НА ДОПОМОГУ СТУДЕНТУ УДФСУ

100

О.Г. Боднарчук,
К.М. Васьківська,
А.П. Гаврилішин

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО



ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

УНІВЕРСИТЕТ ДЕРЖАВНОЇ ФІСКАЛЬНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ

СЕРІЯ «НА ДОПОМОГУ СТУДЕНТУ УДФСУ»
Заснована 2016 року

О.Г. Боднарчук,
К.М. Васьківська,
А.П. Гаврилішин

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Навчальний посібник

Ірпінь
2021

УДК 349.41(075.8)
ББК 67.307.1я73
Б75

Рекомендовано до друку Вченою радою
Університету державної фіскальної служби України
(протокол № 3 від 25 лютого 2021 року)

Рецензенти:

Никитченко Н.В., д.ю.н., професор, завідувач кафедри господарського права та процесу ННІ права Університету державної фіскальної служби України;

Кірін Р.С., д.ю.н., доцент, провідний науковий співробітник ДУ «Інститут економіко-правових досліджень імені В.К. Мамутова НАН України».

Боднарчук О.Г.

Б75 Земельне право: навчальний посібник / О.Г. Боднарчук, К.М. Васьківська, А.П. Гаврилішин. – Ірпінь: Університет ДФС України, 2021. – 446 с. – (Серія «На допомогу студенту УДФСУ»; т. 85).
ISBN 978-966-337-617-2

Навчальний посібник висвітлює основні питання правового регулювання земельних відносин: підстави і порядок виникнення права власності та права користування земельними ділянками, права і обов'язки землевласників та землекористувачів; підстави припинення права власності та права користування земельними ділянками; розглянуто правовий режим земель і розкрито зміст заходів щодо їх охорони та інші питання. За своєю структурою та змістом відповідає вибірковій навчальній дисципліні «Земельне право».

Розрахований на викладачів, аспірантів і студентів закладів вищої освіти, усіх, кого цікавлять питання правового регулювання земельних відносин.

УДК 349.41(075.8)
ББК 67.307.1я73

© Боднарчук О.Г., Васьківська К.М.,
Гаврилішин А.П., 2021
© Університет ДФС України, 2021

ISBN 978-966-337-617-2

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА.....9

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1
ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

ТЕМА 1.1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА ЯК ГАЛУЗІ ПРАВА. ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО.....12
1.1.1. Поняття, предмет земельного права та методи його правового регулювання 12
1.1.2. Принципи та джерела земельного права.....16
1.1.3. Система земельного права 19
1.1.4. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права 21

ТЕМА 1.2. РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ.....26
1.2.1. Поняття та види земельних відносин, їх загальна характеристика 26
1.2.2. Об’єкти, суб’єкти та зміст земельних відносин 28
1.2.3. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.....31
1.2.4. Правове забезпечення земельної реформи 34

ТЕМА 1.3. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.....40
1.3.1. Поняття права власності на землю 40
1.3.2. Особливості змісту права власності на землю 42
1.3.3. Форми права власності на землю.....43
1.3.4. Особливості права спільної власності на землю.....51

ТЕМА 1.4. НАБУТТЯ, ПЕРЕХІД ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ 56
1.4.1. Приватизація земельних ділянок 56

1.4.2. Набуття права власності на землю у процесі паювання 59
1.4.3. Набуття права власності на земельні ділянки
за цивільно-правовими угодами 64
1.4.4. Припинення права приватної власності 66

ТЕМА 1.5. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ 72
1.5.1. Поняття права землекористування 72
1.5.2. Об’єкти та суб’єкти права землекористування 74
1.5.3. Види права землекористування, їх характеристика 77
1.5.4. Особливості права постійного землекористування 80
1.5.5. Право тимчасового землекористування:
право орендного та концесійного землекористування 83

ТЕМА 1.6. ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ
ПРАВА НА ЗЕМЛЮ 94
1.6.1. Поняття та класифікація обмежень
у користуванні землею 94
1.6.2. Особливості обтяжень права на землю 99
1.6.3. Загальна характеристика земельного сервітуту,
емфітевзису, суперфіцію як обтяжень прав на землю 102

ТЕМА 1.7. УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ
ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН 117
1.7.1. Поняття управління у галузі земельних відносин 117
1.7.2. Органи управління земельними відносинами 118
1.7.3. Функції управління у галузі земельних відносин 126
1.7.3.1. Планування використання земель 126
1.7.3.2. Встановлення меж адміністративно-
територіальних утворень 130
1.7.3.3. Розподіл та перерозподіл земель 132
1.7.3.4. Моніторинг земель 132
1.7.3.5. Контроль за використанням, відтворенням
та охороною земель 135
1.7.3.6. Землеустрій 136
1.7.3.7. Ведення державного земельного кадастру 143
1.7.3.8. Вирішення земельних спорів 150

ТЕМА 1.8. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ.....155
1.8.1. Поняття правової охорони земель 155
1.8.2. Досягнення раціонального землекористування як один із принципів земельного права.....158
1.8.3. Захист сільськогосподарських та лісогосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб 161
1.8.4. Порядок захисту земель від несприятливих природних і техногенних процесів 165
1.8.5. Охорона та збереження природних водно-болотних угідь 173

ТЕМА 1.9. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ.....177
1.9.1. Загальна характеристика відповідальності за правопорушення у сфері земельних відносин 177
1.9.2. Правопорушення у сфері земельних відносин як підстава юридичної відповідальності.....181
1.9.3. Види юридичної відповідальності за правопорушення у сфері земельних відносин.....184
1.9.3.1. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення 185
1.9.3.2. Кримінальна відповідальність за злочини у галузі земельних відносин 186
1.9.3.3. Цивільно-правова відповідальність у галузі земельних відносин 186

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2
ОСОБЛИВА ЧАСТИНА

ТЕМА 2.1. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ 190
2.1.1. Поняття та склад земель житлової та громадської забудови.....190
2.1.2. Особливості правового забезпечення земель житлової та громадської забудови 194

2.1.3. Правове регулювання використання
земельних ділянок для індивідуального житлового,
господарського і гаражного будівництва 199

ТЕМА 2.2. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНОЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННООГО ПРИЗНАЧЕННЯ 206
2.2.1. Поняття і склад земель природно-заповідного фонду
та іншого природоохоронного призначення 206
2.2.2. Правовий режим земель природно-заповідного фонду..... 216
2.2.3. Правовий режим земель водно-болотних
угідь міжнародного значення..... 218
2.2.4. Правовий режим земельних ділянок,
у межах яких наявні природні об’єкти, що мають
особливу наукову цінність 223

ТЕМА 2.3. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ТА РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ 229
2.3.1. Поняття і склад земель оздоровчого призначення 229
2.3.2. Особливості надання земель
оздоровчого призначення 233
2.3.3. Умови і порядок використання земель
оздоровчого призначення 236
2.3.4. Поняття і склад земель рекреаційного призначення 243
2.3.5. Правовий режим земель рекреаційного призначення..... 245

ТЕМА 2.4. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ 250
2.4.1. Поняття і склад земель історико-
культурного призначення 250
2.4.2. Правовий режим земель історико-
культурного призначення 256
2.4.3. Охорона земель історико-культурного
призначення та правова відповідальність за неналежне
використання даного виду земель 261

ТЕМА 2.5. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ 267
2.5.1. Поняття і загальна характеристика правового режиму земель лісогосподарського призначення 267
2.5.2. Право власності на землі лісогосподарського призначення 272
2.5.3. Умови і порядок надання і використання лісогосподарських земель 277

ТЕМА 2.6. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ 285
2.6.1. Поняття, склад і загальна характеристика правового режиму земель водного фонду 285
2.6.2. Правове регулювання використання земель водного фонду 287
2.6.3. Особливості правового режиму прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів 291
2.6.4. Правовий режим територій і зон санітарної охорони водних об'єктів 297

ТЕМА 2.7. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ 306
2.7.1. Поняття земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення 306
2.7.2. Правове регулювання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення 312
2.7.3. Склад і призначення земель промисловості та особливості їх правової регламентації 317
2.7.4. Правовий режим земель транспорту 322
2.7.5. Правовий режим використання земель зв'язку, ліній електропередач та іншого комунікаційного призначення 328
2.7.6. Склад і призначення земель оборони та особливості їх правового регулювання 332

ТЕМА 2.8. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ 338
2.8.1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення 338
2.8.2. Основні особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення..... 341
2.8.3. Особливості використання меліорованих земель сільськогосподарського призначення..... 347
2.8.4. Правовий режим фермерських господарств 350
2.8.5. Правовий режим земель особистих селянських господарств 353

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ..... 359

ПРЕДМЕТНИЙ ПОКАЖЧИК 392

ДОДАТКИ..... 396

ПЕРЕДМОВА

«Земельне право» є навчальною дисципліною освітньо-професійної програми, яка сприяє підготовці фахівців з права в галузі регулювання земельних правовідносин. Дисципліна зорієнтована на застосовування студентами знань з земельного права для розв'язання практичних завдань; тлумачення та узагальнення нормативного складу земельного права; правильне застосування норм земельного права; письмове й усне представлення результатів наукового і практичного вивчення матеріалу, його аргументування та систематизація, що забезпечить належну фахову підготовку фахівців з права та сформує у здобувача вищої освіти першого (бакалаврського) рівня універсальний підхід до професійної діяльності у сфері забезпечення публічних та приватних відносин.

