням (викупом) визначених угідь, обмеженням їхніх прав або порушенням земельного законодавства;

8) щодо визнання недійсними угод купівлі-продажу; дарування, застави, міни, укладених із порушенням встановленого законом порядку;

9) щодо повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи щодо звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних на те підстав.

Відповідно до п. 1 ч. 2 ст. 17 КАС спори, в тому числі і щодо землі, юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності належать *до компетенції адміністративних судів і розглядаються за правилами адміністративного судочинства*.

Суб'єктом владних повноважень згідно з п. 7 ч. 1 ст. 3 КАС є орган державної влади, орган місцевого самоврядування, їх посадова чи службова особа, інший суб'єкт при здійсненні ними владних управлінських функцій. Тобто справа, стороною в якій є орган державної влади чи місцевого самоврядування, буде адміністративною лише у тому разі, коли такий орган буде здійснювати владні управлінські функції. Викладений підхід знайшов своє підтвердження і у Рішенні Конституційного Суду України від 01 квітня 2010 р. № 10-рп/2010 у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України.

КСУ визначив, що положення п. 1 ч. 2 ст. 17 КАС стосовно поширення компетенції адміністративних судів на «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» 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'язані з оскарженням його рішень, дій чи бездіяльності.

Отже, слід розрізняти справи, у яких органи влади виступають суб'єктами владних повноважень і справи, у яких вони реалізують повноваження власника землі. Фактично йдеться про виділення та відокремлення *публічно-правових і приватноправових елементів* у земельних відносинах як комплексних правових відносинах. Однак на практиці зробити це досить важко. Ситуація ускладнюється тим, що органи влади свої повноваження власника землі здійснюють, насамперед, через видання як відповідних актів індивідуальної дії, так і нормативно-правових актів (рішення сесії, рішення, розпорядження тощо). І лише потім на підставі цих актів укладаються відповідні договори, наприклад, оренди земельної ділянки. У цьому випадку може виникнути спір про право (приватноправові відносини), але саме це право виникає лише після

видання відповідного адміністративного акту (публічно-правові відносини). Типовий приклад таких ускладнень – спори, пов’язані з пролонгацією договорів оренди землі. Фактично йдеться про договірні, тобто приватноправові, відносини, але судова практика віднесла вирішення цього питання до виключної компетенції сесій місцевих рад, тобто до публічно-правових відносин. Розмежувати ці відносини у наведеній категорії спорів практично неможливо.

Таким чином, **до земельних спорів, які вирішуються в порядку адміністративного судочинства відносяться спори, які:**

➤ виникають між фізичними чи юридичними особами та суб’єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності;

➤ спори за зверненням суб’єкта владних повноважень у випадках, встановлених законом.

Відповідно до ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України **до системи органів, які можуть вирішувати земельні спори, крім судів, відносяться також органи місцевого самоврядування.** Повноваженнями щодо вирішення земельних спорів наділені ради усіх рівнів.

Зокрема, вони можуть вирішувати земельні спори у межах території територіальних громад щодо:

➤ меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян;

➤ обмежень у використанні земель та земельних сервітутів;

➤ додержання громадянами правил добросусідства;

➤ розмежування меж районів у містах.

З наведеного переліку спорів, які можуть вирішувати органи місцевого самоврядування, випливає, що **вони обмежуються головним чином місцем знаходження земельних ділянок**, стосовно яких виник земельний спір. Закон підкреслює, що такий спір може стосуватися лише земельної ділянки, яка розташована в межах населеного пункту. Фактично йдеться, насамперед, про спори щодо земель комунальної та приватної власності.

Позасудовий порядок вирішення земельних спорів характеризується оперативністю та більш спрощеною процедурою, яка регламентована Земельним кодексом України.

Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування встановлений ст. 159 Земельного кодексу. У цих випадках суб’єктами, що беруть участь у вирішенні земельного спору, виступають заявник, відповідач або уповноважені ними представники, суб’єкти, які

вирішують спір, а також суб'єкти, які не заінтересовані у розгляді спору, але їх участь є допоміжною у вирішенні спору (експерти, свідки) та ін. Земельні спори розглядаються органами місцевого самоврядування на **підставі заяви** однієї із сторін у тижневий строк з дня подання заяви.

Вирішення земельного спору пов'язане з додержанням вимог певної **процесуальної форми**.

Вона здійснюється у межах таких стадій:

- порушення справи;
- підготовка до розгляду;
- розгляд і вирішення спору по суті;
- винесення рішення;
- оскарження рішення;
- виконання рішення.

Сторони спору згідно зі ст.160 Земельного кодексу мають право знайомитися з матеріалами справи, особисто брати участь у розгляді спору, за власною ініціативою чи на вимогу компетентного органу надавати інформацію, яка має значення для вирішення спору, одержувати копію рішення щодо земельного спору тощо.

Розгляд спору може бути перенесено, якщо одна із сторін спору відсутня і не надала офіційної згоди на вирішення справи за її відсутності. При наявності ж такої згоди спір може бути вирішений і без участі сторони.

Повторна неявка без поважних причин сторони не може бути підставою для відкладення розгляду справи.

Рішення, що виноситься на основі розгляду земельного спору, має відповідати загальним вимогам, встановленим законом. **У рішенні органу місцевого самоврядування визначається порядок його виконання. Воно набирає чинності з моменту прийняття і передається сторонам спору у триденний термін після його прийняття.**

Якщо сторона (сторони) не згодна з рішенням, вона має право оскаржити його у судовому порядку. Оскарження рішення органу місцевого самоврядування у суді призупиняє його виконання.

Винесене судом рішення можна оскаржити у місячний строк з наступного дня після оголошення у відповідному апеляційному суді.

Виконання судового рішення передбачає заходи щодо забезпечення відновлення порушених прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, орендарів земельних ділянок і здійснюється відповідно до Закону України від 02 червня 2016 р. «Про виконавче провадження».

ЛЕКЦІЯ 11. ПУБЛІЧНЕ УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

1. Поняття, особливості та зміст публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель.
2. Система органів публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель, їх функції та повноваження.
3. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.
4. Планування використання, охорони та відновлення земель.
5. Зонування земель як функція публічного управління використанням та охороною земель.
6. Землеустрій.
7. Контроль за використанням та охороною земель.
8. Моніторинг земель.
9. Ведення Державного земельного кадастру.
10. Державна реєстрація земельних прав.

1. Поняття, особливості та зміст публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель.

Одним із ключових векторів трансформації земельного ладу в Україні, яка розпочалась із здобуттям нею незалежності, є *кардинальна модернізація системи публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель*. В Основних засадах (стратегії) державної екологічної політики України на період до 2030 року, затверджених Законом України від 28 лютого 2019 р. № 2697-VIII, серед першопричин екологічних проблем України названо, зокрема, неефективну систему державного управління у сфері охорони навколишнього природного середовища та регулювання використання природних ресурсів. Про співробітництво у сфері вдосконалення екологічного управління йдеться і в Угоді про асоціацію між Україною та ЄС. Отже, новітню земельну реформу у державі не можна зводити лише до зміни системи відносин власності на землю, відсуваючи на другий план питання ефективного управління у земельній сфері.

Тривалий час загальноживаною була категорія «державне управління у сфері земельних відносин». Водночас, з огляду на результати земельної та адміністративної реформ у державі, раціональним є перехід до оперування поняттям *«публічне управління»*, яке, по-перше, охоплює й організаційно-управлінську діяльність органів місцевого самоврядування, що є особливо актуальним в умовах децентралізації влади, а, по-друге,

базується на відмові від суто «державоцентристських» підходів та конструктивному залученні кращих європейських правничих практик. Особливо це стосується контролю та нагляду, де вкрай важливо встановити оптимальні межі втручання у діяльність підконтрольних суб'єктів та впровадження правових стандартів контрольно-наглядової діяльності, реалізованих у країнах ЄС.

Отже, **публічне управління у сфері використання, охорони та відновлення земель** – це організаційно-управлінська діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування, спрямована на забезпечення раціонального використання, охорони та відновлення земель шляхом проведення організаційно-правових та адміністративно-управлінських заходів на основі їх поєднання із стимулюючими заходами економічного характеру.

Публічне управління у сфері земельних відносин є складовою системи публічного управління в Україні загалом. Відповідно, відносини щодо публічного управління за своєю основною сутністю є адміністративно-правовими, однак сфера їх виникнення та об'єктивізації наповнює їх зміст галузевими особливостями. Вихідні правові засади публічного управління у державі, зокрема, й у сфері використання, охорони та відновлення земель, закладені у Конституції України, з подальшим розвитком та деталізацією як у загальних адміністративно-правових нормативних актах, так і в екологічному та земельному законодавстві. Передусім, це стосується Закону України від 25 червня 1991 р. № 1264-ХІІ «Про охорону навколишнього природного середовища», який за своєю значущістю й універсальністю та за умов відсутності кодифікованого акта у сфері екологічного законодавства виконує системоутворюючі функції у цій царині, та Земельного кодексу України (далі – ЗК України), положення якого щодо публічного управління у певних сегментах земельної сфери розвиваються у Законах України від 22 травня 2003 р. № 858-IV «Про землеустрій», від 7 липня 2011 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр», від 19 червня 2003 р. № 963-IV «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та ін.

Взаємодія норм земельного та екологічного права як норм спеціальних із загальним адміністративно-правовим інструментарієм щодо публічного управління у земельній сфері має бути винятково паритетною (із пріоритетом у випадку колізій перших).

Публічне управління у сфері земельних відносин нерозривно поєднується із **громадським управлінням** (яке здійснюється громадянами та їх об'єднаннями і органами територіального громадського

самоврядування) та внутрішньогосподарським управлінням (яке реалізується безпосередніми землевласниками та землекористувачами).

Публічне управління у земельній сфері поділяється на два види:

- загальне (має територіальний характер і здійснюється органами загальної та спеціальної компетенції);
- галузеве (має відомчий характер та здійснюється міністерствами, іншими органами виконавчої влади та їх територіальними органами у підпорядкованих їм галузях).

Методи публічного управління у сфері земельних відносин – це способи та засоби організаційно-регуляторного впливу з боку уповноважених органів публічної адміністрації на волю та поведінку суб'єктів земельних правовідносин. Так само, як для методів правового регулювання земельного права як публічно-приватної галузі права є притаманним дуалізм, система методів публічного управління включає методи владно-адміністративні та економіко-стимулюючі. Загальні засади економічного стимулювання раціонального використання, охорони та відновлення земель закріплені у розділі X Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та главі 35 ЗК України. ***Зміст такого стимулювання полягає, передусім, у таких заходах, як:***

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

Розбудова в Україні соціально орієнтованої ринкової економіки та проведення масштабної земельної й аграрної реформ зумовило необхідність докорінних змін змісту публічного управління у земельній сфері. Ці зміни полягають не тільки у підвищенні значущості заходів економічного стимулювання раціонального використання, охорони та відновлення земель, але й у кардинальному оновленні методів прямого адміністративного впливу на суб'єктів земельних правовідносин. ***З одного***

боку, ці методи мають базуватись на конструктивному впровадженні кращих європейських та світових практик публічного адміністрування та принципово нових засадах втручального впливу у діяльність приватних суб'єктів («людиноцентризму», відкритості, ефективності та ін.), з *іншого* ж, необхідно уникати надмірної лібералізації у тих сферах, де держава зобов'язана виконувати покладені на неї Конституцією України та іншими законодавчими актами завдання щодо забезпечення особливої охорони земель як основного національного багатства, забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України тощо.

В організаційно-правовому механізмі публічного управління у земельній сфері ключове значення мають *функції управління*, під якими розуміють окремі напрями діяльності відповідних органів публічної адміністрації та їх посадових осіб щодо забезпечення організації раціонального використання, охорони та відновлення земель.

На підставі аналізу положень ЗК України, інших актів земельного й екологічного законодавства, а також теоретичних розробок з цієї проблематики, *до основних функцій публічного управління у земельній сфері можуть бути віднесені:*

- 1) встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць;
- 2) планування використання, охорони та відновлення земель;
- 3) зонування земель;
- 4) ведення Державного земельного кадастру;
- 5) здійснення державної реєстрації прав на землю;
- 6) здійснення землеустрою;
- 7) нормування у сфері використання, охорони та відновлення земель;
- 8) моніторинг земель;
- 9) здійснення контролю за використанням, охороною та відновленням земель;
- 10) вирішення земельних спорів.

Зауважимо, що система функцій публічного управління у земельній сфері є доволі динамічною і залежною від вимог сьогодення, що полягає у модернізації традиційних функцій та появі нових. Крім того, загальною тенденцією вдосконалення функцій публічного земельного управління є їх *цифровізація*, впровадження безконтактних форм надання адміністративних послуг у процесі реалізації вказаних функцій тощо.

Із прийняттям Закону України від 28 квітня 2021 р. № 1423-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення

системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», норми якого стосуються багатьох функцій публічного управління у сфері земельних відносин (землеустрою, оцінки земель, контролю за використанням та охороною земель та ін.), існуюча управлінська модель була суттєво осучаснена.

2. Система органів публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель, їх функції та повноваження.

В організаційно-правовому механізмі публічного управління у земельній сфері винятково важливе значення має ефективна та збалансована інституційна складова, тобто система органів публічної адміністрації, покликаних реалізовувати ті чи інші функції управління. Вона включає як органи державної влади, так і органи місцевого самоврядування. Роль та обсяг земельно-управлінських повноважень останніх у процесі здійснення реформи децентралізації влади суттєво зростає.

Система органів публічного управління у земельній сфері включає три складові:

- 1) органи загальної компетенції
- 2) органи галузевої (міжгалузевої) компетенції;
- 3) органи спеціальної компетенції.

Органи загальної компетенції здійснюють зазначену земельно-управлінську діяльність поряд з вирішенням широкого спектра інших завдань, віднесених до їх компетенції. Їх повноваження мають територіальний характер і реалізуються у межах певної адміністративно-територіальної одиниці. На відміну від цього, *органи галузевої (міжгалузевої) компетенції* наділені управлінськими повноваженнями у межах певної галузі (економіки, захисту довкілля, гуманітарної сфери, оборони тощо). Нарешті, для органів спеціальної компетенції управління у галузі використання, охорони та відновлення земель є одним із головних напрямів їх діяльності. Остання група органів неодноразово змінювала назву та підпорядкування, і наразі очолюється Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастром).

У межах кожної із наведених груп виділяються *центральні органи та місцеві (територіальні) органи*.

До системи органів загальної компетенції, які здійснюють управління у галузі використання, охорони та відновлення земель, належать Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки

Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації. Вказані органи, окрім земельно-управлінських, реалізують широке коло повноважень щодо розпорядження земельними ділянками державної чи, відповідно, комунальної власності.

Відповідно до ст. 6 ЗК України повноваженнями Верховної Ради України у галузі земельних відносин є:

- прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;
- визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель;
- затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель;
- встановлення і зміна меж районів і міст;
- погодження питань, пов'язаних із припиненням права постійного користування особливо цінними землями відповідно до положень ЗК України;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції України.

Повноваження Кабінету Міністрів України у галузі земельних відносин визначені ЗК України (ст. 13). До них належать:

- розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗК України;
- реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;
- координація проведення земельної реформи;
- розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;
- організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Окрім повноваження Кабінету Міністрів України деталізовані в інших статтях ЗК. Зокрема, відповідно до ч. 8 ст. 122 він передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування, які не входять до складу адміністративно-територіальних одиниць, а також у

користування земельні ділянки зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; за погодженням з Верховною Радою України має повноваження на продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам (ч. 1 ст. 129 ЗК), а також здійснює інші повноваження (ч. 7 ст. 20, ч. 3 ст. 97 ЗК).

До повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі використання та охорони земель на території республіки, як визначено у ст. 7 ЗК України, належать:

- розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;
- забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;
- погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації в межах території Автономної Республіки Крим;
- затвердження та участь у реалізації республіканських програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель та ін.

Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим як органу управління у сфері земельних відносин визначені у ст. 16 ЗК України.

Органи місцевого самоврядування (обласні, Київська та Севастопольська міські, районні, районні у містах, сільські, селищні та міські ради) виконують управлінські функції у сфері земельних відносин відповідно до статей 8–12 ЗК України, Закону України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України від 15 січня 1999 р. № 401-XIV «Про столицю України - місто-герой Київ». Окремими статтями ЗК додатково визначаються певні повноваження відповідних місцевих рад у сфері земельних відносин.

До повноважень районних рад у галузі земельних відносин віднесено:

- розпорядження землями на праві спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст району;
- забезпечення реалізації державної політики в галузі охорони та використання земель;
- організація землеустрою та затвердження землевпорядних проєктів;

- встановлення та зміна меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (ст. 10 ЗК України).

Сільські, селищні та міські ради відповідно до ст. 12 ЗК України здійснюють:

- розпорядження землями комунальної власності, територіальних громад;
- передачу земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до ЗК;
- надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до ЗК;
- вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування відповідно до ЗК;
- викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
- організацію землеустрою;
- контроль за використанням та охороною земель комунальної власності, дотриманням земельного та екологічного законодавства;
- обмеження, тимчасову заборону (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- підготовку висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до ЗК;
- встановлення та зміну меж районів у містах з районним поділом;
- інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;
- внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;
- вирішення земельних спорів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належать:

- надання відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до закону;

➤ вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (ст. 12 ЗК України).

Повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин визначаються міськими радами (ст. 11 ЗК України).

Повноваження місцевих державних адміністрацій у галузі використання, охорони та відновлення земель визначені у ст. 17 ЗК України та Законі України від 9 квітня 1999 р. № 586-XIV «Про місцеві державні адміністрації». ***До них, зокрема, належать:***

➤ розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗК;

➤ участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель;

➤ координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель;

➤ підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок;

➤ викуп земельних ділянок для суспільних потреб у межах, визначених законом;

➤ підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст;

➤ здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок;

➤ вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Діяльність місцевих державних адміністрацій спрямована й на вирішення інших завдань, зокрема, щодо забезпечення своєчасного й належного відновлення земель. Так, відповідно до затвердженого Національного плану дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30 березня 2016 р. № 271-р, місцеві державні адміністрації зобов'язані вживати заходи щодо прискорення робіт з консервації земель деградованих, малопродуктивних й техногенно забруднених, а також з рекультивациі земель порушених, забезпечувати виведення ерозійно небезпечних та інших не придатних для розорювання угідь зі складу орних земель тощо.

Систему органів управління галузевої (міжгалузевої) компетенції становлять органи виконавчої влади, які наділені відповідними повноваженнями. Їх правовий статус у зазначеній сфері визначається як нормативно-правовими актами як адміністративного, так і земельного законодавства.

Серед органів галузевої (міжгалузевої) компетенції найбільшим обсягом земельно-управлінських повноважень наділені **Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України**, що зумовлено нерозривними взаємозв'язками земельних правовідносин з екологічними, і Міністерство аграрної політики та продовольства України, через яке спрямовується і координується діяльність Держгеокадастру.

Відповідно до ст. 14-141 ЗК України та Положення про Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 червня 2020 р. № 614, **до основних завдань Міндовкілля, поміж іншого, належить забезпечення формування державної політики та її реалізація у сфері:**

- охорони та раціонального використання земель;
- державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства про раціональне використання, відтворення і охорону природних ресурсів, використання та охорону земель, екологічну та радіаційну безпеку, оцінку впливу на довкілля, охорону і використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду та ін.

Згідно зі ст. 15 ЗК України та Положенням про **Міністерство аграрної політики та продовольства України**, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2021 р. № 124, **Мінагрополітики є головним органом у системі ЦОВВ, що забезпечує, зокрема,**

- формування та реалізацію державної аграрної політики, державної політики у сферах розвитку сільських територій;
- моніторингу та родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення;
- у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності;
- земельних відносин, землеустрою;
- у сфері Державного земельного кадастру;
- державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства;
- використання та охорони земель усіх категорій і форм власності;
- родючості ґрунтів;

➤ у сфері національної інфраструктури геопросторових даних;

➤ меліорації земель та ін.

До інших органів галузевої (міжгалузевої) компетенції належать:

➤ Міністерство енергетики України (щодо земель енергетики);

➤ Міністерство інфраструктури України (щодо земель транспорту та зв'язку);

➤ Міністерство культури та інформаційної політики України (щодо земель історико-культурного призначення);

➤ Міністерство оборони України (щодо земель оборони);

➤ Міністерство охорони здоров'я України (щодо земель оздоровчого призначення);

➤ Міністерство розвитку громад та територій України (у сфері співвідношення земельних відносин та питань територіальної організації влади й адміністративно-територіального устрою, у сфері благоустрою населених пунктів, будівництва, містобудування, просторового планування територій та архітектури, архітектурно-будівельного контролю та нагляду);

➤ Державна служба геології та надр України (щодо земель для надрокористування);

➤ Державна служба морського та річкового транспорту України (щодо земель морського та річкового транспорту);

➤ Державне агентство автомобільних доріг України (щодо земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства);

➤ Державне агентство водних ресурсів України (щодо земель водного фонду);

➤ Державне агентство лісових ресурсів України (щодо земель лісгосподарського призначення та мисливських угідь);

➤ Державне агентство меліорації та рибного господарства України (щодо здійснення меліорації земель);

➤ Державне агентство України з управління зоною відчуження (стосовно земель, що зазнали негативного впливу від наслідків Чорнобильської катастрофи);

➤ Державне агентство розвитку туризму України (щодо земель для здійснення туристичної діяльності);

➤ Державна служба охорони культурної спадщини України (щодо земель історико-культурного призначення) та ін.