Особливого значення вивчення земельного права набуває в сучасний період, оскільки нині в Україні спостерігається реформування та стрімкий розвиток земельних відносин, у зв'язку з чим і виникає потреба в опануванні знаннями у цій галузі права.

Мета навчальної дисципліни «Земельне право» – оволодіння студентами теорією і методологією земельного права, вивчення законодавства у галузі раціонального використання та охорони земельних ресурсів, формування у студентів навичок його застосування на практиці, вироблення у слухачів екологічної свідомості особистості як передумови формування екологічного світогляду людини, стану екологічного формування культури особистості, яка проявляється в її еколого-правовій свідомості, мисленні, поведінці та практичній діяльності, спрямованій на підвищення екологічної безпеки країни в цілому.

Завданням навчальної дисципліни «Земельне право» є: отримання базових теоретичних знань; ознайомлення студентів із поняттям та змістом земельних правовідносин в Україні, об'єктивними закономірностями їх становлення і розвитку; формування у студентів системи знань про правове регулювання земельних правовідносин; прищеплення студентам уміння працювати з нормативно-правовими актами; розкриття значення та змісту

окремих правових інститутів: права власності на землі, права землекористування, обмеження та обтяження прав на землю, охорони земель, юридичної відповідальності за земельні правопорушення; надання правової характеристики різним категоріям земель; залучення студентів до активного обговорення теоретичних питань, а також навчити формулювати і чітко викладати свою думку, виявляти самостійність і творчий підхід до вирішення конкретних життєвих ситуацій у сфері використання землі.

На основі цих знань та вмінь сформувати у студентів практичні навички використання нормативних актів для вирішення тієї чи іншої ситуації у сфері земельних відносин.

У результаті вивчення курсу здобувачі вищої освіти повинні володіти такими компетентностями, як:

1) здатність сприйняття, засвоєння та відтворення навчальної інформації, базових категорій, юридичних понять;

2) знання і розуміння особливостей застосування та реалізації норм матеріального і процесуального права;

3) знання і розуміння юридичної природи земельних правовідносин та їх правового регулювання;

4) здатність визначати, формулювати та розв’язувати проблеми, аналізувати соціально-значущі явища та відстоювати позицію в межах чинного земельного законодавства;

5) здатність до логічного та системного аналізу документів, розуміння їх правового характеру і значення.

Здобуті студентами компетентності у результаті вивчення даної навчальної дисципліни сприятимуть організації роботи з правовими документами та оволодінню відповідною правовою інформацією. Крім того, здобувачі в результаті вивчення курсу зможуть:

1) правильно розкривати зміст норм земельного права і використовувати їх у своїй практичній роботі;

2) тлумачити чинне земельне законодавство;

3) розв’язувати теоретичні та практичні завдання з земельного права;

4) використовувати знання з земельного права як підґрунтя для набуття досвіду в сфері господарської діяльності;

5) застосовувати зразки документів у практичній діяльності для вирішення правових питань;

6) аналізувати конкретні випадки з практики застосування земельного законодавства і змодельованих ситуацій;

7) орієнтуватися в системі земельного законодавства та в судовій практиці щодо розгляду земельних спорів.

Навчальний посібник відповідає освітньо-професійній програмі «Правове регулювання публічних та приватних відносин» першого (бакалаврського) рівня спеціальності 081 «Право».

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1
ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

ТЕМА 1.1
ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА ЯК ГАЛУЗІ ПРАВА. ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО

1.1.1. Поняття, предмет земельного права та методи його правового регулювання.

1.1.2. Принципи та джерела земельного права.

1.1.3. Система земельного права.

1.1.4. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права.

1.1.1. Поняття, предмет земельного права та методи його правового регулювання

Земельне право України – це система правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, їх охорони від негативного впливу, захисту прав громадян та юридичних осіб на землю і додержання встановленого правопорядку в галузі земельних відносин.

Земельне право України є однією з важливих юридичних галузей. Їй притаманні свій предмет, методи, система, принципи, об'єкти та суб'єкти, що і слугує для виділення її у окрему самостійну галузь права (рис. 1.1).

Кожна галузь права характеризується властивим їй предметом правового регулювання.

Предметом земельного права є земельні правовідносини, які мають такі ознаки:

по-перше, випливають із спеціальної правосуб'єктності суб'єктів земельного права, із специфіки їхніх завдань та предмета діяльності;

по-друге, складаються у сфері використання землі та її обігу.

У вузькому розумінні предметом земельного права є суспільні відносини, що пов’язані з використанням землі і регулюються нормами земельного права.

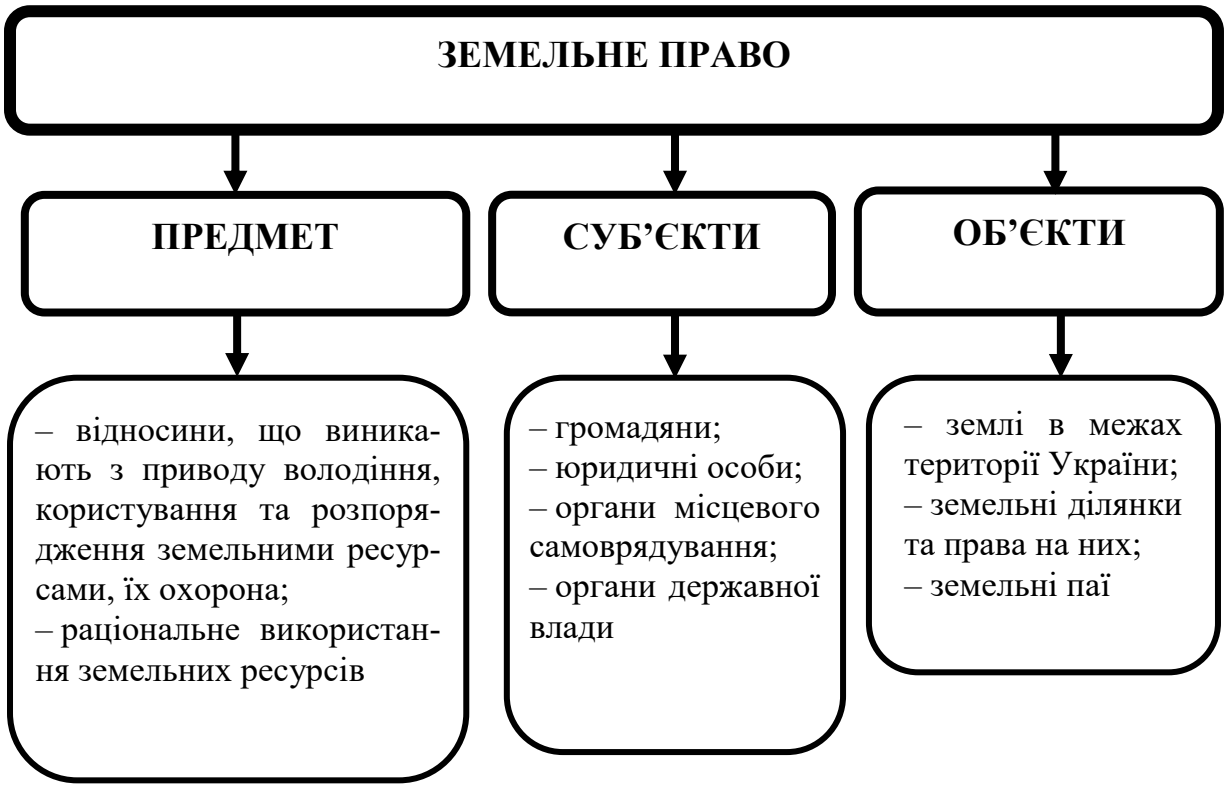


Рис. 1.1. Предмет, суб’єкти та об’єкти земельного права
Джерело: [153].

Отже, ***предметом земельного права*** *є певна група суспільних відносин, що виникають у зв’язку з розподілом, використанням та охороною земель і регулюються нормами земельного права.*

Об’єктом земельного права є:

– землі в межах території України (рис. 1.2);

– земельні ділянки та права на них;

– земельні паї.

Методи правового регулювання – це такі способи, за допомогою яких держава на основі існуючої сукупності правових норм забезпечує необхідну їй поведінку людей як учасників правовідносин або впроваджує ті засоби регулювання, які в конкретних умовах (політичних, економічних, соціальних тощо) можуть дати максимальний позитивний результат у здійсненні земельних

реформ, вирішенні продовольчої кризи, становленні ринкових відносин тощо.



Рис. 1.2. Склад земель України
Джерело: сформовано на основі [2].

Методи правового регулювання, що використовуються у практиці правового забезпечення суспільних земельних відносин, містяться у законах та інших нормативно-правових актах, які є джерелами земельного права. Це правило не виключає використання у земельних правовідносинах правових методів, властивих іншим галузям права, у випадках однорідності та спорідненості суспільних відносин. Методи регулювання земельних відносин та їх ознаки (дод. А).

У юридичній літературі висловлюється думка про існування двох основних методів правового регулювання: ***імперативного*** (встановлює обов'язки суб'єктів правовідносин і використовується, як правило, у сфері управління використанням і охороною земель, а саме: при веденні державного земельного кадастру, моніторингу, здійсненні землеустрою та ін.) та ***диспозитивного*** (методу вибору певної моделі поведінки, який в земельному праві ґрунтується на визнанні того, що кожний власник має право на свій розсуд розпоряджатися належною йому земельною ділянкою, причому учасники земельних відносин можуть у певних межах регулювати взаємини між собою самостійно). Приклад застосування імперативного та диспозитивного методу правового регулювання наведено в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

Вираження імперативного та диспозитивного методу правового регулювання на прикладі статті 20 Земельного кодексу України

Імперативний метод	Диспозитивний метод
частина 2 пункту 5 статті 20 Земельного кодексу України земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами ВИКЛЮЧНО в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33–37 цього Кодексу, а саме: вимоги щодо користування землями фермерського господарства, земельними ділянками особистого сільського господарства, землями для сінокосіння і випасання худоби, земельними ділянками для садівництва, земельними ділянками для городництва	частина 1 пункту 5 статті 20 Земельного кодексу України види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) ВИЗНАЧАЮТЬСЯ ЇЇ ВЛАСНИКОМ АБО КОРИСТУВАЧЕМ САМОСТІЙНО в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою

Джерело: сформовано на основі [2].

Диспозитивний метод правового регулювання у свою чергу поділяють на рекомендаційний, санкціонуючий і делегуючий.

Рекомендаційний метод передбачає надання можливості альтернативної поведінки суб'єктам земельних правовідносин залежно від поставленої мети. Зокрема, у пункті 3 статті 20 Земельного кодексу України міститься положення, що зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок, тобто власник має право вибору: використовувати земельну ділянку за визначеним цільовим призначенням або ініціювати його зміну.

Санкціонуючий метод полягає у тому, що учасник земельних відносин може самостійно приймати рішення щодо реалізації земельних повноважень, зокрема лініювати зміну цільового призначення земельної ділянки, власником чи користувачем якої він є, але це рішення набуває чинності лише після затвердження його

компетентним органом. Наприклад, у пункті 3 статті 20 Земельного кодексу України, що передбачає право власника чи користувача земельної ділянки ініціювати зміну цільового призначення земельної ділянки, передбачено порядок зміни цільового призначення і зазначено, що зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадяться: щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, – сільською, селищною, міською радою; щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, – районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі, якщо районна державна адміністрація не утворена, – Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Делегуючий метод полягає у наданні прав і свобод суб'єктам земельних відносин з того чи іншого кола правомочностей. Відповідно до статті 90 Земельного кодексу України власники земельних ділянок мають право самостійно господарювати на землі, на власний розсуд використовувати її корисні властивості.

1.1.2. Принципи та джерела земельного права

Основу правового регулювання земельних відносин становлять принципи, які відображають характер і тенденції розвитку земельного права. Принципами права прийнято вважати основні положення, вихідні ідеї, що відзначаються універсальністю, загальною значущістю, вищою імперативністю і відображають істотні положення права.

Принципи права за своєю сутністю є узагальнені відображення об'єктивних закономірностей розвитку суспільства.

Під принципами земельного права потрібно розуміти закріплені в чинному земельному законодавстві основоположні керівні засади, які виражають сутність норм земельного права й основні напряки у галузі правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних з раціональним використанням і охороною земель.

Конституційні принципи є універсальними. Вони притаманні усім галузям права. Загальноправові принципи є результатом відтворення конституційних принципів у земельному законодавстві.

До загальноправових принципів земельного права відносять:

1) пріоритетність права власності;

2) захист права власності;

3) рівноправність;

4) нерозривний зв'язок прав і обов'язків;

5) захист соціально незахищених верств населення;

6) законність;

7) відповідальність за вину.

До спеціальних принципів земельного права відносять:

1) ***принцип правової рівності форм власності на землю*.** Згідно з чинним законодавством в Україні встановлено три форми власності: державна, колективна й приватна (дод. Б). Усі зазначені форми власності є рівноправними;

2) ***принцип державного управління земельним фондом*.** Об'єктивна необхідність державного управління земельним фондом обумовлена економічним значенням землі для життєдіяльності суспільства, просторовою обмеженістю земельного фонду, незамінністю у сфері матеріального виробництва та інших сферах господарської діяльності;

3) ***принцип багатоманітності форм землекористування*.** Землекористування може здійснюватися на основі придбання землі в приватну або колективну власність, земля також може надаватись у користування або в оренду згідно з правилами, встановленими чинним законодавством;

4) ***принцип раціонального використання і охорони земель*.** Він полягає у забезпеченні одночасно ефективного використання земель і їх охорони. Передбачаються спеціальні вимоги щодо збереження родючості ґрунтів, підвищення врожайності, запобігання негативному впливу на стан земель, усього навколишнього природного середовища. Цей принцип втілюється у багатьох нормах земельного права;

5) ***принцип цільового використання землі.*** Суть цього принципу в тому, що ні власник земельної ділянки, ні його володілець чи орендатор не вправі міняти цільове призначення земельної ділянки за своїм розсудом. Вони зобов'язані використовувати землі згідно з їх цільовим призначенням. Зміна цільового призначення землі допускається тільки в установленому порядку спеціально уповноваженими на це органами;

6) ***принцип пріоритетності сільськогосподарського використання земель,*** тобто землі, придатні для потреб сільськогосподарського використання, повинні надаватись для сільськогосподарських цілей;

7) ***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 здійснюють уповноважені органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів, зокрема Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – спеціально уповноважені органи з питань екології та природних ресурсів, а саме Державна екологічна інспекція України. Поряд з державним контролем за використанням та охороною земель здійснюється самоврядний та громадський контроль у цій сфері. *Самоврядний контроль* за використанням та охороною земель здійснюють сільські, селищні, міські, районні та обласні ради. *Громадський земельний контроль* покладено на громадських інспекторів, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на основі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах.

Зауважимо, що на сучасному етапі розвитку України велике значення приділяється нормативно-правовому забезпеченню функціонування земельного права в Україні.

До **джерел земельного права** відносять нормативно-правові акти, які регулюють земельні відносини (дод. В).