Окрему підсистему складають *органи, наділені переважно контрольно-наглядовими повноваженнями*. Відповідно до ст. 142 ЗК України та Положення про *Державну екологічну інспекцію України*, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 19 квітня 2017 р. № 275, *основними завданнями Держекоінспекції є:*

- реалізація державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища;
- раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів;
- здійснення у межах повноважень, передбачених законом, державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства, зокрема, й щодо охорони земель.

Також до вказаної підсистеми входять *Державна інспекція архітектури та містобудування України, Державна інспекція культурної спадщини України та ін.*

До органів спеціальної компетенції належать Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) та її територіальні органи. Відповідно до Положення про цей ЦОВВ, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 151 (в редакції від 09 грудня 2021 р. № 1302), Держгеокадастр реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру.

Управлінські функції та повноваження Держгеокадастру відповідно до ст. 152 ЗК України та вищевказаного Положення є достатньо розгалуженими і можуть бути умовно зведені до таких груп:

1) нормотворчі (узагальнення практики застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, та розробка на цій основі пропозицій щодо вдосконалення відповідних законодавчих та підзаконних актів; забезпечення здійснення адаптації національного законодавства до законодавства ЄС та заходів щодо імплементації в національне законодавство положень міжнародних договорів, стороною яких є Україна, та ін.);

2) у сфері Державного земельного кадастру (ведення та адміністрування ДЗК; забезпечення інформаційної взаємодії ДЗК з іншими інформаційними системами; здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні та ін.);

3) у сфері землеустрою (здійснення землеустрою, у тому числі забезпечення проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок усіх форм власності; створення, формування і ведення Державного фонду документації із землеустрою; участь у державному регулюванні планування територій; створення інформаційної бази даних з питань землеустрою та ін.);

4) у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності (організація і координація виконання загальнодержавних топографо-геодезичних і картографічних робіт; формування відповідної бази топографо-геодезичних та картографічних робіт; забезпечення формування та ведення Державного картографо-геодезичного фонду України та регіональних картографо-геодезичних робіт та ін.);

5) щодо національної інфраструктури геопросторових даних (забезпечення створення, функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних, зокрема національного геопорталу);

6) у контрольно-наглядній сфері (організація та здійснення державного нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, а також у частині родючості ґрунтів та ін.), а також щодо моніторингу земель;

7) щодо міжнародного співробітництва (у сфері укладання міжнародних договорів України міжвідомчого характеру тощо).

Держгеокадастр здійснює свої повноваження безпосередньо і через утворені в установленому порядку територіальні органи, якими є відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 29 вересня 2016 р. № 3331 «Про затвердження положень про територіальні органи Держгеокадастру» є Головні управління Держгеокадастру в областях та у м. Києві.

На сьогодні відбувається пошук оптимальної моделі системи територіальних органів Держгеокадастру. Так, постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2016 р. № 581 «Про реформування територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру» були ліквідовані як юридичні особи публічного права міжрегіональні та міськрайонні управління, управління (відділи) у районах та містах, які стали структурними підрозділами відповідних головних управлінь Держгеокадастру. Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2020 р. № 1118 «Питання функціонування територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та

кадастру» передбачалась ліквідація як юридичних осіб публічного права усіх Головних управлінь з подальшим утворенням територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру як структурних підрозділів апарату зазначеної Служби. Однак це рішення не отримало реалізації та було відмінено Постановою Кабінету Міністрів України від 5 квітня 2021 р. № 301.

3. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.

Адміністративно-територіальна одиниця становить собою область, район, місто, район у місті, селище, село (ст. 1 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р., № 280/97- ВР).

Межа адміністративно-територіальної одиниці – це умовна лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій (ст. 173 ЗК України). **Межею території територіальної громади визнається** умовна лінія на поверхні землі, у тому числі на водному просторі, що відокремлює територію однієї територіальної громади від інших територій (ст. 1 ЗУ «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р., № 858 – IV). Відповідно до ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р, № 3038 – VI з **територія** – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. В межах конкретної адміністративно-територіальної одиниці свої повноваження здійснюють відповідні компетентні органи, наприклад, органи виконавчої влади, наділені повноваженнями щодо реалізації державної політики у сфері земельних відносин, відповідні органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Останнім часом в Україні проводиться **адміністративно-територіальна реформа, мета якої полягає** в забезпеченні надання більш широких повноважень органам місцевого самоврядування, тобто децентралізації. У процесі здійснення цієї реформи відбулися певні зміни адміністративно-територіального поділу на регіональному рівні. Так, Постановою Верховної Ради України «Про утворення та ліквідацію районів» від 17 липня 2020 р., № 807 – IX ліквідовано 490 районів. Нині в Україні шляхом об'єднання в один район територій двох і більше суміжних районів, визначення нового адміністративного центру району **утворено 136 районів**. При цьому межі районів мають встановлюватися за зовнішньою межею територій сільських, селищних, міських

територіальних громад, які входять до складу відповідного району. Держгеокадастр доповнив *Публічну кадастрову карту інформаційно-довідковим шаром «Межі територіальних громад»*.

Процедура встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць передбачені Главою 29 чинного ЗК України.

Відповідно до ЗУ «Про землеустрій» *розробка проєктів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних одиниць* є складовою землеустрою на загальнодержавному і регіональному рівнях. Відповідні проєкти розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та сприятливих умов територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затверджені містобудівної документації. Межі адміністративно-територіальних одиниць визначаються як по суходолу, так і по водному простору.

Проєкти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл, селищ, міст розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради. Вони складаються в паперовій та електронній формах. Відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру та зазначаються у витязі з нього, який має надаватися відповідній місцевій раді безоплатно.

Залежно від рівня відповідної адміністративно-територіальної одиниці рішення про встановлення і зміну її меж приймає:

- Верховна Рада України;
- Верховна Рада Автономної Республіки Крим;
- обласні, Київська або Севастопольська міська, районні ради.

Відповідно до ЗК України вирішенню питання щодо встановлення й зміни меж передуює подання до вищої ради з боку сільських, селищних, районних у містах рад. Певні повноваження з цього приводу належать і місцевим державним адміністраціям. Вони, зокрема, здійснюють підготовку висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст.

Коло суб'єктів, які наділені повноваженнями щодо прийняття рішень стосовно встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць, залежить від різновиду таких одиниць. Так, *рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається*

Верховною Радою України за поданням Кабінету Міністрів України (ст. 174 ЗК України).

Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад.

Рішення про встановлення і зміну меж:

а) районів у містах приймає міська рада за поданням районних у містах рад;

б) сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району, або у разі якщо районна рада не утворена, приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад (ст. 174 ЗК). Рішенням про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць одночасно затверджуються проекти землеустрою щодо їх встановлення (зміни).

Межі адміністративно-територіальних одиниць можуть змінюватися через низку факторів, зокрема, економічних, демографічних, географічних. Однак включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками. Але землі та земельні ділянки державної власності, включені в межі населеного пункту (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність), переходять у власність територіальної громади. *Рішення про встановлення меж населеного пункту та витяги з Державного земельного кадастру про межі відповідної адміністративно-територіальної одиниці та про відповідні земельні ділянки, право власності на які переходить до територіальної громади, є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки* (ст. 173 ЗК).

4. Планування використання, охорони та відновлення земель.

Планування використання, охорони та відновлення земель здійснюється відповідно до норм Глави 30 ЗК України. Сьогодні ця функція управління у сфері земельних відносин перебуває на шляху оновлення.

Планування як вид соціальної діяльності суб'єктів публічного і приватного права у сфері використання, охорони й відновлення землі *розглядається в декількох аспектах:*

- як різновид земельних правовідносин;

➤ як один із принципів правового регулювання земельних відносин;

➤ як одна з основних функцій органів державної влади і місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин.

Сутність планування як функції державного регулювання земельних відносин полягає у законодавчо забезпеченій можливості органів державної влади та місцевого самоврядування реалізувати передбачені Конституцією України та іншими законами повноваження щодо розробки, затвердження і реалізації відповідно до стратегій розвитку територій планувальної, містобудівної, землевпорядної регулятивної і нормативно-технічної документації, на основі якої визначаються особливості правового режиму земель окремих категорій, допустимі обмеження і заборони щодо використання територій або земельних ділянок для відповідних потреб, а також інші вимоги містобудівного, екологічного, демографічного, економічного і правового характеру.

Планування полягає у передбаченні заходів для досягнення бажаного результату в динаміці й характері використання земель. Зазначена функція **знаходить прояв у розробці загальнодержавної та регіональних програм використання, охорони й відновлення земель**. У таких програмах передбачаються конкретні заходи щодо освоєння нових земель, поліпшення сільськогосподарських угідь, підвищення родючості ґрунтів, проведення робіт із покращення деградованих земель.

Загальнодержавні програми розробляються як з метою забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах, так і забезпечення раціонального використання, охорони та відновлення земель. **Регіональні програми** використання, охорони та відновлення земель розробляються Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними державними адміністраціями і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим та обласними радами. **Програми використання, охорони та відновлення земель міст Києва і Севастополя** розробляються Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями та затверджуються відповідними радами (ст. 177 ЗК України).

В Україні досі не розроблено загальнодержавної програми використання, охорони й відновлення земель, яка будучи одним із заходів землеустрою, має визначити склад й обсяги першочергових і перспективних заходів з використання й охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації.

Одним із напрямів планування у зазначеній сфері є *планування територій на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях*.

На загальнодержавному рівні планування територій здійснюється шляхом розроблення *Генеральної схеми планування території України*, яка визначає основні напрями раціонального використання території держави. Відповідно до ЗУ «Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 року ця схема визначає пріоритети та концептуальні вирішення планування і використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі.

Планування територій на регіональному рівні відбувається шляхом розроблення схем планування території АРК, областей та районів. Реалізація таких схем здійснюється шляхом розроблення, затвердження і виконання відповідних *програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку країни*.

На місцевому рівні планування території здійснюється шляхом розроблення *генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій, детальних планів територій, комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад*.

Законом України «Про землеустрій» проголошено, що містобудівна документація є одночасно землевпорядною документацією (ст. 45¹). Зазначеним Законом передбачено новий вид містобудівної документації на місцевому рівні – *комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад*, складання яких набуває вагомого значення в умовах реформи децентралізації місцевої влади. При цьому комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад фактично охоплюють планування використання, охорони та відновлення земель, визначаючи планувальну організацію, функціональне призначення території, напрями охорони та відновлення земель в її межах.

Важливого значення для планування використання, охорони та відновлення земель набуває природно-сільськогосподарське районування та зонування земель.

Відповідно до ст. 179 ЗК України *природно-сільськогосподарське районування земель* являє собою поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Крім того, воно є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання, охорони та відновлення земель. Порядок

здійснення природно-сільськогосподарського районування визначається Кабінетом Міністрів України.

Згідно зі ст. 180 ЗК України **зонування земель** здійснюється в межах територій територіальних громад. Воно тісно пов'язане із плануванням і забудовою територій, правове регулювання яких здійснюється відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р., № 3038 – VII.

5. Зонування земель як функція публічного управління використанням та охороною земель.

В об'єктивному розумінні зонування земель – це процедура визначення технічних, екологічних, історико-культурних, санітарних, пожежних і природоохоронних вимог до земельних ділянок та об'єктів, які з ними нерозривно пов'язані. **У суб'єктивному** – це встановлений нормами права обсяг обмежень прав будь-якого суб'єкта на використання земельної ділянки й нерозривно пов'язаними з нею об'єктами. Іншими словами, воно являє собою поділ земель на певні територіальні зони, що здійснюється на підставі затвердженого органом місцевого самоврядування плану зонування території з метою встановлення дозволеного використання земельних ділянок у межах цих зон.

Зонування земель є специфічною функцією, закріпленою вітчизняним законодавством. **По-перше**, суб'єктами, які її здійснюють, виступають органи місцевого самоврядування, тобто вона може розглядатися як муніципальна функція управління. **По-друге**, її зміст становить діяльність названих органів з розроблення й реалізації плану зонування територій.

Зонуванню земель властиві наступні риси:

➤ установлюється спеціальним нормативним актом місцевого значення – **планом зонування території**, який затверджується відповідним органом місцевого самоврядування;

➤ характеризується особливим процесом прийняття, оскільки залежить від місцевих особливостей конкретного населеного пункту (чисельності населення, потреб, фінансових можливостей тощо);

➤ унаслідок зонування відбувається поділ земель на зони, при якому цільове призначення встановлюється не для однієї ділянки, а для групи суміжних з нею в межах означеної зони, яка вважається функціональною;

➤ результатом зонування виступає встановлення дозволеного використання земель, яке в якості категорії земельного права

доповнює й уточнює поняття категорії земель для забезпечення цільового й раціонального їх використання;

➤ у процесі проведення зонування земель здійснюється уточнення меж шляхом встановлення обмежень на використання земельної ділянки;

➤ застосовується щодо забудованих і призначених для забудови земель незалежно від категорії земель;

➤ план зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, тобто він має прямо виражену антропоохоронну спрямованість;

➤ планом зонування території встановлюються вимоги до її ландшафтної організації, які поширюються не на кожну окрему земельну ділянку, як основу ландшафту, а на декілька ділянок, що формують певну зону;

➤ зонування земель, будучи правовим інститутом, належить до сфери публічно-правового регулювання земельних відносин;

➤ зонування земель – це спеціальний спосіб встановлення правового режиму земель.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI **план зонування території (зонінг)** – це документація, яка є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і якою визначаються умови та обмеження використання території в межах визначених функціональних зон.

При здійсненні зонування земель розробляється й реалізується **план зонування території**. І це зовсім не означає, що воно має значення лише для тих земель, які забудовані або підлягають забудові. Цим планом регулюється не лише питання забудови земель, оскільки він стосується також і інших видів використання останніх.

Функціональна зона території – це частина території територіальної громади, щодо якої встановлено певний набір дозволених (переважних (основних) і супутніх) видів цільового призначення земельних ділянок й встановлені обмеження у використанні земель у сфері забудови відповідно до законодавства. Вона визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування території.

План зонування території населених пунктів у межах території територіальної громади характеризується такими рисами:

а) становить собою нормативно-правовий акт, затверджений відповідною місцевою радою;

б) розробляється у складі генерального плану цих населених пунктів і включається до складу комплексного плану одночасно із затвердженням відповідних генеральних планів;

в) ним установлюється функціональне призначення земель і вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, до їх ландшафтної організації;

г) підлягає громадському обговоренню;

д) уточнює права власників земельних ділянок і землекористувачів щодо їх використання переважно для потреб забудови.

Структура, обсяг і зміст планів зонування в окремих населених пунктах територій можуть суттєво різнитися. Водночас, незважаючи на їх відмінності в обсягах і змісті, вони включають, як правило, *два основних блоки* відповідних положень. *Перший містить* загальні норми, що регулюють порядок землекористування й забудови на території населеного пункту. *Другий* – становить собою додатки до планів або містить статті до основного тексту.

План зонування території передбачає дотримання певних вимог, як-то:

1) урахування попередніх рішень уповноважених органів щодо планування й забудови території;

2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;

3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій;

4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;

5) установлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови;

6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, зі смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями;

7) окреслення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів;

8) відображення обмежень (у тому числі меж) використання приаеродромної території, установлених відповідно до Повітряного кодексу України.

Під час зонування відповідної території обов'язково враховуються **параметри використання території й будівель**, запропонованих для розташування в межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема, функціональне призначення, граничні поверховість, площа забудови, можливе розміщення на ділянці, тощо.

Основу правового режиму земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості, що знаходяться в кожній функціональній зоні, складає **містобудівний регламент**, індивідуальний для кожної функціональної зони, який містить перелік видів дозволеного використання зазначених об'єктів нерухомості. В рамках земель одного цільового призначення, залежно від установленого містобудівним регламентом дозволеного використання визначається правовий режим земельних ділянок.

Зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, а також припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій. Не є обов'язковим і зміна виду цільового призначення земельної ділянки незалежно від того, чи належить він до переліку видів цільового призначення, встановлення яких є можливим у межах такої зони. Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Прикінцеві положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачають, що до 1 січня 2025 р. **функціональне призначення території може фіксуватися в детальному плані території**. Дія цього положення не поширюється на території, щодо яких затверджені комплексні або генеральні плани населеного пункту згідно з Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 р., № 711-IX1 . При визначенні функціональної зони в такому порядку не допускається зміна (уточнення) раніше визначених планом зонування і генеральним планом населеного пункту функціональних зон на території островів, у межах водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, водних об'єктів, а також територій, на яких розташовані ліси, сквери, парки.

Новелою у характеристиці сучасної функції зонування земель є закріплення в чинному законодавстві **екологічного аспекту. Це впливає з того, що план зонування території розробляється з метою:**

а) створення сприятливих умов для життєдіяльності людини,

- б) забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного і природного характеру,
- в) запобігання надмірній концентрації населення та об'єктів виробництва,
- г) зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища,
- д) охорони й використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів.

План підлягає стратегічному екологічному оцінюванню.

Станом на сьогодні зонування земель, будучи функцією управління, спрямовано на реалізацію принципу екологічної безпеки при використанні й охороні земель. Вона забезпечує тією чи іншою мірою своєчасне виявлення, запобігання й нейтралізацію реальних і потенційних загроз антропогенного і природного походження для життя і здоров'я людини, а також для компонентів біосфери.

Інститут зонування земель посідає особливе місце в механізмі правового регулювання, оскільки містить критерії правомірності поведінки суб'єктів земельних та інших правовідносин. Нормами цього інституту конкретизуються ознаки складів правопорушень, зафіксованих у бланкетних правових нормах. Стан таких інститутів, як право на сприятливе навколишнє середовище, відповідальність за земельні та інші правопорушення (самочинне будівництво і т.д.), залежить від використання земельної ділянки відповідно до містобудівних регламентів, установлених для кожної функціональної зони.

Зонування як функція управління земельними ресурсами згідно із законом реалізується органами місцевого самоврядування. За допомогою зонування земель забезпечується належне функціонування системи управління земельними ресурсами в межах населених пунктів, яка орієнтована на ринкові важелі впливу на досягнення ефективного використання земель. Вона складає основу для переходу від прямого адміністративного управління до ефективного непрямого містобудування, заснованого на принципі свободи вибору в заздалегідь установлених межах.

6. Землеустрій.

ЗК України (ст. 181) та ЗУ «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р., № 858 – IV визначають ***землеустрій*** як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин

та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Проведення заходів землеустрою спрямовано на реалізацію державної політики щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем. Крім того, він покликаний інформаційно забезпечити правовий, економічний, екологічний і містобудівний механізм регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій щодо встановлення особливого режиму і умов використання, охорони та відновлення земель.

Провадження землеустрою спрямовані й на організацію територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання, охорони та відновлення земель сільськогосподарського призначення, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін.

Заходи землеустрою спрямовані на збереження і поліпшення природних ландшафтів, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, забезпечення проведення рекультивациі порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захист земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель та попередження інших негативних явищ.

Серед заходів землеустрою слід виокремити ті, які спрямовані на встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань, складання проєктів відведення земельних ділянок, встановлення в природі (на місцевості) їх меж, визначення самозалісених ділянок та ін. **До заходів землеустрою належить** і розробка загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель, складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць. Важливе значення має й обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами; складання проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне

обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель; розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель. Здійснюються при землеустрої й топографо-геодезичні, картографічні, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження й розвідування земель.

У процесі реформування земельних відносин землеустрої як функція публічного управління у сфері земельних відносин значно збагатився (його заходи охоплюють не лише землі сільськогосподарського, а й несільськогосподарського призначення), виникають його нові провадження, види землевпорядної документації. Так, особливим видом є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією – **комплексні плани просторового розвитку територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій**. До нових видів землевпорядної документації відносяться й **проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж територій територіальних громад, технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів, а також щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини тощо**.

Оновлюється й суб'єктний склад у сфері землеустрою. Так, **суб'єктами землеустрою визначені:**

- органи державної влади,
- Верховна Рада Автономної Республіки Крим,
- Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування, які здійснюють організацію землеустрою, координацію робіт у вказаній сфері;
- юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій;
- землевласники та землекористувачі.

Землеустрої здійснюється суб'єктами господарювання – виконавцями робіт із землеустрою, які виконують такі роботи за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб.

Розробниками документації із землеустрою вважаються:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими

інженерами-землепорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Розробником відповідної містобудівної документації виступає суб'єкт господарювання, який відповідає необхідним критеріям та відповідно до закону може розробляти той чи інший вид містобудівної документації.

Серед об'єктів землеустрою розрізняються:

- територія України;
- території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин;
- території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки.

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання, охорони та відновлення земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

Заходи із землеустрою реалізуються на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.