Законодавство в сфері регулювання земельних відносин складається з норм загального та спеціального законодавства. Загальні нормативно-правові акти формують та встановлюють загальні засади регулювання таких відносин. Спеціальні – становлять систему нормативно-правових актів, які регулюють безпосередньо земельні відносини.

До **Загального законодавства** належать: Конституція України, закони України, нормативні акти Президента України, Кабінету Міністрів України, які мають загальний характер, а також ратифіковані міжнародні нормативні акти у цій сфері.

До **Спеціального законодавства** відносять: Земельний кодекс України», Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та інші.

1.1.3. Система земельного права

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

Правовий інститут у земельному праві являє собою систему взаємозалежних правових норм, які регулюють відносно відокремлену групу однорідних суспільних земельних відносин.

Так, виокремлюють правові інститути земель сільськогосподарського призначення, земель житлової та громадської забудови, земель природно-заповідного фонду та природоохоронного призначення, земель водного фонду тощо.

Зауважимо, що два і більше інститутів земельного права можуть бути об’єднані в один комплексний правовий інститут. Прикладом такого інституту в земельному праві є інститут державного управління земельними ресурсами. До його складу входять: інститут державного землеустрою, інститут контролю за використанням та охороною земель, інститут правового забезпечення моніторингу земель та інститут державного земельного кадастру.

Земельно-правові норми регулюють суспільні земельні відносини, в яких земля водночас виступає як нерухомий об'єкт, як природний об'єкт і як об'єкт господарювання. Більшість норм земельного права належать до матеріальних норм. Разом з тим земельне право містить ряд процесуальних норм, які створюють спеціальний механізм реалізації матеріальних норм.

Кожний окремий правовий інститут залежно від його співпідпорядкованості з іншими інститутами у структурі земельного права посідає певне місце. Земельно-правові норми, що відображають сутність земельного права, утворюють загальні інститути, а ті земельно-правові норми, які покликані регулювати окремі сторони або види земельних відносин, – спеціальні інститути.

Інститути, що містять положення та основні принципи, дія яких поширюється на всі або більшість урегульованих земельним правом відносин, становлять у своїй сукупності загальну частину земельного права. До неї, звичайно, включаються: інститут права власності на землю (земельні права громадян та юридичних осіб, які є власниками земельних ділянок, підстави виникнення, зміни та припинення земельних прав), інститут права землекористування тощо. Ці правові інститути впливають на формування змісту та складу інститутів Особливої частини.

Особлива частина земельного права виконує конкретизуючі та деталізуючі функції правового регулювання. Правові інститути цієї частини підлеглі інститутам Загальної частини, а їх зміст стосується регулювання певного виду земельних відносин. В Особливій частині в основному групуються правові інститути, які визначають правовий режим окремих категорій земель залежно від їх цільового призначення. Кожний правовий інститут має свої специфічні характерні риси, зумовлені своєрідністю врегульованих ним суспільних відносин. Він поєднує правові норми, які стосуються цих відносин, що має велике практичне значення.

Система земельного права – це нерозривна система взаємопов'язаних між собою правових інститутів, кожний з яких складається з груп юридичних норм, які регулюють однорідні земельні відносини.

1.1.4. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права

Земельне право як складова частина системи права України тісно пов'язана з іншими галузями вітчизняної системи права. Це залежить від ступеня взаємопроникнення відповідних груп суспільних відносин та засад їх законодавчого врегулювання. При цьому воно визначається тим, що земельне право становить фундаментальні засади для певних галузей права.

Земельне право пов'язане **з конституційним правом**, оскільки у земельному законодавстві знаходять своє втілення конституційні принципи права. Зокрема, статті 13 та 14 Конституції України визначають гарантії права власності на землю за громадянами України, отже, дані положення щодо землі та інших природних ресурсів, які є об'єктами права власності Українського народу, – вихідні для земельного права, оскільки воно становить основу всіх його правових інститутів. Не менш важливі і норми конституційного права, які визначають сутність права землекористування та землеволодіння (стаття 41 Конституції України закріплює за кожним право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається у порядку, визначеному законом, та роль органів місцевого самоврядування в забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів (статті 142–144 Конституції України).

Земельне право тісно пов'язане **з адміністративним правом**. Адміністративно-правові акти часто слугують підставою виникнення, зміни або припинення земельних відносин. Так, в адміністративному порядку вирішуються питання відведення земельної ділянки на місцевості, встановлення її меж, видачі документів, що встановлюють право, здійснення контролю за додержанням земельного законодавства, притягнення до адміністративної відповідальності осіб, винних у порушеннях земельного законодавства, тощо. Зв'язок земельного й адміністративного права виявляється також у визначенні повноважень місцевих

органів самоврядування у врегулюванні земельних відносин, структури і повноважень Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних і районних рад, а також органів виконавчої влади (статті 6–8, 10, 13–17 Земельного кодексу України) щодо управління землями. Адміністративне право регулює порядок діяльності виконавчих органів державної влади у сфері раціонального використання та охорони земель, а також їх компетенцію у галузі управління земельними ресурсами. Деякі елементи адміністративної підпорядкованості в земельному праві наявні у разі набуття права на землю, що передбачено статтями 116–126 Земельного кодексу України, або припинення прав на землю згідно зі статтями 140–149 Земельного кодексу України, а також прав та обов'язків власників землі (статті 90, 91 Земельного кодексу України) і землекористувачів (статті 95 і 96 Земельного кодексу України), встановлення правового режиму різних категорій земель (статті 22–77 Земельного кодексу України) і т. ін.

Земельне право має певний зв'язок **із цивільним правом**. Оскільки відносини, які пов'язані із володінням, користуванням чи розпорядженням земельною ділянкою, можуть мати цивільно-правовий аспект, так як мають майновий характер. Цивільне право регламентує відносини, пов'язані з обігом землі, лише як об'єкта права власності, з урахуванням законодавчо визначених дозволів та обмежень, оскільки земля, виходячи з положень чинного цивільного законодавства щодо права власності на земельні ділянки, є предметом цивільного права України. Однак варто врахувати, що цивільне право не поширюється на відносини здійснення управлінських функцій щодо надання та вилучення земель, планування землеустрою та організації раціонального використання земель, здійснення земельного контролю тощо, тобто відносин, які мають публічний характер. Саме тому питання співвідношення земельного та цивільного права серед науковців має низку дискусій.

Крім того, усі якісні характеристики землі, як сфери існування суспільства, складової природного середовища, предмета і засобу виробництва, свідчать про те, що земельні відносини, в які вступають суб'єкти господарювання (громадяни, підприємства,

установи, організації, держава) є відносинами особливого виду і їх регулювання охоплюється нормами таких галузей права, як екологічного та аграрного.

Питання для самоконтролю

1. Назвіть поняття та предмет земельного права.
2. Дайте загальне визначення методів земельного права.
3. У чому полягає суть імперативного методу?
4. У чому полягає суть диспозитивного методу?
5. На які методи поділяється диспозитивний метод?
6. Охарактеризуйте рекомендаційний метод.
7. Охарактеризуйте санкціонуючий метод.
8. Охарактеризуйте делегуючий метод.
9. Розкрийте значення принципів у земельному праві. Які спеціальні принципи земельного права?
10. Які є джерела земельного права?
11. Що включає система земельного права?
12. З якими галузями права пов’язане земельне право і яким чином?

Тести для самоконтролю

1. Предмет земельного права це:

1) усі суспільні відносини;

2) суспільні земельні відносини;

3) суспільні відносини, що регулюються нормами природоохоронного законодавства;

4) суспільні відносини, що регулюються нормами аграрного права.

2. Імперативний метод правового регулювання передбачає:

1) категоричну та детальну регламентацію поведінки учасників правових відносин;

2) у затвердженні прийнятого рішення суб'єкта земельних відносин відповідним державним органом;

3) у наданні свободи суб'єктам правовідносин у питаннях реалізації ними своїх завдань;

4) у можливості самостійного вибору поведінки на основі загальнообов'язкового правила.

3. Під принципами земельного права розуміють:

1) керівні засади у земельному законодавстві, що виражають сутність норм земельного права;

2) дію його інститутів;

3) поняття, що узагальнюють правову характеристику землі;

4) ознаки земельно-правових норм.

4. Який принцип земельного права полягає у тому, що ні власник земельної ділянки, ні його володілець чи орендатор не вправі міняти цільове призначення земельної ділянки на свій розсуд:

1) принцип раціонального використання і охорони земель;

2) принцип багатоманітності форм землекористування;

3) принцип цільового використання землі;

4) принцип державного управління земельним фондом.

5. Система земельного права – це:

1) сукупність нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини;

2) сукупність правових інститутів, кожен з яких складається з групи юридичних норм, що регулюють однорідні земельні правовідносини;

3) єдність принципів і функцій земельного права;

4) сукупність ідей, принципів та доктрин.

Завдання для самоконтролю

Наведіть приклади із зазначенням статей Земельного кодексу України, де знаходять прояв методи правового регулювання земельного права, і деталізуйте їх вираження.

Види методів правового регулювання		**Номер та назва статті Земельного кодексу України**	**Сутність вираження**
Імперативний			
Диспозитивний	Рекомендаційний		
	Санкціонуючий		
	Делегуючий		

ТЕМА 1.2
РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

1.2.1. Поняття та види земельних відносин, їх загальна характеристика.

1.2.2. Об'єкти, суб'єкти та зміст земельних відносин.

1.2.3. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.

1.2.4. Правове забезпечення земельної реформи.

1.2.1. Поняття та види земельних відносин, їх загальна характеристика

Земельні правовідносини у вузькому розумінні являють собою суспільні відносини, що виникають між суб'єктами земельних правовідносин і врегульовані нормами земельного права.

Земельні правовідносини в широкому розумінні – це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землею на державному, господарському і внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобами виробництва у сільському господарстві.

Поняття земельних правовідносин охоплює широке коло питань економічного (виробничого) і правового характеру. В основі земельних відносин лежить категорія власності на землю. Тому зміну і розвиток земельних правовідносин пов'язують зі зміною і розвитком форм власності на землю.

Види земельних відносин та їх загальна характеристика.

Поділ земельних відносин на види в юридичній літературі здійснюється за різними ознаками (дод. Г).

За **функціональним призначенням** земельні правовідносини поділяють на такі види: ***регулятивні*** та ***правоохоронні***.

Регулятивні правовідносини – це такі відрегульовані нормами земельного права, які проявляються у вчиненні учасниками цих відносин позитивних дій. Це звичайні земельні відносини, які зустрічаються у практиці придбання, використання земельних ділянок.

Правоохоронні земельні відносини, на відміну від регулятивних, викликаються відхиленнями у поведінці учасника земельних відносин від норми закону. Тому правоохоронні земельні відносини виникають з приводу правопорушень, коли наступає необхідність юридичного впливу на порушника земельного законодавства. Названі відносини можуть виникати і при відсутності правопорушення, коли є загроза його настання.

Земельні правовідносини можуть *поділятись* на ***матеріальні***, що виникають внаслідок господарської діяльності, і ***процесуальні***, які виникають на підставі процесуальних норм.

Матеріальні відносини – це передбачені правовими нормами правовідносини, які встановлюють певні суттєві права і обов'язки учасників земельних правовідносин, наприклад, право на отримання земельної ділянки, зобов'язання охороняти (зберігати) родючість ґрунту.

Процесуальні відносини – це правові норми, які встановлюють порядок подачі заяв, прохань про виділення землі, порядок оскарження рішень державних органів, процедуру розгляду земельних спорів, якщо вони виникають тощо.

Управлінський державний орган, як і будь-який власник, має право повного володіння над землею. Ці відносини держави ще називають **абсолютними земельними правовідносинами**.

Земельні правовідносини можуть поділятися **за ступенем взаємних зобов'язань їх учасників**. Вони можуть бути ***відносинами рівноправності*** (партнерськими) і ***відносинами підлеглості однієї сторони іншій***.

Як правило, **рівноправні** земельні відносини виникають між тими чи іншими громадянами або юридичними особами.

Партнерські відносини складаються між орендатором і орендодавцем, у тому числі в разі здавання земельної ділянки в оренду.

З урахуванням відмінностей природних властивостей землі та неоднакового господарського її використання земельні відносини поділяють на відносини, що складаються в процесі сільськогосподарського виробництва; інші – під час використання землі в промисловості і будівництві; треті – в лісовому господарстві; четверті – у разі розподілу і використання земель населених пунктів. Це свідчить про поділ земель за їх основним цільовим призначенням (дод. Д).

1.2.2. Об’єкти, суб’єкти та зміст земельних відносин

Структура земельних відносин включає (рис. 1.3)**:**

– норми права, якими необхідно керуватись при вирішенні тих чи інших земельно-правових питань;

– суб’єктів права, тобто учасників земельних відносин;

– об’єкта права – індивідуально визначену земельну ділянку, з приводу якої виникають земельні відносини;

– зміст земельних правовідносин, тобто права і обов’язки їх учасників, які здійснюють свої дії відповідно до норм права, переслідуючи мету, заради якої складаються ці земельні відносини. При цьому враховуються особливості суб’єкта і об’єкта цих відносин.



Рис. 1.3. Елементи земельних відносин

Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах.

Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу суб'єктами земельних правовідносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади (рис. 1.4).

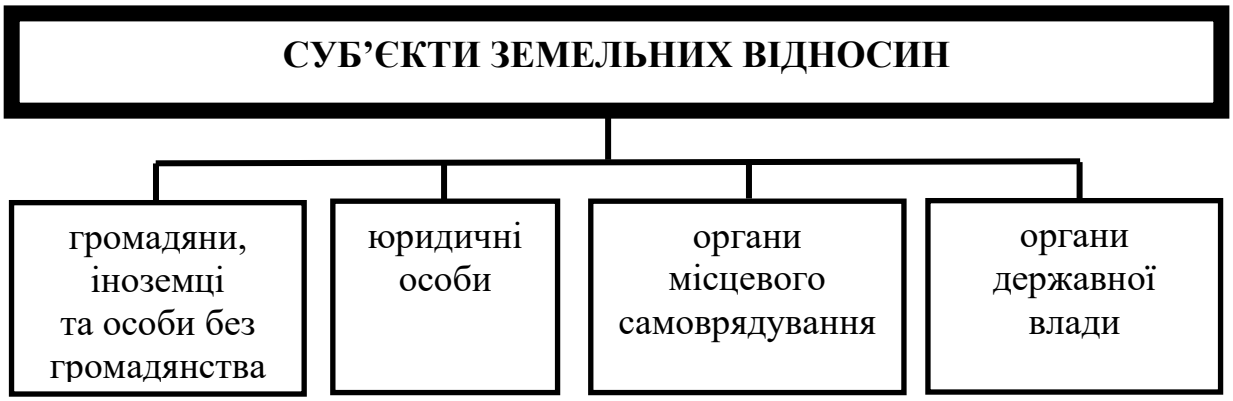


Рис. 1.4. Суб'єкти земельних відносин
Джерело: сформовано на основі [1;2].

Суб'єкти земельних правовідносин мають правовий статус, що складається з певних правомочностей, на які впливають вид суб'єкта, його поведінка, особливості об'єкта та обстановка, у якій діє цей суб'єкт.

Так, згідно зі ст. 130 Земельного кодексу України, покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. З наведеного прикладу випливає, що суб'єктом відносин власності на землі сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України та юридичні особи України. Але придбати такі землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть лише такі громадяни України, які мають відповідну освіту або

досвід, а юридичні особи повинні мати відповідні цілі, закріплені в установчих документах. Тому на правовий статус покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення впливають законодавчі вимоги щодо виду цих суб'єктів та їх можливої правомірної поведінки, які зумовлені особливостями об'єкта правовідносин.

Зауважимо! З набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який вступить в силу з 01.07.2021, правовий статус покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення зазнає суттєвих змін та буде продовжувати змінюватися у певні періоди, визначені в цьому Законі.

На **зміст земельних правовідносин** впливають такі обставини, як:

– по-перше, основне цільове призначення земельної ділянки та її правовий статус;

– по-друге, правовий статус суб'єктів земельних правовідносин.

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяють на чотири категорії (рис. 1.5):

– органи державної влади і місцевого самоврядування, що мають право на регулювання використання земель;

– власники землі і землекористувачі – носії прав та обов'язків з раціонального використання і охорони земель;

– громадські екологічні об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням земель;

– органи судово-прокурорського нагляду, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин.