Землеустрій, будучи комплексним, багатогранним явищем, включає в себе юридичний, технічний і екологічний аспекти, які є взаємопов'язаними.

Для сучасного землеустрою характерна ***екологічна спрямованість***. ***Екологічний аспект землеустрою має забезпечувати:***

- оптимальний склад і співвідношення земельних угідь;
- екологічно збалансоване землевикористання;
- створення сприятливого екологічного стану;
- поліпшення природних ландшафтів;
- дотримання технологій, що сприяють збереженню якісного стану земель (особливо ґрунтів) у процесі їх використання незалежно від їх цільового призначення.

Зазначений аспект землеустрою відображають такі його провадження:

а) розробка загальнодержавної і регіональних програм використання, охорони та відновлення земель;

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

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

з) розроблення технічної документації із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів;

д) складання проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів. Останні проєкти розробляються з метою збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу тощо.

Розроблена землевпорядна документація законом вважається публічною та загальнодоступною, підлягає погодженню і затвердженню відповідно до ст. 186 Земельного кодексу України.

Юридичний аспект землеустрою полягає у правовому забезпеченні всіх його заходів.

Технічний аспект землеустрою дозволяє розкрити такі його провадження:

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

б) складання проєктів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;

в) складання проєктів відведення земельних ділянок;

г) складання проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж територій територіальних громад;

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

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

е) складання технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;

є) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель;

ж) розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

7. Контроль за використанням та охороною земель.

Функція здійснення контролю за використанням та охороною земель є невід'ємним елементом організаційно-правового механізму реалізації конституційного обов'язку Української держави щодо забезпечення особливої охорони земель як основного національного

багатства, охорони та захисту земельних прав різних суб'єктів, законності та правопорядку у сфері земельних відносин. Контроль фактично охоплює як процеси використання земельних ресурсів суб'єктами речових та/чи зобов'язальних прав на них, так і земельно-управлінські відносини за участю органів публічної адміністрації.

Термін «контроль за використанням та охороною земель», попри важливість і широку вживаність, нормативного закріплення не має. На підставі теоретичного аналізу сутності та змісту цього поняття воно може бути визначене як функція публічного управління у сфері земельних відносин, яка становить собою діяльність уповноважених органів публічної адміністрації та їх посадових осіб, а також суб'єктів громадського контролю щодо встановлення фактичної відповідності результатів діяльності підконтрольних суб'єктів очікуваним цілям у сфері забезпечення раціонального використання та охорони земель, перевірки шляхів і засобів досягнення цього результату на відповідність вимогам норм права та прийняття за результатами перевірки відповідних заходів регулятивно-охоронного впливу.

Нормативною основою здійснення контролю за використанням та охороною земель є положення Закону України від 25 червня 1991 р. № 1264-ХІІ «Про охорону навколишнього природного середовища», Закону України від 5 квітня 2007 р. № 877-V «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», ЗК України (глава 32), Закону України від 19 червня 2003 р. № 962-IV «Про охорону земель» та спеціального Закону України від 19 червня 2003 р. № 963-IV «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (далі – Закон № 963-IV).

Згідно зі статтями 188 та 190 ЗК України за суб'єктами здійснення **контроль за використанням та охороною земель поділяється на державний та громадський**. Ці зміни викликані прийняттям Закону України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (далі – Закон № 1423-IX). З 26 травня 2022 р. ця система зазнала суттєвих змін, оскільки самоврядний контроль як окремих вид зник, а державний і громадський суттєво вдосконалились.

Відповідно до ч. 1 ст. 188 ЗК України та ст. 5 Закону № 963-IV **державний контроль за використанням та охороною земель** здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, тобто **Державною**

службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, тобто *Державною екологічною інспекцією*.

Разом із тим у ч. 2 вищевказаної статті Кодексу передбачено, що державний контроль за використанням та охороною земель в обсязі, визначеному законом, також здійснюється *виконавчими органами сільських, селищних, міських рад*. Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад набувають установлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.

Законом № 963-IV (ст. 3) визначено *основні принципи здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, а саме:*

- забезпечення раціонального використання та охорони земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави;
- пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні земельних ресурсів над економічними інтересами;
- повне відшкодування шкоди, заподіяної довкіллю внаслідок порушення земельного законодавства України;
- поєднання заходів економічного стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони земель.

Як зазначалось вище, *основний обсяг повноважень у сфері державного контролю за використанням та охороною земель розподілений між Держгеокадастром та Держекоінспекцією*.

Згідно зі ст. 6 Закону № 963-IV та п. 4 Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру *Держгеокадастр здійснює державний контроль за використанням та охороною земель у частині:*

- додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю;
- виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням;
- додержання вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових угод, передачі у власність, надання у

користування, в тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок;

- ведення державного обліку і реєстрації земель, достовірності інформації про земельні ділянки та їх використання;

- розміщення, проектування, будівництва та введення в дію об'єктів, що негативно впливають або можуть вплинути на стан земель;

- виконання комплексу необхідних заходів щодо захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, псування, забруднення, засмічення відходами, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям;

- дотримання строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язкового виконання заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;

- виконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, своєчасного проведення рекультивації порушених земель в обсягах, передбачених робочим проектом землеустрою;

- дотримання правил, встановленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, збереження захисних насаджень і межових знаків;

- додержання встановленого законодавством порядку визначення та відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва;

- додержання строків розгляду заяв чи клопотань щодо набуття і реалізації прав на землю.

Крім того, *Держгеокадастр має низку додаткових контрольних повноважень*, зокрема, щодо внесення до органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування клопотань щодо приведення у відповідність із законодавством прийнятих ними рішень із земельних питань, одержання від суб'єктів земельних відносин документів, матеріалів та іншої інформації, вжиття заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам та ін.

Голова *Держгеокадастру є Головним державним інспектором у сфері державного контролю за використанням та охороною земель*, а його перший заступник та заступники – відповідно першим заступником та заступниками Головного державного інспектора у зазначеній сфері.

Аналогічний статус на місцях мають керівники територіальних органів Держгеокадастру, їх перші заступники та заступники.

У складі повноважень вищевказаних державних інспекторів закон розрізняє такі:

➤ безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель;

➤ давати обов'язкові для виконання приписи з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель відповідно до їх повноважень, а також про зобов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан у випадках, установлених законом, за рахунок особи, яка вчинила відповідне правопорушення, з відшкодуванням завданих власнику земельної ділянки збитків;

➤ складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення;

➤ подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності та ін.

Відповідно до ст. 7 Закону № 963-IV та п. 4 Положення про Державну екологічну інспекцію України ***до повноважень Держекоінспекції належить здійснення державного контролю за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель у частині:***

➤ додержання органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами вимог законодавства України про охорону земель; консервації деградованих і малопродуктивних земель;

➤ збереження водно-болотних угідь;

➤ виконання екологічних вимог при наданні у власність і користування, в тому числі в оренду, земельних ділянок; здійснення заходів щодо запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами;

➤ додержання встановленого законодавством України режиму використання земель природно-заповідного та іншого

природоохоронного призначення, а також територій, що підлягають особливій охороні, та ін.

Останнім часом нормативні засади *громадського земельного контролю* зазнали суттєвих змін. За оновленою редакцією ст. 190 ЗК України цей контроль здійснюється *громадськими інспекторами, які призначаються:*

- центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (*Держгеокадастром*);
- центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища (*Держекоінспекцією*);
- відповідними органами місцевого самоврядування.

Громадські інспектори діють на підставі положень, затверджених відповідно центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (*Мінагрополітики*), центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища (*Міндовкілля*), *відповідною радою*.

Втім, вказані підзаконні нормативно-правові акти наразі відсутні, що поки що змушує звертатись до Положення про громадських інспекторів з охорони довкілля, затвердженого наказом Мінприроди України від 27 лютого 2002 р. № 88. Згідно з цим документом *громадські інспектори мають право:*

- спільно з працівниками органів Держекоінспекції, інших державних органів, які здійснюють контроль за охороною, раціональним використанням та відтворенням природних ресурсів, органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування брати участь у проведенні перевірок додержання підприємствами, установами, організаціями всіх форм власності та громадянами вимог природоохоронного законодавства, норм екологічної безпеки охорони, раціонального використання та відтворення природних ресурсів;
- за направленням органу Держекоінспекції проводити рейди та перевірки і складати акти перевірок;
- складати протоколи про адміністративні правопорушення при виявленні порушень природоохоронного законодавства та ін.

8. Моніторинг земель.

Відповідно до Стратегії розвитку інформаційного суспільства в Україні основою розвитку інформаційно-комунікаційної інфраструктури у сфері охорони довкілля є створення і забезпечення роботи *мережі загальнодержавної екологічної автоматизованої інформаційно-аналітичної системи забезпечення доступу до екологічної інформації*, побудованої з використанням геоінформаційних технологій збирання, зберігання, обробки та передачі екологічної інформації з метою проведення аналізу, моделювання і прогнозування стану охорони навколишнього природного середовища. Регіональними елементами мережі загальнодержавної екологічної автоматизованої інформаційно-аналітичної системи є такі об'єкти моніторингу, як земельні ресурси, ґрунти, атмосферне повітря, поверхневі та підземні води, зелені насадження тощо.

Необхідність в інформації про стан земель та інших природних ресурсів має велике значення. Вона необхідна для оцінки стану земельних ресурсів та довкілля в цілому, підготовки на основі цих даних заходів щодо охорони земель та навколишнього природного середовища.

Важливим інструментом інформаційного забезпечення землекористування, охорони земель та управління земельними ресурсами є *моніторинг земель*, якому належить провідна роль у формуванні системи інформаційного забезпечення раціонального використання, відновлення та охорони земельних ресурсів України.

Моніторинг земель є самостійною функцією, яка входить до змісту управління в галузі використання та охорони земель. Як функція управління моніторинг земель це діяльність уповноважених державних органів щодо спостереження, збирання, обробки, передачі та аналізу інформації про стан земельних ресурсів, прогнозування змін та розроблення науково-обґрунтованих рекомендацій, які необхідні для прийняття відповідних рішень у галузі використання, охорони, збереження та відновлення земель.

Крім цього, *моніторинг земель* є одним із заходів у галузі охорони земель, має своє призначення й розглядається як система відповідних спостережень за якісним станом земель з метою своєчасного виявлення змін та ліквідації наслідків негативних процесів. Відповідно до ст. 22 Закону України «Про охорону земель» *система заходів у галузі охорони земель включає:*

- державну комплексну систему спостережень;

- розробку загальнодержавних і регіональних 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; тощо.

Відповідно до ст. 191 Земельного кодексу України **моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля** та являє собою систему спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

Створення бази об'єктивної інформації для оцінки стану, в якому перебувають земельні ресурси України, прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів, є **одним з основних завдань моніторингу земель**.

Так, у системі моніторингу земель проводиться збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їх змін і розроблення відповідних рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки.

Об'єктом моніторингу земель є земельний фонд України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання.

Залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій законодавством передбачено такий моніторинг земель:

- *національний* - на всіх землях у межах території України;
- *регіональний* - на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов;
- *локальний* - на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів.

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (агрохімічна паспортизація земельних ділянок, зйомка, обстеження і вишукування), виявлення у ньому змін, а також проведення оцінки:

➤ процесів, пов'язаних із змінами родючості ґрунтів (розвиток водної і вітрової ерозії, втрата гумусу, погіршення структури ґрунту, заболочення і засолення), заростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами;

➤ стану берегових ліній річок, морів, озер, заток, водосховищ, лиманів, гідротехнічних споруд;

➤ процесів, пов'язаних з утворенням ярів, зсувів, сельовими потоками, землетрусами, карстовими, кріогенними та іншими явищами;

➤ стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами, складами пально-мастильних матеріалів, добрив, стоянками автотранспорту, захороненням токсичних промислових відходів і радіоактивних матеріалів, а також іншими промисловими об'єктами.

Спостереження за станом земель залежно від строку та періодичності їх проведення поділяються на:

➤ базові (вихідні, що фіксують стан об'єкта спостережень на момент початку ведення моніторингу земель);

➤ періодичні (проводяться через рік і більше);

➤ оперативні (фіксують поточні зміни).

Функцію щодо проведення моніторингу земель, відповідно до законодавства, покладено на Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру. Ведення моніторингу земель Держгеокадастр здійснює за участю Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України та Міністерства аграрної політики та продовольства України.

Серед основних завдань Мінагрополітики є забезпечення формування та реалізація державної аграрної політики у сфері моніторингу та родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, насінництва та розсадництва.

Моніторинг ґрунтів виступає складовою частиною моніторингу земель й проводиться на землях сільськогосподарського призначення (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелogi, землі тимчасової консервації) і являє собою систему спостережень, збирання, оброблення, передавання, збереження та аналізу інформації про зміни показників якісного стану ґрунтів, їх родючості, розроблення науково обґрунтованих рекомендацій щодо прийняття рішень про відвернення та ліквідацію наслідків негативних процесів.

Моніторингова інформація про якісний стан ґрунтів, рівень їх родючості є основою для розробки заходів щодо підвищення продуктивності ґрунтів та земель. Утім, на законодавчому рівні належним чином регулюється проведення тільки моніторингу ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, ігноруючи інші види ґрунтів. Проте, відповідно до Положення про Державну систему моніторингу довкілля моніторинг ґрунтів здійснюється не тільки на землях сільськогосподарського використання. Також виділяються й інші види моніторингу ґрунтів на землях лісогосподарського призначення, природно-заповідного фонду, рекреаційного призначення тощо.

Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться відповідно до загальнодержавної та регіональних програм моніторингу ґрунтів, результати якого використовуються в процесі визначення правових основ регулювання земельних відносин, визначенні розмірів плати за землю, плануванні заходів щодо відтворення родючості ґрунтів та підвищення урожайності сільськогосподарських культур, коригуванні агротехнологій, проведенні еколого-агрохімічного районування (зонування) території, визначенні зон виробництва сільськогосподарської продукції для виготовлення продуктів для дитячого та дієтичного харчування, розробленні рекомендацій щодо раціонального та екологічно безпечного застосування агрохімікатів.

Інформація, здобута за допомогою моніторингу, служить правовою основою для прийняття необхідних рішень державними органами в галузі використання та охорони земель. Інформація про стан земельних ресурсів та їх використання, що була отримана в процесі ведення моніторингу, нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи. На основі зібраної інформації та результатів оцінки стану земель складаються *оперативні зведення, наукові прогнози й рекомендації*, що надаються до органів державної виконавчої влади, органів місцевого й регіонального самоврядування, інших державних органів для вжиття заходів щодо попередження і ліквідації наслідків негативних процесів. Отримані матеріали об'єктивно характеризують фізичні, хімічні, біологічні процеси в навколишньому середовищі, рівень забруднення ґрунтів, що дає можливість органам державного управління пред'являти певні вимоги до землекористувачів щодо усунення правопорушень в галузі використання та охорони земель. Крім цього, *до завдань моніторингу земель відноситься інформаційне забезпечення ведення Державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державного контролю за використанням і охороною земель.*

9. Ведення Державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр, будучи однією з найважливіших функцій публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель, своїми *основними завданнями має*: забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання, охорони та відновлення земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проєктів землеустрою.

Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж (ст. 193 ЗК України). Ведення Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р., № 3613 – VII .

Систему органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, очолює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин та його територіальні органи. Цей орган, будучи держателем Державного земельного кадастру, має назву *Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру*. Його компетенція визначена у Постанові Кабінету Міністрів України «Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» від 14 січня 2015 р., № 15 (в редакції від 9 грудня 2021 р., № 1302).

Об'єктами Державного земельного кадастру вважаються:

- землі в межах державного кордону України;
- землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- землі в межах територій територіальних громад;
- меліоративні мережі;
- складові частини меліоративних мереж;
- обмеження у використанні земель;
- земельні ділянки.

Новелою законодавства є внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони на підставі затверджених

комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, що набуває особливого значення при встановленні та зміні цільового призначення земельних ділянок.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється на основі низки принципів:

- обов'язковість внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти;
- єдність методології його ведення;
- об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі;
- внесення відомостей до нього виключно на підставі та відповідно до вказаного Закону;
- відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання;
- безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про його об'єкти, що змінюються;
- документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами Держгеокадастру.

Їх компетенцію складають:

- перевірка відповідності поданих документів вимогам законодавства, документації із землеустрою та містобудівній документації;
- формування Поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них, забезпечення зберігання таких книг;
- здійснення внесення відомостей до Державного земельного кадастру або відмова в їх внесенні;
- присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам;
- надання відомостей з Державного земельного кадастру та відмова в їх наданні;
- здійснення виправлень помилок у Державному земельному кадастрі;
- передача органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомостей про земельні ділянки.

З метою забезпечення реалізації положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» Кабінетом Міністрів України 17 жовтня

2012 р. було прийнято постанову «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» № 10511, який визначає порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, а також механізм їх реєстрації.

Державна реєстрація земельної ділянки полягає у внесенні до Державного земельного кадастру передбачених зазначеним вище Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера (індивідуальної послідовності цифр та знаків, що не повторюється на всій території України і присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування).

Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить відомості про:

- кадастровий номер земельної ділянки;
- її площу;
- місцезнаходження;
- склад угідь;
- її цільове призначення;
- нормативну грошову оцінку;
- обмеження у її використанні;
- інформацію про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно тощо.

Поземельна книга відкривається одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки, ведеться в паперовій та електронній (цифровій) формі та скасовується у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер. **Кадастровий номер земельної ділянки** є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі та скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці.

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

- поділу чи об'єднання земельних ділянок;

➤ якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника;

➤ ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Склад відомостей, які вносяться до Державного земельного кадастру, є досить широким. Так, йдеться про відомості про державний кордон України; землі в межах адміністративно-територіальних одиниць; обмеження у використанні земель; земельні ділянки; меліоративну систему, складову частину меліоративної мережі та ін.

Відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» **внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється у строк, що не перевищує семи робочих днів з дня отримання відповідної документації**, проте якщо цим законом не встановлено інший строк для здійснення цих дій (ст. 21). Так, відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну грошову оцінку земель, розташованих у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, вносяться до Державного земельного кадастру у строк, що не перевищує **чотирнадцяти робочих днів** з дня отримання відповідної документації, якщо цим законом не встановлено інший строк для здійснення цих дій (ст. 32).

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви. Він перевіряє відповідність документів вимогам законодавства; за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає мотивовану відмову у державній реєстрації.

Останнім часом відбуваються суттєві новації у системі Державного земельного кадастру. Йдеться про **запровадження реєстрації земельних ділянок за принципом екстериторіальності**. Заява про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, змін до таких відомостей, документація із землеустрою, документація з оцінки земель та інші документи, які відповідно до цього Закону є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, подаються до органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, в електронній формі засобами телекомунікаційного зв'язку. Визначення державного кадастрового реєстратора, уповноваженого на розгляд таких документів та внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надання

мотивованої відмови у їх внесенні, здійснюється в день подання заяви за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру за принципом випадковості (ст. 21 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику Державним кадастровим реєстратором безоплатно видається **Витяг з Державного земельного кадастру**. Витяг з Державного земельного кадастру надається в паперовій або електронній формі та містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права на земельну ділянку, що виникли після 1 січня 2013 року, а також за бажанням заявника – відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про речові права на земельну ділянку, їх обтяження, одержані в порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Витяг з Державного земельного кадастру в паперовій формі надається без використання спеціальних бланків, проставлення печатки та містить обов'язкове посилання на Державний земельний кадастр. **Обов'язковим атрибутом витягу є QR-код, що містить інформацію про документ.**

Витяг з Державного земельного кадастру в електронній формі оформлюється відповідно до Закону України від «Про електронні документи та електронний документообіг». **Витяг з Державного земельного кадастру є необхідним не лише при укладенні угод із земельними ділянками, але й договорів, які передбачають набуття права власності на об'єкти нерухомості.**

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 р., № 1423-IX передбачено забезпечення реалізації пілотного проєкту щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками та з часом – законодавче забезпечення надання сертифікованим інженерам-землевпорядникам статусу державних кадастрових реєстраторів.

Прогресивним кроком, що сприятиме не лише забезпеченню відповідною інформацією суспільства, а й інтегруванню у глобальну та європейську інфраструктури геопросторових даних є прийняття Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13 квітня 2020 р., № 554-IX2 .

Державний земельний кадастр складається з відповідних складових:

- кадастрового зонування;
- кадастрових зйомок;
- бонітування ґрунтів;
- грошової оцінки земельних ділянок;
- обліку кількості та якості земель.

10. Державна реєстрація земельних прав.

Державна реєстрація земельних прав – складова (елемент) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка являє собою офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Правова регламентація земельних реєстраційних відносин за своїм змістом є досить складною. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р., № 1952 – IV, який набув чинності лише 1 січня 2013 року, діє в редакції від 26 листопада 2015 р. № 834-VIII . Відповідно до його положень *речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації*. Згідно зі ст. 125 ЗК України *право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав*.

Порядок Державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2015 р. № 1127 (в редакції від 23 серпня 2016 р. № 553)² .

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

а) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

б) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Слід звернути увагу на те, що згідно зі ст. 79¹ ЗК України *земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї*. При цьому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після

державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно являє єдину державну інформаційну систему, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Обов'язковій Державній реєстрації підлягають наступні речові права та їх обтяження:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:

- право користування (сервітут);
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- право господарського відання;
- право оперативного управління;
- право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
- право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;
- право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань);
- інші речові права відповідно до закону;

3) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва:

- заборона відчуження та/або користування;
- арешт;
- іпотека;
- вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;
- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;
- інші обтяження відповідно до закону.

Державна реєстрація прав у Державному реєстрі прав на нерухоме майно є публічною, обов'язковою, характеризується відкритістю та

доступністю відомостей Державного реєстру прав, одночасністю вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав. Держава гарантує об'єктивність, достовірність та повноту відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна. Водночас відповідно до Закону на підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися в межах декількох зазначених вище адміністративно-територіальних одиниць або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

- а)*** Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- б)*** суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
- в)*** державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

Державним реєстратором є:

- а)*** громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;
- б)*** нотаріус (як державний, так і приватний);
- в)*** державний виконавець, приватний виконавець – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав (крім іпотеки) проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

З метою запобігання та протидії рейдерству, подвійної реєстрації речових прав на земельні ділянки вказаним Законом встановлене право державного реєстратора речових прав на нерухоме майно на одержання відомостей з Державного земельного кадастру про речові права на земельні ділянки, зареєстровані до 2013 р.

Державний реєстратор речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки має безпосередній доступ та користується відомостями з Державного земельного кадастру в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Важливим кроком видається й затвердження Постановою Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2020 р., № 1155 Порядку проведення звірки відповідності відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо земельних ділянок, речові права та їх обтяження на які зареєстровано, із відомостями Державного земельного кадастру щодо наявності державної реєстрації таких земельних ділянок. Цей Порядок визначає процедуру організації та проведення Мін'юстом і Держгеокадастром одноразової звірки відповідності відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо земельних ділянок, речові права та їх обтяження на які зареєстровано, із відомостями Державного земельного кадастру щодо наявності державної реєстрації таких земельних ділянок.

Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора.

ЛЕКЦІЯ 12. ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ У ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

1. Загальна характеристика економіко-правового механізму у галузі використання, охорони та відновлення земель.
2. Правове регулювання плати за землю.
3. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.

1. Загальна характеристика економіко-правового механізму у галузі використання, охорони та відновлення земель.

Забезпечення цільового, ефективного та раціонального використання, охорони та відновлення земель у сучасних умовах – одне з найпріоритетніших завдань держави.

На вирішення цього завдання фактично зорієнтована і *Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель*, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р., згідно з якою важливу роль мають відігравати економічні методи регулювання сучасних земельних відносин.

Економіко-правовий механізм використання та охорони земель – це сукупність засобів, способів та прийомів, за допомогою яких здійснюється вплив на суб'єктів використання земель, метою якого є виникнення зацікавленості таких суб'єктів у цільовому, раціональному, ефективному використанні та охорони земель, поліпшенні їх якості, забезпеченні додержання прав інших власників і користувачів земельних ділянок у процесі здійснення господарської та іншої діяльності.

Економіко-правовий механізм характеризується наступними ознаками.

1. Наявність сукупності законодавчо закріплених засобів, способів та прийомів впливу на учасників земельних правовідносин, що в сукупності формують певні важелі, завдяки яким держава, уникаючи заборон та зобов'язань, впливає на процес використання та охорони земель.

2. Здійснення впливу на суб'єктів використання та охорони земель, спрямованого на формування і зміну земельних відносин з метою забезпечення реалізації принципів земельного права.

3. Забезпечення такого стану розвитку земельних відносин, за якого суб'єкти цих відносин не тільки зобов'язуються до цільового та

раціонального землекористування, а й заохочуються до ефективного використання та охорони земель, поліпшення їх якості.

4. Формування зацікавленості суб'єктів земельних відносин у належному використанні земельних ділянок, орієнтованості у власній діяльності на норми земельного законодавства, забезпеченні додержання прав та законних інтересів інших учасників земельних відносин.

Принципи економіко-правового механізму використання та охорони земель.

1. Основним принципом економіко-правового механізму використання і охорони землі є **принцип платності землекористування**. Яким передбачено **використання землі виключно за плату**. В основу цього принципу покладена грошова оцінка землі, яка дозволяє зіставити цінність землі у виробництві поряд з іншими ресурсами, а також більш точно визначати розміри збитків, заподіяних земельним ділянкам при їх нераціональному використанні. Правові засади реалізації принципу платності землекористування визначено у Податковому кодексі України.

2. **Принцип наукової обґрунтованості використання і охорони земель**. Суворо наукова обґрунтованість необхідна при використанні та поєднанні важелів економічного механізму, визначенні оцінки землі, формуванні цін на земельні ділянки, розрахунку збитків, що завдаються землі, при визначенні оптимальних витрат на її охорону з різних джерел.

3. **Принцип відповідальності за шкоду, заподіяну при використанні земельної ділянки**, який передбачає повне відшкодування шкоди, що заподіяна земельній ділянці, а також її приведення у стан, придатний для подальшого використання згідно з цільовим призначенням.

Структура економіко-правового механізму використання і охорони земель полягає у гармонійному поєднанні таких його елементів, як:

- 1) державні економічні стимули;
- 2) діяльність зацікавлених суб'єктів використання і охорони земель;
- 3) наявність штрафних санкцій за порушення земельного законодавства.

До державних економічних стимулів відносять:

- 1) наявність і фінансування державних програм, метою яких є забезпечення цільового, ефективного та раціонального використання та охорони земель. Завдання цього елемента полягає, власне, у зацікавленні суб'єктів використання земель здійснювати його раціонально та ефективно, підвищувати якість земель, вживати заходів щодо їх охорони;

2) плату за землю, яка включає земельний податок та орендну плату за використання земельних ділянок державної та комунальної власності, а також деякі інші елементи. Окрім реалізації принципу платності землекористування названа складова забезпечує мотивацію власників і користувачів у більш ефективному вилученні корисних властивостей із земельних ділянок, спонукає їх до поліпшення якості земель, що використовуються та вжиття необхідних заходів до їх охорони.

3) надання пільг та кредитів власникам земельних ділянок та землекористувачам, які за власні кошти поліпшують якісний стан земель. У цьому випадку, окрім обов'язку, що передбачений законом, йдеться про можливість отримати певні уступки з боку держави в оподаткуванні, наданні кредитів, розширенні господарської діяльності спонукає власників і користувачів земельних ділянок вживати заходи із охорони земель та підвищення їх якості.

Відповідно до державних стимулів формується і діяльність суб'єктів використання та охорони земель, яка без державного примусу, без системи зобов'язань спрямовується на використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням, ефективно та раціонально.

Завдяки економічному регулюванню земельних відносин між державою та власниками і користувачами земельних ділянок формуються правовідносини, які складаються між зазначеними суб'єктами з приводу забезпечення шляхом заохочення власників і користувачів земельних ділянок до цільового, раціонального та ефективного використання земель, покращення їх якісного стану, охорони та відновлення.

Суб'єктами таких правовідносин, з одного боку, завжди виступає держава, яка приймає відповідні правові норми, забезпечує їх виконання, закріплює програми, метою яких є стимулювання власників і користувачів земельних ділянок до належного використання земель, фінансування виконання таких програм. З другого боку – це власники та користувачі земельних ділянок, які заохочені державою до здійснення своєї діяльності із використання земельних ділянок раціонально та більш ефективно.

Об'єктами цих правовідносин виступають принципи земельного права та їх реалізація, цільове, раціональне, ефективне використання та охорони земельних ділянок, забезпечення охорони земель, досягнення сталого та стабільного землекористування, підвищення якості земель, стимулювання додержання земельного законодавства.

Зміст зазначених правовідносин становить сукупність прав і обов'язків їх суб'єктів у процесі заохочення власників та користувачів

земельних ділянок до належного використання земель, забезпечення їх охорони, покращення якості.

2. Правове регулювання плати за землю.

Земельне законодавство України встановлює, що використання землі в Україні є платним (ст. 206 ЗК). Законодавче закріплення платності за землю зумовлене переходом до ринкових відносин і впливає із загального принципу платності спеціального використання природних ресурсів, який визначено вітчизняним екологічним законодавством.

Плата за землю, будучи одним із засобів майнового характеру, спрямована на створення фінансової основи для реалізації функцій управління державою у галузі земельних відносин. Цей економічний засіб спрямований на стимулювання раціонального та ефективного використання, охорони та відновлення земель. Як складова економіко-правового механізму в галузі земельних відносин плата за землю не тільки забезпечує наповнення державного і місцевих бюджетів та реалізацію економічних інтересів власника земельних ресурсів, а і має стимулювати ефективне та раціональне використання землі.

Словосполучення «плата за землю», закріплене законодавчим шляхом, раніше охоплювало земельний податок та орендну плату за будь-які землі. Чинний Податковий кодекс України визначає *плату за землю* як обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється *у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки* державної і комунальної власності. Водночас *земельним податком Кодекс вважає* обов'язковий платіж, який справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів. За цим Кодексом орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності являє собою обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Зазначимо, що надання орендній платі режиму обов'язкового платежу в літературі піддається справедливій критиці, оскільки орендні земельні відносини повинні ґрунтуватися на засадах юридичної рівності.

Правовий режим земельного податку визначається Податковим кодексом України.

Об'єктами земельного оподаткування закон визначає земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, а також земельні частки (паї), які перебувають у власності громадян України. Отже останнє свідчить, що фактично встановлене *подвійне земельне оподаткування*:

плата має здійснюватися і за земельну ділянку, і за право на земельну частку (пай), об'єктом якого є ця земельна ділянка.

Розмір земельного податку встановлюється у певному процентному відношенні до нормативної грошової оцінки, яка являє собою рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами (ст.1 Закону України «Про оцінку земель»).

З метою уніфікації та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель різних категорій, Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 затверджена єдина Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка не тільки об'єднала наявні підходи до оцінки земель, а і забезпечила суттєве спрощення безпосередньо самого розрахунку та зменшення обсягів інформації, необхідної для проведення нормативної грошової оцінки земель.

Сплата земельного податку здійснюється в порядку, визначеному Податковим кодексом України. **За несплату або несвоєчасну сплату земельного податку для винних платників наступають негативні наслідки у вигляді фінансової (наприклад, у вигляді пені за прострочення платежів), адміністративної (ст. ст. 163-1; 163-2 КУпАП) та кримінальної відповідальності (ст. 212 КК України).** За правопорушення у сфері справляння земельного податку передбачена і так звана **земельно-правова відповідальність**. Так, відповідно до п. «д» ст. 141 ЗК України, у разі систематичного невнесення земельного податку може бути припинене право користування земельною ділянкою.

Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, яка Податковим кодексом України підпорядкована режиму загальнодержавного податку, характеризується тотожним порядком і строком внесення, а також режимом відповідальності за її невнесення із земельним податком.

Специфіка цього виду орендної плати полягає в тому, що вона має **виключно грошову форму** та її розмір, що визначається в договорі, має граничні межі. **Встановлення орендної плати за землі державної і комунальної власності у розмірі, меншому ніж передбачений Податковим кодексом України, не допускається.**

Останнім часом законодавство щодо плати за землю зазнало змін. Так, Закон України від 30 листопада 2021 р. «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень» передбачено збільшення податкового навантаження, тобто запроваджено податковий мінімум на 1 гектар земель сільськогосподарського призначення, що має

призвести до притоку у місцеві бюджети додаткових коштів та до детінізації використання значних площ земель сільськогосподарського призначення. Окрім того розширено базу оподаткування земельним податком земельних ділянок, право власності на які не оформлено, але вони фактично використовуються.

Справлення орендної плати за використання земельних ділянок приватної власності визначається договором оренди земельної ділянки. **Орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форми платежу, строків та порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату – одна із істотних умов договору оренди землі** (ст. 15 ЗУ «Про оренду землі»²).

Законом встановлені форми внесення такої орендної плати:

- натуральна;
- грошова;
- відробіткова.

При цьому **допускається можливість поєднання названих форм орендної плати**. За порушення у сфері справляння орендної плати, зокрема її невнесення або несвоєчасне внесення настає передовсім **цивільна відповідальність** за нормами цивільного законодавства України. Загалом **несплата орендної плати може бути підставою для припинення права оренди шляхом розірвання відповідного договору**.

Середовище застосування режиму оплатного використання земель згідно з чинним вітчизняним земельним законодавством розширюється. Йдеться, наприклад, про сервітутне землекористування, яке унормоване положенням Цивільного кодексу України (ст. ст. 401 – 406). Земельний сервітут, будучи речовим та невідчужуваним водночас зазвичай виступає оплатним правом. При цьому слід розрізняти плату за встановлення земельного сервітуту та плату за його здійснення. Із змісту ч. 1 ст. 98 Земельного кодексу України випливає, що плата за здійснення сервітуту може бути за домовленістю сторін передбачена договором додатково до плати за встановлення сервітуту.

3. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Відповідно до ст. 205 ЗК України **економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель передбачає низку заходів, які прийнято поділяти на дві групи:**

- 1) заходи із захисту земель від негативних впливів;
- 2) заходи із ліквідації негативного впливу на землі.

До першої групи належать надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель.

До другої групи відносяться:

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

Держава здійснює економічне стимулювання заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів землевласниками та землекористувачами у відповідних формах:

1) надання податкових і кредитних пільг фізичним і юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи щодо захисту земель від ерозії, підвищення родючості ґрунтів та інші заходи, передбачені загальнодержавними і регіональними програмами використання та охорони земель;

2) звільнення землевласників і землекористувачів від плати за землю, за земельні ділянки, на яких виконуються роботи з меліорації, рекультивації, консервації земель та інші роботи щодо охорони земель на період тимчасової консервації, будівництва та сільськогосподарського освоєння земель відповідно до затвердженої документації із землеустрою;

3) компенсації сільськогосподарським товаровиробникам недоодержаної частки доходу внаслідок консервації деградованих, малопродуктивних, а також техногенно забруднених земель; застосування прискореної амортизації основних фондів землеохоронного і природоохоронного призначення.

Компенсація витрат, понесених землевласниками та землекористувачами на покращення екологічного стану земель та підвищення родючості ґрунтів, провадиться за рахунок коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів відповідно до загальнодержавних і регіональних програм охорони земель. *Підставою для розгляду питання про економічне стимулювання заходів* щодо

використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів **є заява чи клопотання землевласників і землекористувачів** до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють регулювання у сфері охорони земель, за місцезнаходженням земельної ділянки. **До заяви чи клопотання додається** висновок органів виконавчої влади про покращення екологічного стану земель і підвищення родючості ґрунтів згідно з даними агрохімічного паспорта земельної ділянки. Порядок економічного стимулювання заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів встановлює Кабінет Міністрів України.

Відповідно до ст. 22 Закону України «Про охорону земель» **загальнодержавна програма використання та охорони земель** розробляється відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України та охорони довкілля. Вона визначає склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення виконання робіт з їх реалізації. А **регіональні програми використання та охорони земель**, у свою чергу, розробляються відповідно до загальнодержавної програми з урахуванням місцевих особливостей. Виконання загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель забезпечується органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених законом.

Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України з метою забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони. Вони **затверджуються Верховною Радою України**.

В сучасних умовах глобальних змін клімату, земельного ринку і децентралізації влади важливого значення набуває **Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель**, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р.

Концепція не тільки визначає проблему, на розв'язання якої спрямовується Програма та аналізуються причини її виникнення, а і обґрунтовує шляхи і способи розв'язання проблеми та строки виконання Програми. **Мета Програми полягає в:**

➤ реалізації державної політики України щодо забезпечення сталого розвитку землекористування;

- створення екологічно безпечних умов проживання населення і провадження господарської діяльності;
- захисту земель від виснаження, деградації та забруднення;
- відтворення та підвищення родючості ґрунтів;
- збереження функцій ґрунтового покриву;
- збереження ландшафтного і біологічного різноманіття в умовах ринкового середовища та з урахуванням глобальної зміни клімату.

Важливу роль в досягненні мети Програми, зокрема в забезпеченні раціонального – економічно ефективного та екологічно безпечного використання та охорони земель має відігравати **механізм економічного стимулювання в зазначеній сфері**. Реалізація цього механізму дасть змогу зупинити процеси деградації ґрунтового покриву, мінімізувати ерозійні процеси, створити стійку систему нарощування біоресурсного потенціалу земель та підвищити економічну ефективність їх використання.

ЛЕКЦІЯ 13. ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

1. Землі як об'єкт правової охорони.
2. Поняття і зміст правової охорони земель.
3. Суб'єкти правової охорони земель.
4. Об'єкти правової охорони земель.
5. Особливості правової охорони ґрунтів.

1. Землі як об'єкт правової охорони.

Відповідно до Закону України від 28 лютого 2019 р., № 2697- VIII **«Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року»**, якісний стан земельних ресурсів нашої країни близький до критичного, а сучасне використання земельних ресурсів не відповідає вимогам раціонального природокористування. Наразі найбільш загрозливими характеристиками сучасного стану земель є їх деградація й опустелювання. Водною та вітровою ерозією уражені близько 57% території України, понад 12% території держави зазнають підтоплення. За різними критеріями забрудненими є близько 20% земель України. При цьому, стрімкого погіршення якісного стану зазнають землі різних категорій, незалежно від цільового призначення.

Причини виникнення такої ситуації мають комплексний характер та історичні передумови. **Головним чинником формування якісного стану земель впродовж останнього століття виступає виробничо-господарська діяльність**. Отже, саме фактори антропогенного характеру

спричинюють негативні наслідки у вигляді погіршення якісного стану земельних ресурсів в Україні. Особливо слід відзначити порушення екологічно збалансованого співвідношення між категоріями земель, зменшення території унікальних степових ділянок, надмірну розораність території та порушення природного процесу ґрунтоутворення, використання недосконалих технологій в сільському господарстві, промисловості, енергетиці, транспортній та інших галузях господарства.

Сучасний стан земель, а також масштаби та інтенсивність негативного антропогенного впливу на них свідчать про необхідність проведення невідкладних заходів щодо їх охорони.

Статтею 14 Конституції України **земля визнана основним національним багатством**. Однак землі у складі національного багатства не можна розглядати виключно в якості ресурсу для виробництва суспільно корисного продукту. Наявність надзвичайно багатого земельно-ресурсного потенціалу формує напрями, цілі та пріоритети розвитку українського суспільства. Розвиток жодної галузі економіки неможливий без використання земель. Землі є основою для розвитку будь-якої соціальної, економічної, екологічної сфер: розташування виробничої інфраструктури, розміщення соціальних закладів (духовних, освітніх, лікарень тощо), територіальним базисом для інших природних ресурсів, складовою довкілля, засобом виробництва продукції сільського та лісового господарства України.

Виходячи з виключного значення земель у всіх сферах існування суспільства, ст. 14 Конституції України, земля проголошується основним національним багатством. Зазначений конституційний принцип є базовим для розвитку земельного законодавства України, він поширюється не лише на суто земельні правовідносини, а й ті, що з ними пов'язані.

При цьому, слід звертати увагу на те, що у ст. 14 Конституції «основним національним багатством» визнається лише земля. Всі інші природні ресурси не згадуються в зазначеній правовій нормі. Очевидно, що надання землям особливого статусу «основного національного багатства» пов'язане з багатофункціональністю цього природного ресурсу. Так, спираючись на нормативні положення Земельного кодексу України (ст. 5), землі України є територіальним базисом для розміщення різноманітних об'єктів: антропогенних (об'єктів нерухомості) та природних (лісів, вод, надр, об'єктів рослинного й тваринного світу тощо). Останнє зумовлює існування землі як невід'ємного компонента навколишнього природного середовища. Водночас землі виступають

основним засобом виробництва продукції сільського та лісового господарства.

Отже для нормального існування та життєдіяльності окремих громадян, сталого розвитку громад, суспільства в цілому, а також держави саме землі відіграють найбільш важливе значення.

Землі України визнані національним надбанням Українського народу. При використанні земель першочергове значення мають інтереси суспільства (публічні інтереси), котрі забезпечуються шляхом встановлення конкретних правил та вимог щодо раціонального та ефективного використання земель, а також шляхом встановлення і нормативного закріплення вимог щодо охорони земель.

Конституційне положення щодо особливої охорони земель з боку держави по суті є загальноновизнаним імперативом, закріпленим на рівні конституційного принципу. Деталізується цей принцип в Земельному кодексі України та інших нормативних актах земельного законодавства. Зокрема, ст. 5 Земельного кодексу містить **перелік важливих галузевих принципів земельного законодавства, серед яких закріплено принципи:**

- а)** поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- б)** забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- в)** пріоритету вимог екологічної безпеки.

Подальша конкретизація цих галузевих принципів наведена у спеціальних актах земельного законодавства. **Так, відповідно до ст. 3 Закону України «Про охорону земель», основними принципами державної політики у сфері охорони земель є:**

- а)** забезпечення охорони земель як основного національного багатства Українського народу;
- б)** пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- в)** відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель;
- г)** нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси;
- г)** поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель;
- д)** публічність у вирішенні питань охорони земель, використанні коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів на охорону земель.