Об'єктами земельних правовідносин є землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки, земельні частки (паї) та права на них.

Земельна ділянка – це частина землі, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними щодо неї правами. Земельні частки (паї) на місцевості не виділяються. Вони є ідеальними частками земельної ділянки, що перебувають у

загальній спільній (частковій) власності. Земельні частки є самостійним об'єктом земельних прав, а право на земельну частку (пай) – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки.

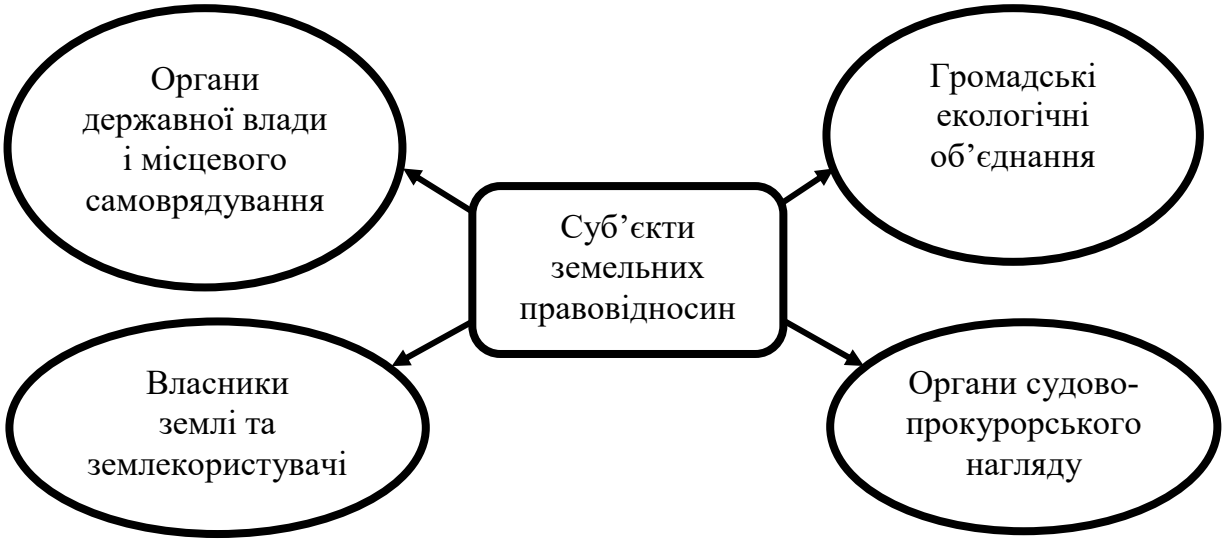


Рис. 1.5. Суб'єкти земельних правовідносин за змістом прав та обов'язків

Джерело: [153].

1.2.3. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин, як і будь-яких інших, є **юридичні факти** – тобто конкретні життєві обставини, з якими норми земельного права пов'язують виникнення, зміну чи припинення земельних правовідносин.

Земельні відносини виникають, змінюються та припиняються завдяки наявності різних підстав.

Підстави виникнення земельних відносин. Однією з підстав виникнення земельних правовідносин є *заява (клопотання) про це зацікавленої особи*. Вона оформляється відповідно до порядку про порушення названих клопотань перед органом державної влади чи місцевого самоврядування, в компетенцію якого входить розгляд і вирішення цих питань.

Наступною підставою виникнення земельних правовідносин може бути *договір*, наприклад, при здачі землі в оренду. Видача (отримання) основного земельного документа (свідоцтва) про право власності, користування, володіння, оренди даної земельної ділянки та інших документів (плану ділянки), а також державна реєстрація права є в сукупності юридичною підставою, що засвідчує відповідне право на земельну ділянку. Без названих земельних документів та їх реєстрації право на земельну ділянку не виникає.

Після виконання земельного відводу в натурі настає стадія безпосереднього користування землею. При цьому виникають відносини щодо внутрігосподарської організації землекористування, виконання договірних зобов'язань та ін.

Підстави зміни земельних відносин. У процесі використання землі права і обов'язки учасників земельних правовідносин можуть змінюватися. Так, орендатор при погіршенні умов користування землею, викликаних стихійними явищами, має право вимагати зміни раніше вказаних у договорі зобов'язань (наприклад, якщо він поніс значні збитки від посухи, паводка тощо). Зміни в земельних правовідносинах можуть виникати під час розробки нового проєкту внутрігосподарського землеустрою, після обстеження угідь з метою уточнення їх кадастрових оцінок та ін. Таким чином змінюються права і обов'язки особи, що володіє землею. Тут важливо зазначити, щоб зміни у земельних відносинах виникали не самовільно, а на підставі конкретної правової норми, тобто відповідно до вимог закону.

Підстави припинення земельних відносин. У земельному законодавстві окремо закріплено перелік правоприпиняючих юридичних обставин. Згідно зі статтями 140 і 141 Земельного кодексу України до них належать: добровільна відмова 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; конфіскація 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; систематична несплата земельного податку або орендної плати. Порівняльна характеристика підстав припинення права власності та права користування земельною ділянкою (дод. Е).

Дії як підстави припинення земельних правовідносин поділяють на дві групи:

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

2) ті, які відбуваються за волею органів державної влади та місцевого самоврядування (вилучення земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв'язку з порушенням норм земельного законодавства тощо).

Дії як обставини виникнення, зміни та припинення земельних відносин включають:

– договори та інші правочини, передбачені законом, та такі, що не суперечать йому;

– акти органів державної влади та місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення, зміни чи припинення земельних прав та обов'язків;

– судові рішення, які встановлюють або припиняють земельні права та обов'язки;

– інші дії фізичних та юридичних осіб, в межах, що не суперечать законодавству.

Події, як обставини виникнення, зміни та припинення земельних відносин, не залежать від волі суб'єктів земельних правовідносин (стихійне лихо, повінь, землетрус, тощо), з якими закон або інший нормативно-правовий акт пов'язує виникнення, зміну чи припинення земельних правовідносин.

1.2.4. Правове забезпечення земельної реформи

З набуттям Україною незалежності і започаткуванням ринкових трансформацій виникла об'єктивна необхідність у здійсненні земельної реформи, яка є однією з центральних ланок економічної реформи, що провадиться в нашій державі.

Земельна реформа – це комплекс заходів – правових, соціально-економічних, технічних та організаційних, – направлених на перебудову земельних відносин через роздержавлення земель, утвердження різних форм власності на неї та розвиток нових організаційних форм господарювання на селі, що функціонують на приватній власності.

Земельна реформа в Україні пройшла ряд етапів:

Перший з них бере свій початок з прийняття Земельного кодексу Української РСР (1990 р.), яким було зафіксовано існування права на землю у формі довічного успадкованого володіння, постійного володіння, а також постійного і тимчасового користування. Це був важливий крок до визначення власності на землю. Велике значення для розвитку земельних відносин на цьому етапі відіграло прийняття Верховною Радою України Постанови «Про земельну реформу» (15 березня 1991 року), якою було оголошено, що весь земельний фонд України визнавався як об'єкт земельної реформи, завданням якої є перерозподіл земель з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на селі.

Другий етап земельної реформи започаткований у січні 1992 року з прийняттям Верховною Радою України Закону України «Про форми власності на землю» і в березні цього ж року – нової редакції Земельного кодексу України. Цими документами були внесені істотні зміни у форми власності на землю – в Україні запроваджувалися три форми власності на неї: приватна, колективна і державна, причому юридично визнано, що ці форми власності є рівноправними.

Третім етапом земельної реформи стало прийняття Указів Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва»

(10 листопада 1994 року), «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» (8 серпня 1995 року), «Про оренду землі» (23 квітня 1997 року), «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» (21 квітня 1998 року) та «Про фіксований сільськогосподарський податок» (18 червня 1998 року). На основі Указів про оренду землі і фіксований сільськогосподарський податок були прийняті закони України з аналогічною назвою. Вказаними нормативними актами здійснена безоплатна передача землі у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції, тобто на цьому етапі відбулося її реальне роздержавлення. Був здійснений поділ земель, які передані у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі, і видані селянам сертифікати на право на земельну частку (пай).