Дещо іншу інтерпретацію землеохоронних принципів закріплено в ст. 3 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Зазначені землеохоронні принципи отримують правове втілення і в інших нормативних актах різної юридичної сили, а також окремих правових приписах, котрі системно розташовані та комплексно регламентують суспільні відносини щодо раціонального використання та охорони земель. Це надає підстави для визначення правової охорони земель в якості самостійного правового інституту. Його утворюють норми, дія яких спрямована на забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, природних і набутих якостей земель.

На думку вчених, особлива охорона земель з боку держави полягає в зобов'язанні органів державної влади всіх рівнів та органів місцевого самоврядування забезпечити належне правове регулювання суспільних земельних відносин, зокрема, їх охорону. У цьому зв'язку ***на органи управління покладено повноваження щодо проведення особливих організаційно-правових заходів у галузі охорони земель:***

- здійснення нормування;
- організація та проведення державного контролю за використанням та охороною земель;
- розробка і впровадження державної, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань раціонального використання земель, їх відновлення та охорони;
- проведення моніторингу земель;
- організаційно-правове забезпечення проведення консервації деградованих і малопродуктивних земель;
- здійснення економічного стимулювання у сфері проведення заходів щодо охорони земель та підвищення родючості ґрунтів тощо.

Органам виконавчої влади належить провідна роль у правовому забезпеченні охорони земель. Однак, переважна більшість земель України перебуває у власності або користуванні фізичних та юридичних осіб (приватної, державної, комунальної форми власності). З цієї причини забезпечення правової охорони земель не уявляється можливим без забезпечення їх раціонального використання. Тому ***законодавчі вимоги щодо охорони земель покладаються також на власників і користувачів земельних ділянок, котрі в процесі господарської діяльності зобов'язані:***

- забезпечувати використання земель за цільовим призначенням;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- не допускати погіршення якості природних ресурсів внаслідок виробничо-господарської діяльності;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом тощо.

У разі недодержання встановлених законодавством вимог щодо охорони земель, до правопорушників застосовуються заходи юридичної відповідальності, передбачені галузевим законодавством.

2. Поняття і зміст правової охорони земель.

Законодавче визначення *поняття охорони земель* закріплено у ст. 162 Земельного кодексу України та ст. 1 Закону України «Про охорону земель» і тлумачиться як система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського та лісгосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісгосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Виходячи з наведеного законодавчого визначення, можна сказати, що *охорона земель* являє собою систему різного роду заходів, спрямованих на запобігання та усунення наслідків порушення встановленого порядку використання земель, а також процесів, що погіршують стан земель всіх категорій. При цьому щодо кожної категорії земель законодавство містить спеціальні норми, спрямовані на їх охорону, з урахуванням специфіки цільового призначення.

Цілком логічно, що земельне законодавство не містить окремої дефініції «правова охорона земель». Землеохоронні відносини набувають правової сили в результаті закріплення їх у правових нормах. Отже, *правова охорона земель* полягає в затвердженні на правовому рівні комплексу організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання земель, їх захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення та підвищення

родючості ґрунтів, продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого правового режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Для забезпечення правової охорони земель важливу роль відіграють такі організаційно-правові заходи, як:

- рекультивация порушених земель;
- консервація деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель;
- меліорація і консолідація сільськогосподарських угідь.

До заходів адміністративно-правового характеру належать:

- контроль за використанням та охороною земель;
- застосування заходів юридичної відповідальності за порушення норм земельного законодавства.

Нормативне закріплення економічних заходів у галузі охорони земель полягає в забезпеченні державою механізму економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель.

У ст. 163 Земельного кодексу України визначено **основне завдання охорони земель**, яке полягає у забезпеченні збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. Інші нормативні акти більш чітко та детально визначають завдання охорони земель. Зокрема, виходячи з положень Законів України «Про охорону земель» та «Про державний контроль за використанням та охороною земель», **до завдань охорони земель належать:**

- обмеження негативного антропогенного впливу на земельні ресурси;
- зниження рівня необґрунтовано інтенсивного використання земель;
- запобігання небезпечним екологічним і санітарно-гігієнічним наслідкам господарської діяльності;
- своєчасне виявлення зміни стану земель та властивостей ґрунтів;
- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;
- захист земель від пожеж, ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур'янами, чагарниками і дрібноліссям;
- запобігання негативному впливу об'єктів поводження з відходами на ґрунтовий покрив прилеглих територій тощо.

Виконання зазначених завдань покладено на центральний та територіальні органи Держгеокадастру, які реалізують державну політику у сфері використання та охорони земель усіх категорій і форм власності.

Законодавчо закріплені завдання охорони земель формують її зміст, який розкривається шляхом визначення видів землеохоронної діяльності:

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 несприятливих природних і техногенних процесів (ерозії, селів, підтоплення, заболочування, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами тощо;

з) збереження природних водно-болотних угідь;

г) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;

д) консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Нормативне доповнення змісту охорони земель міститься в Законі України «Про охорону земель». Відповідно до ст. 22 зазначеного Закону, **система заходів у галузі охорони земель включає:**

а) державну комплексну систему спостережень за станом земель і ґрунтів, що проводиться з метою своєчасного виявлення змін та запобігання негативним процесам. Така система спостережень включає проведення агрохімічних, радіологічних та інших видів обстежень земель та ґрунтів, а також їх моніторинг;

б) розробку загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм використання та охорони земель, метою яких є визначення й забезпечення екологічних, економічних і соціальних потреб у земельних ресурсах та подальшого планування їх раціонального використання і охорони. Програми використання та охорони земель містять прогностичні напрацювання з питань раціональної організації територій, запобігання деградаційним та іншим негативним процесам, впровадження заходів забезпечення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь, необхідних для задоволення виробничих та природоохоронних потреб та ін. Зазначимо, що розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р була схвалена Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель.

в) розробку документації з землеустрою в галузі охорони земель, яку складають схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та робочі проекти землеустрою. При розробці зазначених видів документації з землеустрою на власників земельних ділянок та землекористувачів покладаються обов'язки щодо виконання заходів з охорони земель та дотримання обмежень у використанні земель, передбачених документацією з землеустрою;

г) створення екологічної мережі полягає у визначенні та включенні до екомережі України територій, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну, історико-культурну цінність з метою поліпшення умов для формування й відновлення довкілля та підвищення природно-ресурсного потенціалу території України;

г) здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, сутність якого полягає в поділі земель на категорії за цільовим призначенням. В процесі районування земель суттєве значення відіграє визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу з одночасним установам в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель;

д) економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів, яке забезпечується державою шляхом надання податкових і кредитних пільг фізичним і юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними і регіональними програмами у галузі використання та охорони земель. Крім того, механізмом економічного стимулювання передбачено звільнення землевласників і землекористувачів від плати за землю, за земельні ділянки, на яких виконуються роботи з меліорації, рекультивації, консервації земель на період тимчасової консервації, будівництва та сільськогосподарського освоєння земель відповідно до затвердженої документації з землеустрою. Зазначені заходи економічного стимулювання мають на меті забезпечення якісних та кількісних характеристик земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення;

е) нормування.

Отже, **правове забезпечення охорони земель реалізується шляхом:**

1) визначення змісту повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері управління земельним фондом;

2) затвердження в законодавстві правил і вимог щодо раціонального використання земель їх власниками та землекористувачами шляхом встановлення дозволів, заборон і обмежень;

3) закріплення на нормативному рівні спеціальних правових норм щодо економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

4) встановлення економічних, адміністративно-правових, кримінально-правових та дисциплінарних санкцій за порушення норм земельного законодавства.

3. Суб'єкти правової охорони земель.

Правову охорону земель можна розглядати як систему повноважень і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин щодо виконання комплексу правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження й поліпшення якості земельних ресурсів, забезпечення дотримання вимог раціонального землекористування.

При виконанні комплексу зазначених заходів виникають правовідносини землеохоронної спрямованості, котрі характеризуються наявністю особливого суб'єктно-об'єктного складу.

До кола суб'єктів у галузі охорони земель належать:

- органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють регулювання в галузі охорони земель;
- фізичні і юридичні особи, які є власниками та користувачами земельних ділянок.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про охорону земель», *до органів, які здійснюють регулювання в галузі охорони земель належать:*

- Верховна Рада України;
- Верховна Рада Автономної Республіки Крим;
- Кабінет Міністрів України;
- Рада міністрів Автономної Республіки Крим;
- органи місцевого самоврядування;
- місцеві державні адміністрації;
- спеціально уповноважені центральні органи виконавчої влади в межах повноважень, установлених законом.

За обсягом покладених повноважень зазначені органи поділяються на:

- органи загальної компетенції;
- органи спеціальної компетенції.

За ознакою територіального розповсюдження повноважень розрізняють:

➤ загальнодержавні органи управління в галузі охорони земель;

➤ місцеві органи управління в галузі охорони земель.

Верховна Рада України, будучи єдиним органом законодавчої влади держави, у сфері правової охорони земель реалізує повноваження щодо прийняття законодавчих та підзаконних нормативних актів, визначення засад державної політики, затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про охорону земель», **до повноважень Кабінету Міністрів України в галузі охорони земель належать:**

➤ реалізація державної політики в галузі використання та охорони земель;

➤ розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;

➤ розробка і затвердження в межах своїх повноважень нормативно-правових актів у галузі охорони земель;

➤ установа порядку проведення моніторингу земель;

➤ координація діяльності органів виконавчої влади в галузі охорони земель;

➤ вирішення інших питань у галузі охорони земель відповідно до закону.

Кабінет Міністрів України спрямовує та контролює діяльність місцевих органів виконавчої влади, зокрема, районних та обласних державних адміністрацій, котрі, виходячи з покладених на них повноважень, також є суб'єктами правової охорони земель та виконують свої функції на відповідних їм територіях.

Згідно зі ст. 15 Закон України «Про охорону земель», **до повноважень місцевих державних адміністрацій належать:**

➤ забезпечення реалізації державної політики щодо використання та охорони земель;

➤ участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм у галузі використання та охорони земель;

➤ здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і

лісогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок;

- координація здійснення державного контролю за використанням та охороною земель;
- економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель відповідно до закону;
- координація здійснення землеустрою.

До кола суб'єктів правової охорони земель належать також і **органи місцевого самоврядування**, систему яких утворюють обласні ради, районні ради, сільські, селищні та міські ради, а також районні ради у містах.

Спеціально уповноваженими центральними органами виконавчої влади в галузі охорони земель є:

- Міністерство аграрної політики та продовольства України;
- Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру;
- Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України.

Міністерство аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики України) діє на підставі Положення, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2021 р., № 124. Мінагрополітики України є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики в агропромисловому секторі економіки. **Його основні завдання у сфері земельних відносин полягають** у забезпеченні здійснення державної політики у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів. **До повноважень Мінагрополітики у галузі охорони земель належить:**

- здійснення землеустрою;
- розроблення та виконання загальнодержавних і регіональних програм з питань землеустрою;
- відтворення родючості ґрунтів;
- розроблення, затвердження, перевірка, внесення змін, скасування стандартів у сфері землеустрою та охорони земель;
- розроблення рекомендацій та заходів щодо забезпечення родючості ґрунтів, а також механізмів економічного стимулювання

здійснення заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів та ін.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Зокрема, у галузі охорони земель на Держгеокадастр покладено повноваження щодо:

- розробки та забезпечення реалізації загальнодержавних та регіональних програм охорони земель;
- здійснення моніторингу і охорони земель;
- організації та проведення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності;
- забезпечення проведення моніторингу ґрунтів та агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення;
- обстеження земельних ділянок, які підлягають рекультивациі;
- надання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок відповідно до проектів, затверджених у встановленому порядку.

Держгеокадастр вирішує й інші питання, визначені законодавством України.

Правовий статус **Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України** визначений у Постанові Кабінету Міністрів України від 25 червня 2020 р., № 614, а повноваження цього органу у галузі охорони земель викладені у ст. 17 Закону України «Про охорону земель». Зокрема, **Міндовкілля України:**

- бере участь у розробленні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель та у формуванні державної політики в галузі охорони і раціонального використання земель;
- приймає участь у розробленні та здійсненні заходів щодо економічного стимулювання використання та охорони земель тощо.

Правова охорона земель є прерогативою саме держави. Однак, до кола суб'єктів правової охорони земель належать також фізичні та юридичні особи – власники та користувачі земельних ділянок, котрі у правовідносинах з правової охорони земель виступають носіями обов'язків. Тобто, вони зобов'язані лише виконувати ті законодавчі вимоги у галузі охорони земель, які покладає на них держава.

Власники та землекористувачі в процесі використання земельних ділянок мають:

- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- дотримуватися стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів;
- забезпечувати захист земель від ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур'янами, чагарниками і дрібноліссям;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися обмежень, пов'язаних зі встановленням охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Крім того, специфічні обов'язки в галузі охорони земель можуть додатково виникати у землевласників і землекористувачів залежно від цільового призначення тієї чи іншої земельної ділянки, яка виступає об'єктом права власності на землю чи права землекористування, а також залежно від стану врегульованості суспільних відносин.

Так, у зв'язку зі збільшенням випадків масштабних пожеж у лісах, на землях водного фонду, сільськогосподарського призначення та інших категоріях земель, 19 лютого 2021 року прийнято Закон України № 1259-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення захисту лісів, запобігання пожежам на землях лісового та водного фонду, торфовищах та на землях інших категорій», котрий набув чинності 17 червня 2021 р. Законом внесено зміни до низки нормативних актів з метою посилення захисту лісів, запобігання пожежам на землях лісогосподарського призначення та водного фонду, торфовищах та на землях інших категорій, підвищення ефективності управління та контролю у цій сфері, посилення адміністративної відповідальності за порушення правил пожежної безпеки в лісах та на територіях інших природних екосистем, а також на територіях сільськогосподарських угідь.

Законом № 1259-IX також внесено зміни до чинного земельного законодавства в частині переліків обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів. Зокрема:

1) ст. 96 ЗК України, доповнено обов'язками не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища та обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць;

2) ст., ст. 35, 36 ЗУ «Про охорону земель» доповнено положеннями про вимоги забезпечувати захист земель від пожеж;

3) ст. 25 ЗУ «Про оренду землі» доповнено обов'язком орендарів земельних ділянок виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.

Невиконання встановлених законодавством обов'язків у сфері охорони земель тягне застосування заходів юридичної відповідальності до винних осіб.

4. Об'єкти правової охорони земель.

Конституційне положення, про те, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, розкривається у ст. 2 Закону України «Про охорону земель», згідно з якою об'єктом правової охорони земель визнаються всі землі в межах території України. Отже **правовій охороні підлягають всі землі, які перебувають у межах державного кордону України разом з ґрунтами, корисними копалинами, іншими природними об'єктами та комплексами, а також нерухомими об'єктами, що на них розташовані.** Ці землі мають різний правовий режим залежно від того, до якої категорії земель вони віднесені.

Зазначимо, що стосовно кожної категорії земель законодавство містить спеціальні норми, дія яких спрямовується на забезпечення їх правової охорони. Зокрема, **охорона земель сільськогосподарського призначення здійснюється у двох напрямках:**

1) забезпечення сталості кількісних показників земельних угідь, придатних для виробництва продукції сільського господарства;

2) забезпечення якісних показників стану родючості ґрунтів.

Для забезпечення кількісних показників земель сільськогосподарського призначення земельним законодавством України встановлено *спеціальні приписи*. Так, Земельним кодексом України проголошено *принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення*. Згідно зі ст. 23 Кодексу, землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних Державного земельного кадастру. Зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення допускається лише за умови обґрунтування доцільності такої зміни в порядку, визначеному законом. У разі вилучення (викупу) земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб забезпечується пріоритет максимального збереження продуктивних земель.

Охорона якісних показників (показників родючості) земель сільськогосподарського призначення забезпечується на основі реалізації комплексу заходів щодо збереження продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищення їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів. Метою впровадження таких заходів є захист земель від ерозії, селів, підтоплення та інших видів деградації.

Важливим засобом охорони якісного стану земель сільськогосподарського призначення є правильна організація сільськогосподарського виробництва, сівозміни та впорядкування угідь. Відповідно до ст. 52 Закону України «Про землеустрій», з метою ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів, розробляються проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

Крім того, з метою охорони земель сільськогосподарського призначення *встановлена заборона їх використання способами, що призводять до погіршення їх якості, а також може бути обмежено деякі види господарської діяльності*.

Своєю специфікою характеризується і *правова охорона земель водного фонду*. Так, згідно зі ст. 42 Закону України «Про охорону земель», при веденні водного господарства охорона земель водного фонду здійснюється шляхом обмеження антропогенного впливу на них і додержання особливого режиму їх використання відповідно до закону. При розміщенні, проектуванні, будівництві, реконструкції та експлуатації

водогосподарських об'єктів передбачаються заходи, спрямовані на запобігання підтопленню, заболоченню, засоленню та забрудненню продуктивних земель, погіршенню якості ґрунтів.

При використанні земельних ділянок водного фонду зі встановленими на їх території водоохоронними зонами закон встановлює обов'язок щодо утримання в належному стані об'єктів і споруд водоохоронних зон.

На землях лісгосподарського призначення при веденні лісового господарства лісокористувачі, незалежно від форми власності і господарювання, мають забезпечити збереження та підвищення родючості ґрунтів, їх належний екологічний стан відповідно до вимог законодавства України. Заготівля деревини на схилах повинна проводитися на основі екологічнобезпечних та ґрунтозахисних технологій, які зводять до мінімуму руйнування ґрунтового покриву земельних ділянок.

Власну специфіку має **правова охорона земель житлової та громадської забудови**. Зокрема, статтею 48 Закону України «Про охорону земель» передбачено, що територіальний розвиток житлової та громадської забудови в межах населених пунктів здійснюється з урахуванням вимог раціонального використання земель. **При здійсненні містобудівної діяльності передбачаються заходи щодо:**

- максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом;
- зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;
- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Охорона земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення здійснюється шляхом включення цих земель до складу екологічної мережі, обмеження їх вилучення (викупу) для інших потреб та обмеження антропогенного впливу на такі землі.

Отже, наявність в земельному законодавстві норм, які стосуються правової охорони земель різних категорій, є свідченням існування такої групи об'єктів правової охорони земель, як окремі категорії земель.

Самостійним об'єктом правової охорони земель виступають також індивідуально визначені земельні ділянки, які перебувають у власності чи у користуванні фізичних та юридичних осіб. Так, власники та землекористувачі з метою забезпечення охорони належних їм земельних ділянок зобов'язані запроваджувати землеохоронні заходи під час господарської діяльності, а держава в особі уповноважених органів влади контролює стан виконання цих обов'язків.

Виходячи з положень ст. 168 Земельного кодексу України, **об'єктом особливої охорони виступають також і ґрунти земельних ділянок. Включення ґрунтів до переліку об'єктів охорони зумовлюється їх особливою цінністю** - саме їх якісні характеристики визначають родючість земель, забезпечують екологічну рівновагу довкілля та можливість використовувати земельні ділянки в якості основного засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві.

5. Особливості правової охорони ґрунтів.

У понятійному апараті земельного законодавства важливу роль відіграє термін «ґрунт». Визначення **поняття «ґрунт»** дає ст. 1 Закону України «Про охорону земель» – це природно-історичне органомінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості – **родючості**.

Основними ознаками ґрунтів є:

- 1) родючість ґрунту;
- 2) невичерпність;
- 3) самостійне природно-історичне тіло;
- 4) самостійний об'єкт правових відносин, зокрема, охоронних;
- 5) виконують екологічні функції;
- 6) невідновність;
- 7) переміщеність;
- 8) має свій простір, який зайнятий тільки ним і має свій час розвитку, не має генетичного коду;
- 9) характеризується високою рухомістю, просторовою непостійністю своїх компонентів, є каркасне біокосне тіло, що визначає його стійкість і використання в землеробстві і має постійні зв'язки і взаємозв'язки з іншими системами природи.

Поняття «ґрунти» в юридичному аспекті пов'язане з природною властивістю родючості, а отже, зі значенням їх як основного і незамінного засобу виробництва продукції сільського господарства.

Родючість ґрунту – здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі і теплі в достатніх кількостях для їх нормального розвитку, які в сукупності є основним показником якості ґрунту. Як бачимо, поняття родючості в законодавстві тлумачиться через його якісні властивості. На підставі аналізу положення, закріпленого ст. 203 ЗК України, **якість ґрунтів визначається за трьома показниками:**

- 1) природними властивостями ґрунту;
- 2) набутими властивостями ґрунту;
- 3) ступенем забруднення ґрунту.

Виходячи зі змісту цього положення та поняття родючості, наданого ст. 1 Закону України «Про охорону земель», якість ґрунту та його родючість – це тотожні поняття.

Важливим засобом охорони ґрунтів є право. Уперше в історії кодифікації земельного законодавства України «ґрунти земельних ділянок» виділено в окремий «об'єкт особливої охорони» (ст. 168 ЗК України). Тим самим ґрунти визнано самостійним об'єктом правових відносин, зокрема, охоронних.

Охорона ґрунтів – важливе завдання державної політики, планування і управління у сфері охорони довкілля, збереження здоров'я і генетичного фонду людини, безпеки і благополуччя населення.

Виникнення проблеми охорони ґрунтів пов'язано з тим, що, будучи компонентом дуже тонко збалансованих природних екосистем і перебуваючи в динамічній рівновазі з усіма іншими компонентами біосфери, в умовах використання людиною у різноманітній господарській діяльності або в результаті побічних впливів, ґрунти втрачають свою природну родючість, деградують чи навіть цілковито руйнуються. Природно деградація ґрунтів і ґрунтового покриву відбувається там, де діяльність людини може бути визначена як нераціональна, екологічно необґрунтована, невідповідна природному біосферному потенціалу конкретної території.

Для характеристики ґрунтів як об'єкта сучасних правовідносин доцільно брати до уваги, що **проблема раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів та власне ґрунтів стала сьогодні однією з найнагальніших для людства**. Охорона ґрунтів у цій проблемі посідає особливе місце, яке визначається насамперед тим, що 88% продуктів харчування людство отримує в результаті обробітку ґрунтів. Якщо врахувати і продукцію тваринництва, яке використовує луки і пасовища, то ця цифра зростає до 98%. Слід пам'ятати і про те, що цінність ґрунту визначається не тільки його винятково важливим значенням для

сільського господарства, а й важливою екологічною роллю, яку він відіграє в житті всіх організмів суші і загалом біосфери Землі.

Ґрунт належить до вразливих і практично невідновних природних ресурсів. Тому практичне виконання заходів з охорони ґрунтів пов'язане не тільки з їхніми природними особливостями, а й з соціально-економічними умовами. **Ґрунт належить до природних ресурсів, які легко руйнуються і є практично невідновними.** Проблема охорони ґрунтів від руйнування і забруднення надзвичайно складна і багатогранна. Тому успішне вирішення цієї проблеми, особливо в масштабах цілих країн, набуває міжнародного значення.

Усвідомлюючи небезпеку руйнування, забруднення і загальної деградації ґрунтів, Перша Всесвітня конференція ООН з навколишнього середовища 1972 року звернула увагу на необхідність охорони ґрунтів, а Міжнародна організація з продовольства (ФАО) прийняла 1982 року Всесвітню хартію ґрунтів, у якій закликала уряди всіх країн розглядати ґрунтовий покрив як всесвітнє надбання людства, а 1983 року ЮНЕП прийняла Основи світової ґрунтової політики.

В умовах зростаючого впливу виробничої діяльності людини на ґрунтовий покрив зростатиме значення охорони ґрунтів від усіх видів деградації, важливості розробки правових основ охорони ґрунтів.

Виділяють три головні напрями правової охорони ґрунтів:

- *перший* полягає в забезпеченні законодавством пріоритету використання родючих земель основним їхнім споживачем – сільським господарством;
- *другий напрям* полягає в запобіганні засміченню, заболочуванню, ерозії та іншим процесам, які порушують стан ґрунтів;
- *третій* – у забезпеченні відтворення і підвищення родючості ґрунтів.

Однією з вимог чинного законодавства є ***обов'язок власників і землекористувачів підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості.*** Ефективний правовий механізм відтворення і підвищення родючості ґрунтів має базуватися на необхідності персональної відповідальності власників і землекористувачів за рівень родючості та його динаміку, виконання заходів із відновлення і підвищення родючості ґрунтів, контролювання динаміки родючості ґрунтів і організацію проведення робіт з відтворення і підвищення їхньої родючості.

Проблема охорони ґрунтів є однією зі складових охорони земель. У Законі України «Про охорону земель» закріплено поняття, яке характеризує охорону земель, а саме: охорона ґрунтів.

Охорона ґрунтів – це система правових, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпечення екологічної безпеки довкілля.

У Законі України «Про охорону земель» ст. 37 «Основні вимоги до охорони родючості ґрунтів» визначається особливість охорони важливого показника якості сільськогосподарських земель і властивостей ґрунтів – родючості. Імперативна норма, що стосується використання земельних ділянок способами, які призводять до погіршення їхньої якості, забороняється. Однак стаття містить припис, що землевласники та землекористувачі, у тому числі орендарі земельних ділянок, зобов'язані здійснювати заходи щодо охорони родючості ґрунтів, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами України.

Виділяючи питання про необхідність правової охорони ґрунтів, законодавець установив, які саме характеристики земель визначають зміст поняття «родючість ґрунтів» та якими мають бути формалізовані показники характеристики для оптимальних значень родючості ґрунтів з метою їхнього закріплення у нормах права.

Однак у статті є приписи, які свідчать про намір визначити **нормативні показники родючості ґрунтів** у процесі агрохімічної паспортизації сільськогосподарських земель. Зазначається, що для проведення контролю за динамікою родючості ґрунтів систематично проводяться їх агрохімічні обстеження, видаються агрохімічні паспорти, в яких фіксуються початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів і рівні їхнього забруднення. Ці дані агрохімічної паспортизації земель мають використовуватися для здійснення контролю за станом родючості ґрунтів.

Виходячи з вищенаведеного, можна зробити висновок, що раціональне використання ґрунтів земельних ділянок нерозривно пов'язане з правовою охороною та не може існувати без правової охорони.

Отже, **законодавець виділяє три головних напрями в охороні земель і ґрунтів:**

- правовий;
- організаційно-технічний;
- економічний.

У рамках правових заходів потрібно визначити *права й обов'язки власників, користувачів і орендарів земельних ділянок щодо охорони і раціонального використання земель і ґрунтів:*

- установлення необхідних правових режимів для різних категорій земель, запровадження заборон і дозволів;
- установлення заходів юридичної відповідальності за земельні правопорушення, а також визначення порядку вилучення земель за їхнє неналежне використання.

У рамках *організаційно-технічних заходів потрібно розробити:*

- нормативи безпечного землекористування;
- нормативи гранично допустимих концентрацій шкідливих речовин, шкідливих мікроорганізмів та інших забруднюючих ґрунт біологічних речовин;
- здійснити землевпорядкування, консервацію земель і ґрунтів;
- провести екологічну та інші експертизи.

У рамках *економічних заходів потрібно:*

- виконати економічне стимулювання охорони і використання земель і ґрунтів;
- увести обмеження у використанні, відшкодування спричиненого погіршення якості земель і ґрунтів.

Водночас суть правової охорони ґрунтів полягає насамперед у забезпеченні правил раціонального використання земель.

За останні 8 років в країні постала нова надзвичайно важлива проблема руйнування і знищення ґрунтів у Донецькій та Луганській областях внаслідок гібридної війни, а з 24 лютого 2022 року по всій Україні, в першу чергу на території, де ведуться військові дії. **Воєнна деградація ґрунтів України**, що призводить до втрати продуктивності ґрунтів, зумовлює формування правових основ їх охорони. **Воєнна деградація ґрунтів** – це спричинений людиною, в результаті воєнних дій, процес погіршення і/або втрати властивостей і якості ґрунту, результат якого сприяє збільшенню затрат різноманітних ресурсів для досягнення раніше отримуваної кількості та якості продукції і/або збільшення обмежень на подальшу діяльність людини.

Наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України була прийнята **Методика визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/ або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану** від 04 квітня 2022 року № 167. Ця Методика визначає порядок розрахунку розміру шкоди,

завданої землі, ґрунтам державами, органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання та фізичними особами через забруднення ґрунтів, засмічення земель, допущених унаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану внаслідок їх дій або бездіяльності на усіх землях України незалежно від їх категорій та форм власності.

Факти забруднення ґрунтів та/або засмічення земель, а також їх масштаби можуть встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють у межах повноважень, передбачених законом, державний нагляд (контроль) за додержанням вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища, зокрема, але не виключно, шляхом огляду земельних ділянок, даних дистанційного зондування землі, досліджень отриманих зразків проб ґрунтів, опрацювань висновків будь-яких експертиз, пояснень, довідок, документів, матеріалів, відомостей, отриманих, зокрема, з будь-яких джерел, оперативних повідомлень фізичних та юридичних осіб тощо.

Основою розрахунків розміру шкоди від забруднення ґрунтів є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, ґрунти якої зазнали забруднення. Забруднюючі речовини, що спричинили забруднення земельної ділянки, поділені на 4 групи небезпечності. Основою для визначення їх є величини гранично допустимих концентрацій (ГДК) та орієнтовно допустимих концентрацій (ОДК) хімічних речовин в ґрунті, які визначаються відповідно до Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27 жовтня 1997 року № 171, у редакції наказу Міністерства охорони навколишнього природного середовища України від 04 квітня 2007 року № 149, а також постановою Кабінету Міністрів України від 15 грудня 2021 року № 1325 «Про затвердження нормативів гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також переліку таких речовин».

За сучасних умов дефіциту ресурсів, відсутності коштів, а також слабкої ґрунтоохоронної політики першим і обов'язковим заходом запобігання подальшій деградації сільськогосподарських ландшафтів і ґрунтового покриву є виведення з обробітку малопродуктивних, техногенно забруднених та ерозійно небезпечних земель і їхня консервація. Основна мета консервації земель – охорона

ґрунтів і збереження земельних ресурсів, найціннішого національного багатства України.

Основні правові положення щодо консервації земель закріплено у ЗК України (ст.ст. 171, 172) та Законі України «Про охорону земель» (ст.ст. 1, 51). **Консервація земель** здійснюється шляхом припинення чи обмеження їх господарського використання на визначений термін та залуження, залісення або ренатуралізації. Передача у власність і користування земель державної та комунальної власності, щодо яких прийнято рішення про їх консервацію, для цілей, не пов'язаних із такою консервацією, забороняються.

Консервації підлягають:

➤ земельні ділянки, що використовуються з порушенням вимог щодо охорони земель від ерозії та зсувів, встановлених цим Законом;

➤ рілля, що має один з показників, який характеризує ґрунтові властивості і зумовлює необхідність консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами;

➤ деградовані землі, малопродуктивні землі, що не мають степового, лучного, лісового рослинного покриву, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним;

➤ техногенно забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їхнього здоров'я;

➤ інші деградовані та малопродуктивні землі.

Консервація земель здійснюється відповідно до робочого проекту землеустрою:

➤ *щодо земель державної та комунальної власності* – за рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, які відповідно до ст. 122 ЗК України приймають рішення про передачу земельних ділянок у власність чи користування;

➤ *щодо земель приватної власності* – за заявою власника такої земельної ділянки.

Консервація земель, що перебувають у заставі або користуванні, здійснюється за погодженням із заставодержателем та/або землекористувачем.

Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про консервацію земель може прийматися за власною

ініціативою або за поданням органів, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

Отже, *охорона ґрунтів* – це система державно-правових, організаційних, технологічних, економічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпеченням екологічної безпеки довкілля шляхом консервації, зняття та складування родючого шару ґрунтового покриву у випадках, визначених законодавством, попередження їх псування, забруднення, засмічення та усунення правопорушень у цій сфері.

ЛЕКЦІЯ 14. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

1. Поняття відновлення земель.
2. Заходи з відновлення земель та їх класифікація.
3. Рекультивация порушених земель.
4. Консервація земель.
5. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів.

1. Поняття відновлення земель.

В умовах стрімкого погіршення протягом останніх десятиліть стану земельних ресурсів в Україні невідкладного вирішення потребує одна з найскладніших проблем сьогодення – *проблема зупинення подальшого погіршення стану земель, як основного національного багатства, та їх відновлення*. Сучасний стан земель свідчить, що значна частина останніх незалежно від їх цільового призначення вимагає проведення невідкладних заходів відновлення.

Відновленню земель, на відміну від інших природних ресурсів, притаманна певна специфіка, яка полягає в тому, що *відновленню підлягає стан земель, а також функції, що виконують землі за їх основним цільовим призначенням*.

Якісний стан земель являє собою сукупність негативних і позитивних властивостей земель, що стосуються їх використання й здатності виконувати ті чи інші функції. Йдеться, наприклад, про здатність земель сільськогосподарського призначення, які мають належний якісний стан, виконувати функцію основного засобу виробництва в сільському господарстві.

Відновлення земель – це законодавчо забезпечена система заходів, спрямованих на повернення землям їх первісного якісного стану, погіршеного через дію антропогенних або природних (стихійних) чинників, втраченої здатності виконувати ними певні функції, що впливають з їх основного цільового призначення, належного стану порушених земель шляхом здійснення їх рекультивації, консервації земель деградованих і малопродуктивних, меліорації земель та інших заходів, передбачених законодавством.

Основними правовими заходами відновлення земель є:

- рекультивація порушених земель;
- консервація деградованих і малопродуктивних земель;
- меліорація земель.

Відновленню підлягають земельні ділянки, стан яких зафіксований у матеріалах Державного земельного кадастру, матеріалах проведення їх інвентаризації при здійсненні землеустрою, зокрема, шляхом проведення інвентаризації встановлюються якісні характеристики земельних ділянок, виявляються забруднені й такі, що потребують консервації деградовані земельні ділянки. Крім того, якісний стан зазначається й у матеріалах проведення нормативної грошової оцінки земель, агрохімічному паспорті поля (земельної ділянки).

Відновлення стосується насамперед земель, порушених унаслідок неправомірних дій, що викликали погіршення ґрунтового покриву, призвели до непридатного для використання стану земель унаслідок негативного впливу на них, як-то: забруднення земель радіоактивними й хімічними речовинами, відходами, стічними водами та ін.

До неправомірних дій відносяться:

- неправильний напрямок обробітку ґрунту;
- порушення організації території;
- погіршення стану полезахисних лісосмуг;
- недостатнє застосування протиерозійних заходів;
- вирубування лісів;
- руйнування схилів;
- неналежний обробіток схилених земель;
- нехтування меліоративними заходами тощо.

Неправомірними діями можна вважати й зняття ґрунтового покриву без замовлення робочого проєкту землеустрою. В деяких випадках необхідність відновлення земель може бути зумовлена і правомірними діями, які, наприклад, призвели до зміни структури рельєфу

в результаті проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт за умови розроблення відповідного робочого проєкту землеустрою.

Необхідність відновлення земель може бути викликана різними чинниками. ***Перш за все негативно впливає на стан земель антропогенна діяльність.***

Серед природних чинників найчастіше виокремлюють:

- рельєф місцевості;
- форму поверхні;
- крутість та експозицію схилів;
- протиерозійну стійкість ґрунтів;
- зливовий характер опадів;
- обсяги природних водозаборів;
- товщину снігу;
- швидкість його весняного танення та ін.

Відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, є самостійним способом захисту порушених прав на землю. Зазначений спосіб захисту знаходить свій прояв через рекультивацію порушених земель, проведення консервації деградованих і малопродуктивних земель, а також здійснення меліоративних та інших заходів щодо їх відновлення.

2. Заходи з відновлення земель та їх класифікація.

Відновлення земель здійснюється через законодавчо забезпечену систему заходів. Існують попередні й основні правові заходи відновлення земель. ***Реалізація попередніх заходів відновлення земель*** передбачена ЗК України, яка здійснюється шляхом виконання обов'язків власниками і користувачами земельних ділянок зберігати корисні властивості землі, за свій рахунок привести земельну ділянку в попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки (статті 91, 96). ***З метою запобігання посиленню деградаційних процесів земель (зокрема ґрунтів)*** носіями земельних прав вносяться мінеральні добрива, здійснюється промивання ґрунтів у випадках їх засолення, застосовуються відповідні режими зрошення та ін. Як власники, так і землекористувачі повинні своєчасно вживати ті чи інші заходи у разі зниження родючості ґрунтів, погіршення інших корисних властивостей землі, а також приводити земельну ділянку в попередній стан у випадку незаконної зміни її рельєфу.

До попередніх заходів відновлення, наприклад, родючості ґрунтів належить також і *запровадження сівозмін*, у процесі чого враховуються затверджені нормативи оптимального співвідношення культур у різних природно-сільськогосподарських регіонах. Відомо, чергування вирощування відповідних сільськогосподарських культур сприяє забезпеченню ґрунтів поживними речовинами, вологою, виведенню шкідливих речовин, покращанню в цілому їх фізичних властивостей. Впровадження сівозмін здійснюється на підставі проектів землеустрою, розроблених відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь» від 2 листопада 2011 р., № 11342 . *Впровадження сівозмін* – це один із провідних попередніх заходів відновлення земель, проведення яких забезпечує поліпшення їх стану, попередження виникнення деградаційних проявів тощо.

До основних заходів відновлення земель відносяться:

- консервація деградованих та малопродуктивних земель,
- рекультивация порушених земель,
- меліорація земель.

Саме здійснення вказаних заходів відновлення земель одержало належне правове забезпечення. Проте, існують й інші заходи. Хоча їх впровадження поки що не врегульовано законодавством. До таких заходів насамперед належить *фіторе mediaція* – метод біологічного знешкодження забруднюючих речовин ґрунтів, що забезпечує відновлення їх родючості. При використанні цього методу коренями рослин поглинаються органічні забруднювачі, трансформуючись у безпечні для навколишнього природного середовища продукти.

Заходом відновлення земель вважається також і *біоремедіація*, що поділяється на два види: *біостимуляцію й біоаугментацію*.

Відновлення техногенно забруднених земель може здійснюватися, наприклад, шляхом зрізання ґрунтового шару, збирання забруднюючих речовин, екстракції паром тощо. Окремим заходом є й так звана детоксикація, що може бути застосована як самостійний захід або при рекультивации порушених земель.

Відновлення земель включає різні правові аспекти. Залежно від його мети виокремлюється:

- відновлення родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення;

➤ відновлення продуктивності земель лісогосподарського призначення;

➤ відновлення з метою виконання землями інших функцій (якщо йдеться про землі інших категорій).

Забезпечення відновлення земель здійснюється на:

➤ загальнодержавному рівні;

➤ регіональному рівні;

➤ локальному рівні.

З урахуванням антропогенного чинника слід виокремити **природне і штучне відновлення земель**. Проведення рекультивації порушених земель, їх меліорації забезпечує їх штучне відновлення. Консервація земель сприяє їх природному відновленню, внаслідок чого спостерігається утворення перелогів і відбувається самовідновлення земельної ділянки. За джерелом правового забезпечення відновлення земель провадиться за наявності підстав і в порядку, визначених законом (**ідеться про їх меліорацію**), і згідно з підзаконними нормативно-правовими актами (**ідеться про консервацію земель**).

При здійсненні заходів відновлення земель, особливо ґрунтів, необхідно брати до уваги поділ території України на ґрунтово-екологічні зони. Наприклад, при застосуванні ґрунтозахисних сівозмін, кліматична специфіка відповідних зон та їх ґрунтів повинна бути обов'язково врахована.

3. Рекультивація порушених земель.

Повернення первісного стану земель згідно з чинним законодавством повинно стосуватися не тільки якісного стану земель, а й інших параметрів, наприклад, відновлення порушених земель.

ЗУ «Про охорону земель» **порушеними землями** вважаються землі, що втратили вихідну господарську цінність через порушення ґрунтового покриву внаслідок виробничої діяльності людини або дії природних явищ (ст. 1). В Україні загальна площа порушених земель унаслідок гірничодобувної та інших видів діяльності становить понад 150 тис. га земель, кількість підземних і поверхневих карстопроявів – близько 27 тис.

Порушені землі потребують проведення рекультивації – комплексу організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення їх ґрунтового покриву, поліпшення їх стану і продуктивності. **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 (ст. 52 ЗУ «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р.2).

Рекультивація земель є одним з основних заходів відновлення порушених земель. Рекультиваційними заходами повинні охоплюватися землі не лише сільськогосподарського призначення, а й землі інших категорій – водного фонду, лісгосподарського, рекреаційного, оздоровчого призначення, житлової та громадської забудови, промисловості та ін.

Рекультивація земель, будучи важливим ефективним заходом, в змозі забезпечити раціональне використання земельних ресурсів і розв'язання проблеми їх відновлення. ***Рекультивації підлягають усі землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, у ґрунтовому покриві, материнських породах і породах, що їх підстилають, які відбулися внаслідок проведення гірничодобувних, гідротехнічних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт.*** Проведення рекультивації спрямовано не лише на відновлення ґрунтового покриву, а й продуктивності порушених земель і поліпшення їх стану.

При проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, відокремлена ґрунтова маса підлягає зняттю, складуванню, збереженню й перенесенню на порушені або малопродуктивні земельні ділянки відповідно до робочих проєктів з рекультивації таких земель і підвищення родючості ґрунтів). Рекультивація провадиться насамперед з метою відновлення рельєфу порушених земель, їх ґрунтового покриву. Саме вони потребують рекультивації. Порушені землі, будучи джерелом негативного впливу на навколишнє природне середовище, потребують рекультивації.

Порушення рельєфу земельних ділянок може відбуватися не тільки внаслідок гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних, а й інших робіт. ЗУ «Про меліорацію земель» від 14 січня 2000 р. передбачено обов'язкове здійснення рекультивації порушених земель також після закінчення будівництва (реконструкції) меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури і їх повернення власникам і землекористувачам у придатному для використання стані.

Завдання проведення рекультивації полягає в поліпшенні стану і продуктивності порушених земель. У даному випадку йдеться про нанесення знятого ґрунту на малопродуктивні земельні ділянки, що отримало назву ***«землювання»***. Останнє провадиться на підставі розроблених робочих проєктів землювання малопродуктивних угідь і

передбачає нанесення на малопродуктивні землі родючого шару ґрунту й потенційно родючих порід, що повинно сприяти підвищенню якісних показників таких угідь. Землювання повинно здійснюватися в порядку, який забезпечує найбільшу продуктивність рекультивованих земель.