Початком **четвертого етапу земельної реформи** (на думку автора цього підручника) став Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» (грудень 1999 року). Надзвичайно важливо, що Указом впроваджено обов'язкове укладання юридичними особами, які використовують землі для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельних паїв з виплатою орендної плати фіксованого розміру.

У 2000 р. стала реалізовуватися вимога Указу про заміну сертифікатів на земельну частку (пай) на Державні акти на право приватної власності на землю. Цим самим створилися реальні умови для впровадження в нашій державі повноцінного ринку землі. Важливим кроком у здійсненні земельної реформи на цьому етапі став Указ Президента України «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» (30 травня 2001 року).

Земельний кодекс України – це основний документ земельного законодавства, яким регулюються земельні відносини з метою створення необхідних умов для раціонального використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і форм господарювання. Нова редакція Земельного кодексу була прийнята у жовтні 2001 року Земельний

кодекс остаточно розв'язав найфундаментальнішу проблему земельних відносин – проблему форм власності на землю. Ним передбачається три рівноправні форми власності: приватна, комунальна і державна.

Характерною ознакою трансформації земельних правовідносин на сучасному етапі є приватизація землі, розвиток багатоукладної економіки на основі поєднання переваг колективної форми організації праці і приватної власності. Приватизація земель сільськогосподарського призначення здійснюється через визначення частки кожного члена колективу у спільній власності на землю, передану у колективну власність сільськогосподарських підприємств. Земельні відносини регулюються спеціальним земельним законодавством, яким визначаються правовідносини щодо землі як об'єкта земельних відносин, що виникають у процесі сільськогосподарського виробництва між суб'єктами земельних правовідносин.



З прийняттям 31 березня 2020 року Верховною Радою України Закону України № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», набрання чинності якого відбудеться 01.07.2021, твориться історія земельної реформи в житті українського суспільства (дод. Є). Законом передбачено, що з 1 липня 2021 року право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею до 100 гектарів можуть набувати виключно громадяни України. З 1 січня 2024 року таку можливість отримають також юридичні особи, власниками яких є українці. Вони зможуть купувати до 10 тисяч гектарів землі. Заборонено продаж державних та комунальних земель. Саме в ході проведення нинішньої земельної реформи земельні відносини отримали новий зміст і характер. До цього часу Указом Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» йшлося про розпорядження громадянином земельною часткою (паєм) як власністю, зокрема шляхом передачі в оренду підприємствам,

установам і організаціям, які використовуватимуть землю для сільськогосподарських потреб. Вимогою було – обов'язкове укладання підприємствами, установами і організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з власниками цих часток (паїв) з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах у розмірі не менше одного відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості орендованої земельної частки (паю). Нині ж ми спостерігаємо абсолютну трансформацію земельних відносин у сфері обігу сільськогосподарських земель, яка передбачає можливість власника землі (паю) вільно ним розпоряджатися на власний розсуд, але у період та на умовах, визначених законодавством.

Земельна реформа, яка здійснюється в Україні, спрямована на перебудову відносин землекористування, ліквідацію державної монополії земельної власності, відновлення приватної власності на землю, створення нових господарських формувань. Вона являє собою комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, здійснення якого забезпечує вдосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного устрою, формування і розвиток ринку землі. Складові земельної реформи (дод. Ж).

Земельна реформа ставить собі за мету визначити ринкову вартість землі, сприяти розвитку оренди землі й формуванню ринку землі, його інфраструктури, створити передумови формування господаря-власника й підприємця і перевести сільське господарство на прогресивні засади розвитку (дод. З).

Питання для самоконтролю

1. Дайте визначення поняттю земельних правовідносин.
2. Назвіть види земельних правовідносин та їх особливості.
3. Розкрийте структуру земельних відносин через їх елементи.
4. Які обставини впливають на зміст земельних правовідносин?
5. Що слугує підставами виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин?

6. Назвіть підстави виникнення земельних правовідносин, наведіть приклади керуючись законодавством.

7. Назвіть підстави зміни земельних правовідносин, наведіть приклади.

8. Назвіть підстави припинення земельних правовідносин.

9. Яким чином змінювалося правове забезпечення земельної реформи в різні історичні періоди?

Тести для самоконтролю

1. Що є предметом земельного права України?

1) певна група суспільних відносин, що виникають у зв'язку з розподілом, використанням та охороною земель і регулюються нормами земельного права;

2) засоби, за допомогою яких держава на основі існуючої сукупності правових норм забезпечує необхідну їй поведінку людей як учасників правовідносин;

3) система правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель;

4) сукупність норм захисту прав громадян та юридичних осіб на землю і додержання встановленого правопорядку в галузі земельних відносин.

2. Відповідно до Конституції та Земельного кодексу України суб'єктами земельних правовідносин є…

1) громадяни та юридичні особи;

2) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування та фізичні особи;

3) юридичні особи, громадяни, органи місцевого самоврядування та органи державної влади;

4) громадяни та органи державної влади.

3. **За ступенем взаємних зобов'язань їх учасників земельні правовідносини бувають…**

1) правоохоронні земельні відносини;

2) процесуальні відносини;
3) регулятивні правовідносини;
4) партнерські.

4. Правовідносини, передбачені правовими нормами, які встановлюють певні суттєві права і обов'язки учасників земельних правовідносин, – це…

1) регулятивні правовідносини;
2) правоохоронні земельні відносини;
3) матеріальні відносини;
4) процесуальні відносини.

5. До підстав припинення земельних відносин НЕ належить…

1) зміна цільового призначення землі;
2) смерть власника земельної ділянки;
3) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законодавством;
4) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Завдання для самоконтролю

Надайте характеристику етапам становлення та розвитку земельних правовідносин.

Етапи становлення та розвитку земельних правовідносин в Україні	**Сутність**	**Характерні риси**
Перший етап (1818–1987 рр.)		
Другий етап (1987–1991 рр.)		
Третій етап (1991 р. до сьогодні)		

ТЕМА 1.3
ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

1.3.1. Поняття права власності на землю.
1.3.2. Особливості змісту права власності на землю.
1.3.3. Форми права власності на землю.
1.3.4. Особливості права спільної власності на землю.

1.3.1. Поняття права власності на землю

Власність – це економічна категорія, яка виявляється у відносинах між людьми з приводу матеріальних благ. **Власність –** це належність у певному суспільстві матеріальних благ (цінностей) певній фізичній чи юридичній особі або ж державі чи територіальній громаді.

Структура власності розкривається через такі економічні елементи, як ***володіння***, ***користування*** і ***розпорядження***.

Володіння – суспільно-економічне ставлення певної особи до наявного у неї майна, панування над ним, коли у стосунках з іншими людьми ця особа ставиться до певного майна, як до «свого».

Користування означає виробниче чи особисте споживання засобів і продуктів виробництва, землі, інших об’єктів природи, використання рухомого чи нерухомого майна для задоволення своїх життєвих потреб. При цьому використання нерухомого майна завжди пов’язане з використанням землі, на якій розташована нерухомість.

Для **розпорядження** характерним буде визначення, вирішення долі майна, землі, інших матеріальних об’єктів, наявність управлінських і розпорядчих аспектів майнових і земельних відносин. Власник вирішує, як вчинити з належними йому майном чи земельною ділянкою, як їх набути чи позбутися, яким чином і з якою метою їх використати. За його бажання здійснюється переведення майна, земельної ділянки з одного економічного стану в інший, з однієї категорії в іншу. При цьому

власник розпоряджається своїм майном, земельною ділянкою самостійно, незалежно від волі інших осіб.

Норми права, якими регулюються відносини власності, можна поділити на три групи.

До першої групи норм відносять конституційні правила, земельно-правові, цивільно- та адміністративно-правові норми про підстави виникнення і припинення прав на майно і землю.

До другої **–** земельно-правові і цивільно-правові норми, якими визначаються правомочності власників.

Третя група правил охоплює норми земельного, цивільного, адміністративного і кримінального права щодо захисту відносин власності.

Право власності на землю, як і будь-яке інше право, може розглядатися в **об'єктивному** і **суб'єктивному** розумінні.

Право власності на землю в об'єктивному розумінні розглядається як комплексний правовий інститут, нормами якого регулюється статика земельних правових відносин, як стан належності земельних ділянок певній особі. ***Комплексний характер цього інституту*** полягає в тому, що відносини земельної власності регулюються нормами як земельного, так і нормами інших галузей права.