Відповідно до ст. 168 ЗК України ***власники земельних ділянок та землекористувачі мають право здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок виключно на підставі розробленого у встановленому законом порядку робочого проекту землеустрою.*** При цьому *переміщення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) в межах однієї і тієї самої земельної ділянки, призначеної для ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва та будівництва індивідуальних гаражів, здійснюється без розроблення робочого проекту землеустрою.*

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. Обсяг ґрунтової маси, що підлягає зняттю і роздільному складуванню, визначається в робочих проектах землеустрою.

Відповідно до ч. 3 ст. 3 ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля» проведення рекультивації земель на територіях площею 20 га і більше або на територіях та об'єктах природно-заповідного фонду чи в їх охоронних зонах на площі 5 га і більше належить до другої категорії планової діяльності, що може мати значний вплив на довкілля й підлягає оцінюванню впливу на нього. Ця процедура вимагає застосування потужної техніки, що може спричинити значний вплив на стан таких природних об'єктів, як атмосферне повітря, об'єкти рослинного світу, поверхневі і ґрунтові води, а також певною мірою об'єкти тваринного світу. В останньому випадку мова йде перш за все про землі природно-заповідного фонду. Що ж стосується земель інших категорій, то здійснення їх рекультивації потребує оцінки впливу на довкілля за умови, що вона охоплюватиме значні за площею території – не менше 20 га.

Роботи зі зняття, складування, збереження й нанесення ґрунтової маси на порушені земельні ділянки здійснюються за рахунок фізичних та юридичних осіб, з ініціативи або вини яких порушено ґрунтовий покрив. Роботи ж з нанесення знятої ґрунтової маси на малопродуктивні землі провадяться за бажанням власників або землекористувачів (у тому числі орендарів) цих земельних ділянок за їх

рахунок. Земельний кодекс України чітко зобов'язує підприємства, установи та організації, які провадять розвідувальні роботи, відшкодовувати власникам землі або землекористувачам усі збитки, в тому числі неoderжані доходи, а також за свій рахунок приводити такі земельні ділянки у попередній стан (ч.4 ст. 97).

Традиційно виділяють *технічний і біологічний етапи рекультивації земель*. *На першому етапі (технічному)* здійснюється зняття і складування верхнього, найбільш родючого шару ґрунту й вирівнювання поверхні. *На другому етапі (біологічному)*, який розпочинається після завершення першого, відбувається збагачення земельної ділянки органічними речовинами, впровадження сівозмін тощо.

4. Консервація земель.

Нині значна частина земель сільськогосподарського призначення руйнується внаслідок *деградаційних процесів* – сонячної, вітрової ерозії, аридності схилів земель, а також антропогенних навантажень на них. Це зумовлює необхідність проведення консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель. *Консервація земель* здійснюється шляхом припинення чи обмеження їх господарського використання на визначений термін та залуження, заліснення або ренатуралізації. Порядок консервації земель встановлюється Кабінетом Міністрів України (ст. 172 ЗК України).

В умовах сьогодення саме цей процес є одним з дієвих заходів відновлення якісного стану ґрунтів. *Консервації підлягають*, не лише малопродуктивні й деградовані землі, а й техногенно забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвело до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей. *До техногенно забруднених належать землі* радіаційно небезпечні й радіоактивно забруднені, а також забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами (ст. 169 ЗК України). Необхідність проведення консервації таких земель обумовлюється передусім тим, що їх використання не гарантує одержання екологічно безпечної продукції, яка відповідає встановленим вимогам, нормам, правилам, нормативам.

Консервацію доцільно провадити лише у випадку, якщо інші заходи, спрямовані на відновлення й поліпшення їх якісного стану, не дали очікуваного ефекту. До здійснення консервації таких угідь існує потреба внесення до них поживних речовин, мінеральних добрив, їх землювання шляхом використання ґрунту, знятого при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт.

Правові норми щодо консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель містяться в ЗК України (ст. 172) й ЗУ «Про охорону земель» (ст. 51). Крім того, постановою Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р., № 35 було затверджено **Порядок консервації земель**, який визначає організаційні засади щодо консервації названих вище земельних ділянок.

Зі змісту ч. 3 ст. 3 ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля» випливає, що зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення з метою насадження лісу на площі понад 20 га, безпосередньо насадження лісу (крім лісовідновлювальних робіт) на площі понад 20 га або на територіях та об'єктах природно-заповідного фонду чи в їх охоронних зонах на площі 5 га і більше належить до другої категорії планової діяльності, що може мати значний вплив на довкілля й підлягає оцінюванню такого впливу.

Консервація земель здійснюється за наявності:

- а)** порушення поверхні земельних ділянок унаслідок землетрусів, зсувів, карстоутворення, повеней;
- б)** еродованих земель, перезволожених земель з підвищеною кислотністю або засоленістю і ґрунтів, забруднених хімічними речовинами та іншими видами забруднення, небезпечних для здоров'я людей;
- в)** малопродуктивних земель, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю;
- г)** радіаційно небезпечних, радіоактивно забруднених земель або забруднених важкими металами та іншими хімічними елементами.

При віднесенні земель до деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених беруться до уваги орієнтовні показники, що характеризують їх ґрунтові властивості й зумовлюють потребу консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами, які наведені в Додатку до названого Порядку консервації земель.

Консервація земель здійснюється незалежно від форми власності земельної ділянки за ініціативою її власника або на підставі відповідного подання територіальних органів Держгеокадастру та/ або територіальних органів Держекоінспекції. Основа заінтересованості в консервації земель сільськогосподарського призначення з боку власників земельних ділянок має полягати в їх економічному інтересі, а віднесення цих земель до деградованих, малопродуктивних чи техногенно-небезпечних, які підлягають консервації, повинно відбуватися з урахуванням усіх фактичних обставин. Насамперед **необхідним має бути висновок спеціалізованої організації щодо стану земель, на підставі якого вони**

будуть віднесені до деградованих, малопродуктивних або техногенно небезпечних.

Консервація земель державної та комунальної власності здійснюється *за рішенням* органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, що здійснюють розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України.

Рішення про консервацію земель приватної власності здійснюється *за рішенням* відповідної сільської, селищної, міської ради, на території якої розташована земельна ділянка, на підставі договору про консервацію земель. Такий договір укладається між власником земельної ділянки та відповідною сільською, селищною, міською радою.

При цьому під час проведення заходів з державного нагляду (контролю) за використанням та охороною земель територіальні органи Держгеокадастру та/або територіальні органи Держекоінспекції видають власнику земельної ділянки *прпис щодо усунення виявлених порушень вимог законодавства* з питань, що належать до їх компетенції, а також протягом десяти днів письмово повідомляють уповноваженим органам про потребу у здійсненні консервації земель державної або комунальної власності, а сільським, селищним, міським радам – земель приватної власності.

Консервація земель незалежно від форми власності здійснюється відповідно до *робочого проєкту землеустрою щодо консервації земель*, яким визначаються види, способи консервації земель, строк консервації, напрями використання земель, межі земельних ділянок, на яких здійснюється консервація земель. Проєкт консервації земель підлягає погодженню та затвердженню в порядку, встановленому статтею 186 ЗКУ України.

Після закінчення строку консервації земель державної та комунальної власності, визначеного проєктом консервації земель, уповноважений орган приймає рішення про повернення земельної ділянки до господарського використання.

Щодо земельної ділянки приватної власності, то після закінчення строку консервації земельної ділянки, визначеного проєктом консервації земель та договором про консервацію земель, відповідна сільська, селищна, міська рада приймає рішення про повернення земельної ділянки до господарського використання. При цьому після повернення земельної ділянки до господарського використання у разі потреби зміна її цільового призначення здійснюється в установленому ЗК України порядку.

Але на час здійснення консервації земель зміна цільового призначення земельної ділянки та її господарське використання, крім передбаченого проєктом консервації земель, забороняється.

Відповідно до ЗК України громадянам і юридичним особам з державного або місцевого бюджету виділяються кошти для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини, а також з бюджетних коштів надається компенсація зниження доходу як власників землі, так і землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини (ст. 205).

При розгляді консервації земель виникає запитання: до якого саме стану необхідно відновлювати якісний стан земельної ділянки? Відповідь на нього повинна надати *агрохімічна паспортизація земельних ділянок* як самостійного виду моніторингу ґрунтів. *Паспортизація земель сільськогосподарського призначення* полягає в обов'язковому обстеженні ґрунтів з видачею агрохімічного паспорта поля (земельної ділянки), в якому фіксуються початкові й поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів, рівні їх забруднення токсичними речовинами й радіонуклідами. Така паспортизація цих земель є основним джерелом інформації про якість ґрунтів.

Сьогодні Держгеокадастром забезпечено доступ до набору інформаційно-довідкових даних «Землі, що потребують консервації». У такий спосіб буде забезпечено можливість ідентифікації самозалісених та придатних для створення лісів земельних ділянок державної та комунальної власності з метою їх подальшого використання для досягнення оптимальної лісистості країни відповідно до Указу Президента «Про деякі заходи щодо збереження та відтворення лісів» від 7 червня 2021 р., № 228/20211

В умовах сьогоdnішнього кризового стану земель роль консервації як одного з головних заходів їх відновлення є надзвичайно важливою, адже її проведення не лише забезпечить виведення з обробітку деградованих і малопродуктивних земель, а й сприятиме формуванню їх стійкості до деградації в майбутньому.

5. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів.

Окремою правовою формою забезпечення поліпшення якісного стану земель варто вважати *підвищення родючості ґрунтів*. У порівнянні з відновленням земель, категорія «підвищення родючості ґрунтів» є вужчою за змістом, оскільки предметом її виступає ґрунтовий покрив

земельних ділянок *сільськогосподарського та лісогосподарського призначення*. Це обумовлюється тим, що саме на землях цих категорій ґрунти відіграють особливо важливе економічне значення і можуть виконувати властиві їм функції основного засобу виробництва продукції сільського та лісового господарства. Крім того, висновок щодо приналежності правової категорії «підвищення родючості ґрунтів» саме до земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення формується з норм Закону України «Про охорону земель». Зокрема, зазначеним Законом прямо встановлено вимогу до користувачів земельних ділянок лісогосподарського призначення підвищувати родючість ґрунтів на приналежних їм земельних ділянках. У свою чергу, предметом відновлення виступають землі всіх категорій, незалежно від основного цільового призначення.

Поняття «підвищення родючості ґрунтів» виходить за межі охорони ґрунтів. Свідченням цього виступає закріплене статтею 1 Закону України «Про охорону земель» визначення охорони ґрунтів, яке не містить в собі норми щодо підвищення родючості ґрунтів і визначає їх охорону як систему правових, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпеченням екологічної безпеки довкілля. Отже, *правова охорона ґрунтів полягає у відновленні їхнього стану, запобіганні руйнуванню та недопущенні заподіяння шкоди цьому природному ресурсу або його знищення*. У відносинах з охорони ґрунтів має місце ймовірне або реальне пошкодження (знищення) природного ресурсу внаслідок впливу на нього правової або неправової поведінки суб'єкта господарювання, або ж внаслідок впливу природних факторів. Тож, *об'єктами правової охорони ґрунтів земельних ділянок виступають лише ті ґрунти, які піддавалися негативним впливам з боку людини чи природи*.

На відміну від охорони, правове забезпечення *підвищення родючості ґрунтів являє собою* комплекс заходів, спрямованих на забезпечення позитивної зміни якісних характеристик ґрунту і доведення їх до стану, що за показниками якості перевищує первинний (природний). В цьому випадку мова йде не про відновлення порушеного права (чи запобігання такому порушенню), а, скоріше, про удосконалення правового становища суб'єкта правовідносин з підвищення родючості ґрунтів шляхом удосконалення якісного стану об'єкта цих правовідносин. Приміром, елементом правового забезпечення підвищення родючості

ґрунтів в Україні слід вважати норму ч. 3 ст. 166 Земельного кодексу України, якою встановлено, що **ґрунт, знятий з поверхонь земельних ділянок при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт підлягає нанесенню його на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.**

Разом з тим, суспільні відносини у сфері підвищення родючості ґрунтів, виходячи за рамки ґрунтоохоронних суспільних відносин, все ж нерозривно пов'язані з ними, оскільки гарантуються тими самими методами правової регламентації, ґрунтуються на тих самих принципах правового регулювання. Зокрема, правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів вбачається неможливим без забезпечення належної правової охорони та раціонального використання предмета цих відносин (родючого шару ґрунту). Тож, **принцип забезпечення раціонального використання й охорони земель є основоположним для правового забезпечення підвищення родючості ґрунтів в Україні. Його реалізація передбачає покладання на власників і землекористувачів обов'язку підвищувати родючість ґрунтів на належних їм земельних ділянках.** Наявність передбаченого в законодавстві обов'язку зумовлює існування відповідних суспільних відносин, що характеризуються власною специфікою і потребують окремої правової регламентації.

Правове регулювання відносин у сфері підвищення родючості ґрунтів забезпечується в земельному законодавстві спеціальними матеріальними та процедурними нормами, котрі у своєму системному зв'язку утворюють **самостійний правовий інститут**. Передумовою його формування виступають суспільні відносини у цій сфері.

Правовому інституту підвищення родючості ґрунтів властиві такі ознаки, як:

- юридична єдність, узгодженість й фактична однорідність норм, що його утворюють;
- специфічний предмет, статус суб'єктів;
- наявність спеціальної термінології та законодавчих конструкцій;
- спрямованість правових норм на досягнення мети забезпечення позитивної зміни якісного стану ґрунтової родючості тощо.

Категорію «підвищення родючості ґрунтів» можна розуміти в широкому та вузькому значеннях. **В широкому розумінні підвищення родючості ґрунтів** охоплює в собі весь комплекс прогресивних заходів (правових, організаційних, економічних, технічних, наукових тощо), спрямованих на позитивну зміну якісних характеристик ґрунту. При

цьому, не має значення, чи перевищено під час реалізації заходів з підвищення родючості ґрунтів рівень їх традиційної родючості. Важливим є те, що результатом такої діяльності повинно бути досягнення рівня родючості не нижчого за встановлені державою нормативи. В цьому сенсі підвищення родючості ґрунтів за змістом збігається з відновленням земель.

Поняття «підвищення родючості ґрунтів» у вузькому розумінні слід вживати у випадках, коли йдеться про позитивні зміни ґрунтової родючості до стану, котрий за якісними показниками перевищує первинний (природний). При цьому, **обов'язковою умовою для запровадження таких заходів виступає наявність достовірних відомостей про первинний (або попередній) рівень родючості ґрунтів.** Такі дані заносяться до агрохімічного паспорта поля в результаті проведення моніторингу ґрунтів відповідної земельної ділянки.

Підвищення родючості ґрунтів забезпечується завдяки застосуванню системи спеціальних заходів. Найбільш важливими серед них є:

1) оптимізація структури сільськогосподарського землекористування, яка включає заходи з консолідації земель сільськогосподарського призначення, консервації деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель, утворення та охорони екологічно стійких агроландшафтів;

2) розробка та впровадження науково-обґрунтованих систем землеробства, елементами якої виступають заходи щодо меліорації земель, дотримання правил сівозмін, запровадження ґрунтозахисних технологій обробки ґрунту та ін.

Перша з названих правових форм підвищення родючості ґрунтів застосовується в тих випадках, коли ґрунти земельних ділянок безпосередньо не використовуються за своїм призначенням в процесі господарської діяльності власників і користувачів земельних ділянок. Що ж стосується **другої правової форми** підвищення родючості ґрунтів, то її дію слід застосовувати тоді, коли мова ведеться про безпосереднє використання земельних ділянок, зокрема їх родючого шару ґрунту в процесі виробництва продукції сільського господарства.

ЛЕКЦІЯ 15. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

1. Загальна характеристика юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності.

3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.

1. Загальна характеристика юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

Юридична відповідальність полягає в застосуванні до правопорушника заходів державного примусу за вчинене ним правопорушення. Її сутність складає покладення на особу, яка вчинила правопорушення, обов'язку, що не існував до вчинення правопорушення, та виник лише у зв'язку з правопорушенням або позбавлення існуючого права.

Відповідальність за порушення земельного законодавства є важливим складовим елементом правового забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення земель. Вона здійснюється в рамках правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з одного боку, і державою в особі її органів – з другого. Як система заходів державного примусу, які застосовуються до винних у випадку невиконання ними вимог земельного законодавства, юридична відповідальність спрямована на стимулювання дотримання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також попередження вчинення земельних правопорушень.

Юридичний зміст відповідальності полягає в безумовному обов'язку правопорушника зазнавати несприятливих наслідків особистого, майнового чи організаційного характеру. Вид і міра цих наслідків передбачені відповідними санкціями правових норм.

Відповідальність за порушення земельного законодавства завжди пов'язана з негативними правовими наслідками як результатом неправомірних дій винної особи. У тих випадках, коли, наприклад, при вилученні (викупі) земельних ділянок для державних або суспільних потреб власникам земельних ділянок або землекористувачам завдаються збитки, питання про відповідальність не виникає. Тут мають місце гарантії захисту порушених прав суб'єктів правомірними діями уповноважених державних органів.

Відповідальність у зазначеній сфері становить певний правовий наслідок порушення відповідних земельно-правових приписів. Вона пов'язана з покладанням на конкретну фізичну або юридичну особу обов'язку відповідати за протиправну поведінку.

Неправомірна поведінка можлива як з боку самих носіїв земельних прав, так і з боку сторонніх осіб. У зв'язку із цим серед негативних правових наслідків самостійне місце займає **примусове припинення земельних прав суб'єктів** (права власності на земельну ділянку і права землекористування). Крім того, до винних осіб, які вчинили земельне правопорушення, можуть бути застосовані **заходи адміністративного, дисциплінарного чи кримінального впливу, а за наявності заподіяної шкоди – її відшкодування.**

Відповідальність за порушення земельного законодавства виконує ряд важливих функцій:

➤ **по-перше**, вона виступає як засіб забезпечення виконання його вимог;

➤ **по-друге**, відповідальність у зазначеній сфері – це важливий елемент механізму гарантій земельних прав власників земельних ділянок та землекористувачів;

➤ **по-третє**, норми цього правового інституту стимулюють дотримання приписів земельного законодавства. Сутність даної функції виражається в заохоченні суб'єктів земельних відносин до більш раціонального використання, охорони та відтворення земельних ділянок;

➤ **по-четверте**, в умовах переходу економіки країни до ринкових відносин зростає роль компенсаційної функції юридичної відповідальності.

У сучасних умовах земельного реформування **важливого значення набувають охоронна, превентивна та виховна функції** відповідальності за земельні правопорушення. Вони є засобом охорони та забезпечення встановленого в державі земельного правопорядку. Застосування заходів юридичної відповідальності до правопорушника попереджує його та інших осіб про недопустимість вчинення в майбутньому земельних правопорушень. Крім того, ця відповідальність сприяє формуванню у людей мотивів правомірної поведінки. Нарешті, в окремих випадках юридична відповідальність за порушення земельного законодавства виконує **каральну функцію**, коли вона виступає наслідком вчинення кримінальних чи адміністративних правопорушень.

Відповідальність за порушення земельного законодавства є міжгалузевим інститутом. Її реалізація здійснюється з використанням

різних за характером заходів впливу на правопорушників. Специфіка застосування цих заходів у кожному випадку залежить від характеру правопорушення та конкретних обставин.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства залежно від застосовуваних санкцій поділяється на:

- адміністративну;
- кримінальну;
- цивільно-правову;
- матеріальну;
- дисциплінарну.

Такі види юридичної відповідальності перераховані у ст. 92 Конституції України.

У правовій літературі інколи обґрунтовується необхідність виділення поряд із традиційними (вже названими) видами відповідальності ще й спеціальної відповідальності за порушення земельного законодавства. **Спеціальною вважається відповідальність**, яку становлять заходи правового впливу на порушників земельного законодавства, передбачені ЗК України та законодавством, яке його доповнює. Ця точка зору є дискусійною. Іноді ознаки спеціальної земельно-правової відповідальності вбачають у випадках, коли правопорушник, наприклад, самостійно не повертає самовільно зайняту земельну ділянку і не здійснює заходів щодо реалізації вимог ч. 2 ст. 212 ЗК України. Такі заходи впливу на правопорушників дійсно передбачені чинним земельним законодавством. Але за своєю сутністю вони є специфічними санкціями, які в адміністративному порядку застосовуються судовими та іншими органами до правопорушників. Ці санкції можуть стосуватися як носіїв земельних прав, так і інших осіб – правопорушників. Введення ж в обіг поряд з традиційними видами відповідальності інших її видів навряд чи є доцільним.

2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності.

Відповідальність за порушення земельного законодавства настає лише за наявності відповідних підстав, тобто її фактичних і правових передумов, без яких вона не може бути реалізована.

Фактична підстава відповідальності зводиться до наявності протиправного діяння (дії чи бездіяльності), яке викликає формування правовідносин відповідальності. Але виникнення цих відносин пов'язане з необхідністю того, щоб модель конкретного правопорушення була

передбачена у правовій нормі, тобто неодмінною умовою для притягнення порушника земельного законодавства до юридичної відповідальності є визначення в законі заходів державного примусового впливу, який повинен застосовуватися до особи за вчинення нею протиправного діяння.

Юридичною підставою відповідальності в зазначеній сфері виступають відповідні нормативні приписи, які чітко фіксують елементи складу правопорушення і містять його юридичні ознаки. Крім того, необхідним є правозастосовний акт, який повинен конкретизувати загальні приписи охоронювальної норми права та визначати вид і міру юридичної відповідальності.

Необхідною підставою притягнення особи до юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства є **вчинення нею земельного правопорушення**, яким вважається суспільно шкідлива дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права, за вчинення якої винна, деліктоздатна особа несе юридичну відповідальність.

Земельне правопорушення як результат протиправної поведінки особи породжує охоронні правовідносини, в межах яких реалізуються заходи юридичної відповідальності, які застосовуються до правопорушника за скоєне ним правопорушення.

Сутність земельного правопорушення полягає в тому, що воно завжди виступає як конкретне діяння деліктоздатного суб'єкта, тобто суб'єкта, здатного відповідно до закону самостійно нести юридичну відповідальність за власні винні протиправні дії.

Земельні правопорушення, за скоєння яких настає юридична відповідальність, характеризуються специфічними ознаками:

➤ **по-перше**, вони завжди пов'язані із землею. При цьому такий зв'язок може виявлятися у різних формах (використання земель не за їх цільовим призначенням, псування та забруднення земель, несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель та ін.);

➤ **по-друге**, до земельних правопорушень можуть бути віднесені лише ті правопорушення, зв'язок із землею яких є безпосереднім.

Склад земельного правопорушення утворюють чотири основних елементи:

- об'єкт;
- об'єктивна сторона;
- суб'єкт;
- суб'єктивна сторона правопорушення.

Вони у свою чергу характеризуються складним змістом.

Перелік видів порушень земельного законодавства закріплений ст. 211 ЗК України. Він включає:

- укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;
- розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- знищення межових знаків;
- приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- непроведення рекультивациі порушених земель;
- знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- порушення умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту;
- відхилення від затверджених у встановленому порядку проектів землеустрою;
- ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Наведений перелік видів названих правопорушень не є вичерпним. Законом може бути встановлено відповідальність і за інші порушення земельного законодавства.

Аналіз земельно-правових норм свідчить, що закріплений ЗК України (ст. 211) перелік порушень земельного законодавства дещо збіднений і мав би бути значно ширшим. Зокрема, із змісту правових приписів гл. 17 ЗК України ***стосовно добросусідства впливає, що власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані здійснювати такі дії, які б забезпечували найменше незручностей чи виключали неприпустимий вплив щодо використання сусідніх земельних ділянок***

та ін. Але невиконання обов'язків, закріплених правилами добросусідства, на жаль, не віднесено законом до порушень земельного законодавства. Аналогічна ситуація складалася і щодо обмежень прав на землю. Порушення вимог, які забезпечують правовий режим охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель, згідно із ст. 211 ЗК України не вважається самостійним порушенням земельного законодавства.

Статті 154 і 155 ЗК України встановлюють **відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування** відповідно за порушення права власності на землю та видання актів, які порушують права власників земельних ділянок. Але у переліку порушень земельного законодавства вказані дії не названі.

За вчинення окремих порушень земельного законодавства **спеціальним законодавством встановлена адміністративна та кримінальна відповідальність** (незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) або **кримінальна відповідальність** (наприклад, за безгосподарське використання земель), але такі порушення не визначені у статті 211 ЗК України. Водночас за ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них, а також порушення строків розгляду заяв щодо виділення земельних ділянок, які названі у ст. 211 ЗК України, ні адміністративна, ні кримінальна відповідальність взагалі не встановлена.

До переліку видів порушень земельного законодавства включені різні за характером і змістом земельні правопорушення.

Особливості суб'єктивних і об'єктивних ознак порушень земельного законодавства та їх юридичних характеристик дають можливість класифікувати їх за різними підставами. Так, усі **земельні правопорушення залежно від конкретного виду об'єктів прийнято поділяти умовно на дві групи:**

- власне земельні правопорушення;
- земельні правопорушення екологічної спрямованості.

Правопорушення першої групи порушують вимоги раціонального використання та охорони земель, законних прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі й орендарів. **До їх складу віднесено такі правопорушення, як:**

- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- знищення межових знаків;

➤ ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них; порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок та деякі інші.

Серед цих правопорушень можна виділити **земельні правопорушення майнового характеру**.

До земельних правопорушень екологічної спрямованості відносяться ті порушення, вчинення яких пов'язане із заподіянням шкоди землі або довкіллю в цілому чи створенням реальної загрози заподіяння такої шкоди. **Вони є одночасно і екологічними правопорушеннями**. Їх об'єктом виступають встановлені на законодавчому рівні порядок і правила використання, охорони та відновлення земель.

Зазначену групу земельних правопорушень становлять:

➤ псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;

➤ невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту та ін.

Поділ порушень земельного законодавства можливий і за іншими ознаками. Так, **з урахуванням ступеня суспільної шкоди серед земельних правопорушень можна розрізнити злочини і проступки**.

До злочинів у галузі земельного правопорядку відносять суспільно небезпечні діяння, за скоєння яких передбачена кримінальна відповідальність. У складі цих правопорушень виокремлюється група злочинів, що мають екологічний характер, до яких відносяться ті суспільно небезпечні діяння, об'єктом яких виступає земля як об'єкт екологічної системи. **Серед них розрізняються:**

➤ забруднення або псування земель (ст. 239 КК України);
➤ безгосподарське використання земель (ст. 254 КК України);
➤ порушення правил екологічної безпеки (ст. 236 КК України) та деякі інші.

Земельні правопорушення можуть бути класифіковані, наприклад, за суб'єктами:

➤ вчинені деліктоздатними фізичними особами;
➤ вчинені юридичними особами.

Якщо брати до уваги суб'єктивну сторону земельних правопорушень, то можна розрізнити:

➤ умисне діяння порушника;
➤ необережне діяння порушника.

За формою зовнішнього вираження земельні правопорушення можуть виступати:

- як протиправні дії;
- як протиправна бездіяльність.

Можливий й інший поділ земельних правопорушень. Він залежатиме від мети та критерію, що буде покладено в основу їх класифікації.

3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.

За вчинені земельні правопорушення наступає юридична відповідальність винних суб'єктів.

Згідно з ч. 1 ст. 211 ЗК України громадяни та юридичні особи несуть *цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність*. Можливість застосування до осіб, винних у вчиненні земельних правопорушень, до дисциплінарної відповідальності зазначеною статтею прямо не передбачена. Але з цього не випливає, що притягнення порушників земельного законодавства до такої відповідальності взагалі виключається.

Вчинення земельного правопорушення – *фактична підстава юридичної відповідальності. Правовою підставою відповідальності* є правові приписи, які закріплюють відповідні санкції за недотримання або порушення обов'язків суб'єктами, а також за вчинення інших протиправних діянь.

В основу класифікації юридичної відповідальності фізичних та юридичних осіб за порушення земельного законодавства *покладено характер санкцій*, які застосовуються за вчинення конкретного правопорушення. Відповідно до цього відповідальність у зазначеній сфері поділяється на *кримінальну або адміністративну, цивільно-правову і дисциплінарну*.

Санкції за земельні правопорушення і порядок їх застосування щодо кожного з названих видів юридичної відповідальності характеризується певною специфікою.

Особливості властиві, насамперед, *цивільно-правовій відповідальності*, що настає за наявності факту порушення земельного законодавства, яке пов'язане із заподіянням шкоди землям, правам та інтересам власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів, незалежно від притягнення винних до інших видів відповідальності. *Шкода*, яка виступає безпосереднім наслідком вчинення земельних правопорушень (забруднення, засмічення земель, псування і знищення

родючого шару ґрунту, невиконання обов'язкових заходів щодо поліпшення земель та охорони ґрунтів та ін.), **вважається протиправною**. Її слід відрізнити від **правомірної шкоди**, яка завдана правомірними діями, що підлягає відшкодуванню лише у випадках, прямо передбачених законом. Це має місце, зокрема, при вилученні (викупі) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (статті 146–147 ЗК України), або тимчасовому їх зайнятті, обмеженні прав власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів, у передбачених законом випадках.

Оскільки загальні принципи цивільно-правової відповідальності у сфері земельних відносин закріплені земельним законодавством, норми цивільного законодавства застосовуються субсидіарно, якщо ці відносини не регулюються спеціальним, тобто земельним законодавством.

Серед порушень земельного законодавства, які зумовлюють настання цивільно-правової відповідальності, самостійну групу становлять **угоди щодо земельних ділянок, які укладені з порушенням встановленого законом порядку**, тобто не відповідають вимогам закону. Стаття 210 ЗК України передбачає, що такі угоди (купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок) визнаються недійсними за рішенням суду.

Загальні підстави і правові наслідки визнання угод щодо земельних ділянок недійсними встановлені цивільним законодавством.

Чинне земельне законодавство покладає **обов'язок** на підприємства, установи, організації і громадян **відшкодувати збитки**, завдані ними внаслідок порушення земельного законодавства, у порядку і розмірах, визначених законодавством. При цьому **застосування заходів дисциплінарної, адміністративної чи кримінальної відповідальності не звільняє винних від компенсації завданої шкоди**.

Водночас підстави та порядок відшкодування **збитків** власникам землі та землекористувачам визначені правовими приписами гл. 24 ЗК України. **Такими збитками вважаються наявні, дійсні прямі збитки, до складу яких включаються:**

- вартість будинків і споруд, плодючих, декоративних, лісових, деревно-чагарникових та інших багаторічних насаджень;
- вартість зрошувальних чи осушувальних систем;
- конкретні витрати на поліпшення якісного стану земель чи ґрунтів тощо.

Відшкодуванню підлягають і неодержані доходи у всіх випадках, коли вони обґрунтовані.

За наявності підстав відшкодування збитків, закріплених ст. 156 ЗК України (погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки та ін.), відбувається, якщо вони є результатом порушення земельного законодавства.

Зазначимо, що перелік підстав відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам останнім часом розширений. Так, ст. 156 ЗК України доповнена п. «е» – використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі та п. «є» - **використання земельних ділянок для потреб надрокористування з метою дослідно-промислової розробки родовищ буритину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування буритину, інших корисних копалин загальнодержавного значення.**

Відшкодуванню підлягають збитки, які включають не тільки суму коштів на відшкодування пошкодження, погіршення самих земель або ґрунтів, але й витрати на відшкодування негативних наслідків, які спричинили винні особи внаслідок вчинення неправомірних дій, що унеможливають подальше цільове використання відповідних земельних ділянок.

Певною специфікою характеризується цивільно-правова відповідальність з точки зору порядку визначення розміру шкоди, яка завдана порушенням земельного законодавства.

Розмір шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів, визначається відповідно до Методики, затвердженої Мінекобезпеки від 27 жовтня 1997 р. № 171; **визначення розміру збитків, заподіяних внаслідок не проведення робіт з рекультивації порушених земель, здійснюється** відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2008 р. № 1098; **визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, їх використання не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву без спеціального дозволу** здійснюється згідно із спеціальною Методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 та 11 Додатків до неї.

Зазначимо, що постанова Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2020 р. №800 до останньої Методики внесені істотні зміни до порядку розрахунку шкоди, заподіяної внаслідок вчинення названих вище земельних правопорушень. Насамкінець до постанови Кабінету Міністрів

України від 25 липня 2007 р. № 963 постановою Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2022 р. № 131 внесені чергові зміни. Так, словосполучення **«зняття ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу»** замінено словами **«псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання»**. Методика в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2022 р. № 131 спрямована на визначення розміру шкоди, заподіяної державі територіальним громадам, юридичним особам та громадянам, на всіх категоріях земель внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання.

Окрім аспекти застосування цивільної відповідальності за земельні правопорушення розглядаються у Постанові Вищого господарського Суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17 травня 2011 р. № 6, а також у Постанові Пленуму Верховного Суду від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ».

Самостійний характер **мають засоби адміністративної відповідальності** за земельні правопорушення. Визначення складу земельних правопорушень і порядок притягнення до адміністративної відповідальності за їх вчинення встановлено Кодексом України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП).

Адміністративна відповідальність пов'язана також із застосуванням уповноваженими органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у вчиненні адміністративних проступків у галузі земельних відносин. Вона є оперативним засобом впливу на правопорушників і застосовується в адміністративному, інколи – у судовому порядку. При цьому покладається на винних осіб лише за ті проступки, які не є суспільно небезпечними і передбачені чинним адміністративним законодавством.

Земельні правопорушення, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, з урахуванням суб'єктного складу поділяються на три групи:

- вчинені посадовими особами;
- вчинені посадовими особами і громадянами;
- вчинені тільки громадянами.

Так, відповідно до ст. 532 КУпАП України **тільки посадові особи притягуються до адміністративної відповідальності** за перекручення

даних державного земельного кадастру і приховування інформації про наявність земель запасу або резервного фонду.

До самостійних земельних правопорушень, при вчиненні яких до адміністративної відповідальності притягуються як громадяни, так і посадові особи, відносяться:

- псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст. 52 КУпАП);
- порушення правил використання земель (ст. 53 КУпАП) ;
- самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 531 КУпАП) ;
- несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КУпАП);
- самовільне відхилення від проєктів землеустрою (ст. 55 КУпАП).

Нарешті, **знищення громадянами межових знаків меж землекористувань (ст. 56 КУпАП) тягне за собою накладення штрафу лише на громадян.**

За порушення земельного законодавства можлива і **кримінальна відповідальність**. Вона передбачена:

- ст. 239 КК України за забруднення або псування земель;
- ст. 254 КК України за безгосподарське використання земель.

Порушення одних і тих же правил використання та охорони земель або вчинення аналогічних протиправних дій тягнуть за собою в одних випадках кримінальну, в інших – адміністративну відповідальність.

Так, за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою і нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами згідно зі ст. 52 КУпАП **передбачена адміністративна відповідальність у вигляді штрафу**. Водночас ст. 239 КК України встановлено, що 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, є підставою для притягнення винних до кримінальної відповідальності.

Коли за порушення земельного законодавства не настає ні кримінальна, ні адміністративна відповідальність, можливе настання **дисциплінарної відповідальності**. Вона являє собою застосування до осіб, які перебувають у трудових відносинах з підприємством, установою чи організацією, винних у скоєнні дисциплінарних проступків земельно-правового характеру, заходів особистого впливу у вигляді накладення дисциплінарних стягнень, передбачених трудовим законодавством.

ПИТАННЯ ДО ЗАЛІКУ КУРСУ «ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО»

1. Поняття та предмет земельного права.
2. Методи регулювання земельних відносин.
3. Принципи земельного права.
4. Система земельного права.
5. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у вітчизняній системі права.
6. Юридична природа права власності Українського народу на землю.
7. Земля як об'єкт права власності Українського народу.
8. Український народ як суб'єкт права власності на землю.
9. Зміст права власності Українського народу на землю.
10. Захист права власності Українського народу на землю.
11. Поняття земельних правовідносин.
12. Структура земельних правовідносин.
13. Суб'єкти земельних правовідносин.
14. Об'єкти земельних правовідносин.
15. Зміст земельних правовідносин.
16. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.
17. Види земельних правовідносин.
18. Поняття і класифікація джерел земельного права.
19. Конституція України – системоутворююче джерело земельного права.
20. Закони як джерела земельного права України.
21. Підзаконні акти як джерела земельного права.
22. Судові рішення в системі джерел земельного права.
23. Міжнародно-правові акти як джерела земельного права.
24. Адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу.
25. Загальна характеристика права власності на землю.
26. Зміст права власності на землю.
27. Право державної власності на землю.
28. Право комунальної власності на землю.
29. Право приватної власності на землю.
30. Особливості права довірчої власності на землю.
31. Поняття, основні риси та юридична природа приватизації земель.
32. Суб'єкти та об'єкти приватизації земель.
33. Правові форми приватизації земель.
34. Юридичні гарантії здійснення приватизації земель.

62.Вирішення земельних спорів у системі гарантій захисту земельних прав.

63.Поняття, особливості та зміст публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель.

64.Система органів публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель.

65. Функції та повноваження органів публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель.

66.Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.

67.Планування використання, охорони та відновлення земель.

68.Зонування земель як функція публічного управління використанням та охороною земель.

69.Землеустрій.

70.Контроль за використанням та охороною земель.

71.Моніторинг земель.

72.Ведення Державного земельного кадастру.

73.Державна реєстрація земельних прав.

74.Загальна характеристика економіко-правового механізму у галузі використання, охорони та відновлення земель.

75.Правове регулювання плати за землю.

76.Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.

77.Землі як об'єкт правової охорони.

78.Поняття і зміст правової охорони земель.

79.Суб'єкти правової охорони земель.

80.Об'єкти правової охорони земель.

81.Особливості правової охорони ґрунтів.

82.Поняття відновлення земель.

83.Заходи з відновлення земель та їх класифікація.

84.Рекультивация порушених земель.

85.Консервация земель.

86.Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів.

87.Загальна характеристика юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

88.Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності.

89.Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.

ДЖЕРЕЛА ДО ТЕМ КУРСУ «ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО»

1. Андрейцев, В. І. Екологічне і земельне право України: практикум для студ. юрид. вузів і фак. Київ: Юрінком Інтер, 1998. 272 с.
2. Андрейцев, В. І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: навч.-практ. посіб. Київ : Істина, 1999. 320 с.
3. Земельне право України: підручник / Г. І. Балюк, Т. О. Коваленко, В.В. Носік та ін.; за ред. В. В. Носіка. Київ: Вид.-полігр. центр «Київ, ун-т», 2008. 511 с.
4. Земельне право України: підручник / за ред. О. О. Погрібного, І.І. Каракаша. Київ: Істина, 2003. 448 с.
5. 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. - Київ: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
7. Мірошніченко, А. М. Земельне право України: підручник. 3-тє вид., допов. і переробл. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2013.- 512 с. .
8. Семчик, В. І. Земельне право України: академічний курс: підруч. для студ. юрид. спец. вигц. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М.В. Шульга. Київ: Ін Юре, 2008. 600 с.
9. Бобкова А. Г., Черкаська Н. В. Земельне право України: конспект лекцій в схемах та таблицях / Донецький нац. ун-т. Донецьк: Світ книги, 2013. 205 с.
10. Земельне право України: навчальний посібник для підготовки до іспитів. Київ: «Центр учбової літератури», 2018. 238 с.
11. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права ; Д. В. Санніков, М. В. Шульга, В. І. Гордєєв та ін.]. Харків: Право, 2021. 376 с.
12. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права / В.І. Гордєєв, Д.М. Золотарьова, І.В. Ігнатенко та ін.; за заг. ред. проф. Шульги М.В. Харків: Юрайт, 2019. 380 с.
13. Земельне право: посіб. для підготовки до іспиту / М.В. Шульга, В.І. Гордєєв, Д.В. Санніков. Харків: Право, 2019. 278 с.
14. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: моногр. Київ. Норма права. 2021. 308 с. 19.
15. Лісова Т. В. Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми: монографія. Харків: Юрайт, 2020. 396 с.
16. Одарюк М. П. Правові засади земельних процедур: моногр. / під заг. ред. проф. М.В. Шульги. Харків: ТОВ «Планета-Прінт, 2020. 176 с.
17. Третяк Т.О. Добросусідство в земельному праві України: монографія. Київ: Алерта, 2019. 386 с.

18. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Херсон: Гельветика, 2020. 418 с.
19. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: монографія; за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2020. 172 с.
20. Аграрне та земельне право України: сучасна парадигма і перспективи розвитку: колективна монографія / за ред. д.ю.н., проф. А. П. Гетьмана та д.ю.н., проф. Т. В. Курман. Харків: Юрайт, 2022. 576 с.
21. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / за заг. ред. В.І. Курилко. Київ: «Центр учбової літератури», 2013. 536 с.
22. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
23. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-V.
24. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
25. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>
26. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
27. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
28. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 05.11.2019 р. № 340- IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>
29. Про оренду землі: Закон України від 6.10.1998 р. №1211-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
30. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962- IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
31. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378- IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
32. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>
33. Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивациі порушених земель: постанова Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 р. № 1098. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1098-2008-%D0%BF#Text>

34. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 р. № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text>

35. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного заняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 р. № 963. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF#Text>

36. Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства: наказ Мінекобезпеки від 27.10.1997 р. № 171.

37. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.02.2021)

Для нотаток

Земельне право Конспект лекцій для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти освітньої програми «Право» галузь знань 08 Право спеціальності 081 Право для денної та заочної форм навчання / уклад. А.М. Земко. Луцьк: ЛНТУ, 2025. С. 360

Комп'ютерний набір та верстка
Редактор

Алла ЗЕМКО
Алла ЗЕМКО

Підп. до друку «__» _____ 2025 р.
Формат 60x84/16. Папір офс. Гарн. Таймс.
Ум. друк. арк. Тираж _____ прим.

Відділ іміджу та промоцій
Луцького національного технічного університету
43018, м. Луцьк, вул. Львівська, 75.
Друк – ВП ЛНТУ