Право власності на землю в суб'єктивному розумінні розглядається як сукупність правомочностей (прав та обов'язків) суб'єктів цього права щодо володіння, користування і розпорядження належними їм земельними ділянками. **Це основний зміст права власності.**

Отже, **право власності на землю –** це врегульовані нормами земельного та інших галузей права суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, суб'єктами яких є громадяни та юридичні особи України й іноземних держав і особи без громадянства, територіальні громади і держава.

З позицій теорії земельного права право власності на землю розглядається:

1) право власності на земельну ділянку означає сукупність усіх трьох правомочностей: володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою;

2) право власності на землю може розглядатися як комплексний інститут земельного та інших галузей права; як правовідношення; як правомочність власника і як юридичний факт, що має правоутворююче, правозмінююче і правоприпиняюче значення;

3) на обсяг правомочностей власника впливають особливості земельних ділянок, які перебувають у власності, а також особливості правового статусу земельних власників та інші обставини.

1.3.2. Особливості змісту права власності на землю

Зміст права власності традиційно розкривається через правомочності щодо володіння, користування і розпорядження тими чи іншими об'єктами.

Згідно зі статтею 78 Земельного кодексу України: зміст права власності на землю:

1. **Право власності на землю –** це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

2. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, Земельного Кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Зміст права власності на землю полягає в тому, що власнику в повному обсязі належать усі три види правомочностей, тобто право володіти, користуватися і розпоряджатися.

Окремі із цих правомочностей можуть належати і не власникам.

Так, володіти земельною ділянкою на законних підставах можуть орендарі, землекористувачі, опікуни, підрядчики тощо. Таке володіння називається **титульним**.

Право володіння власника відрізняється від **права титульного володільця** тим, що власник здійснює свою правомочність разом з іншими правомочностями – користуванням і розпорядженням.

Щодо **титульних володільців**, то вони повинні узгоджувати свої дії з власником або здійснювати володіння на підставі договору (наприклад договору оренди) чи адміністративного акта, закону (наприклад надання земельної ділянки, що перебуває у державній власності, у постійне користування державному сільськогосподарському підприємству). У деяких випадках титульний володілець може мати не тільки право володіння, а й право користування, наприклад при оренді землі.

Право користування земельною ділянкою надає землевласнику право вилучення корисних властивостей землі для задоволення особистих потреб чи потреб інших осіб за волею власника. *Наприклад,* використання землі для будівництва заводу, житлового будинку, гаража, на зайняття сільським господарством. Потрібно зауважити, що законним користувачем може бути не лише землевласник, а й інша особа, якій це право надане договором, законом чи адміністративним актом. **Право розпорядження землею –** це найбільш визначальна правомочність власника. Воно належить лише власникові землі і реалізується шляхом особистого використання певним чином і для певних цілей, а також шляхом припинення або обмеження свого права. Як і перші дві правомочності, **право розпорядження** може передаватися за договором третій особі. ***Право власності охоплює одночасно усі три правомочності:*** володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

1.3.3. Форми права власності на землю

Стаття 78 Земельного кодексу України встановлює, що земля може перебувати у приватній, комунальній і державній власності (рис. 1.6).

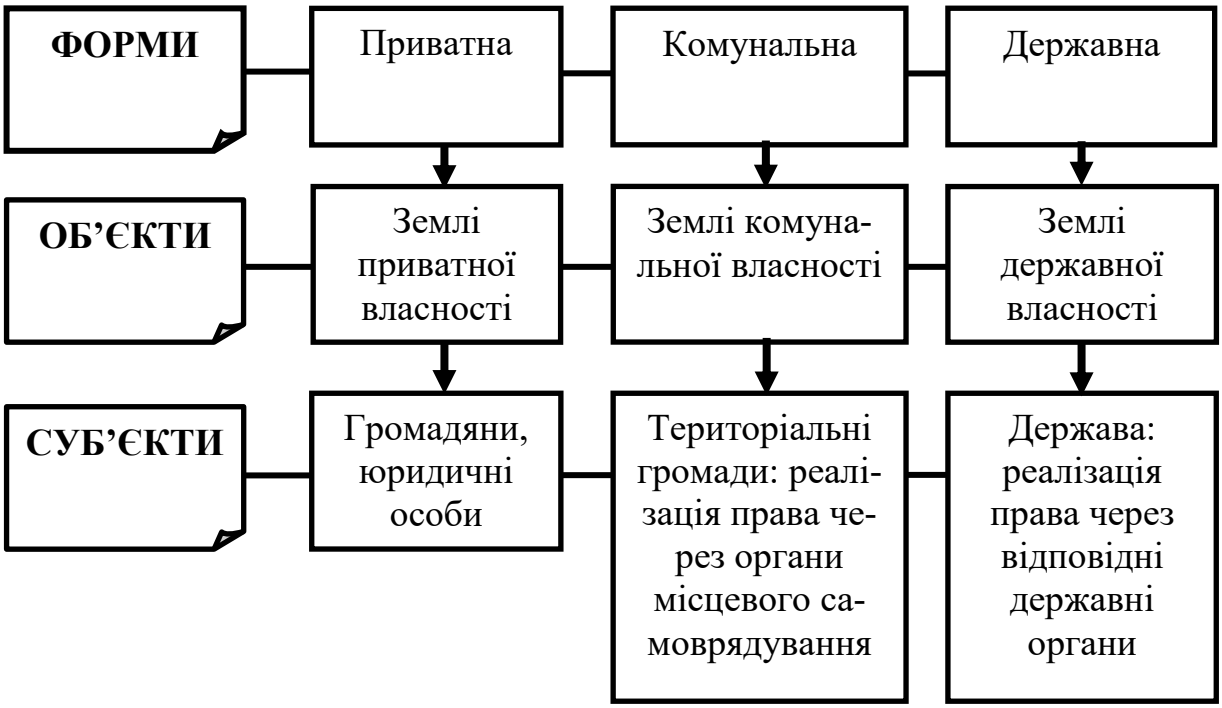


Рис. 1.6. Форми права власності на землю
Джерело: сформовано на основі [2].

Право приватної власності на землю

Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить певному громадянинові або юридичній особі. *Особливістю набуття права приватної власності на землю є суб'єкти, які це право реалізують*. Громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства мають різні за обсягом права щодо набуття землі у власність. Так, громадяни України можуть мати у власності будь-які землі, передача яких у власність передбачена Земельним кодексом України. Іноземні особи та особи без громадянства не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Якщо землі сільськогосподарського призначення вони прийняли у спадщину, то протягом року ці землі підлягають відчуженню. Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, можуть перебувати у цих осіб на праві приватної власності.

Юридичні особи теж можуть бути суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки. Земельні ділянки, згідно зі ст. 82 Земельного кодексу України, набувають у власність для

здійснення підприємницької діяльності у разі придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом.

Зазначені особи мають право володіти, користуватися і розпоряджатися належною їм земельною ділянкою. Згідно з ч. 1 ст. 81 Земельного кодексу України громадяни України набувають **права власності на земельні ділянки на підставі:**

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

б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

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

г) прийняття спадщини;

ґ) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

До інших цивільно-правових підстав набуття права приватної власності на землю можна віднести, зокрема, перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду (ст. 120 Земельного кодексу України).

Безоплатна передача громадянам земельних ділянок у приватну власність із земель державної і комунальної власності може здійснюватися, наприклад, при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ст. 25 Земельного кодексу України) або у разі розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств.

Право власності на земельну ділянку виникають з моменту державної реєстрації цих прав відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Приватизація земельних ділянок, наданих раніше громадянам у користування, як підстава набуття права приватної власності на землю, згідно із Земельним кодексом України, може

здійснюватися при одержанні земельних ділянок членами фермерських господарств.

Особливістю права приватної власності на землю є те, що громадяни України мають право на одержання у власність земельних ділянок лише для визначених законодавством конкретних цілей, а саме:

– ведення селянського (фермерського) господарства;

– ведення особистого підсобного господарства;

– будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);

– садівництва:

– дачного і гаражного будівництва;

– здійснення підприємницької діяльності без створення юридичної особи.

Цей перелік видів приватного землеволодіння не є вичерпним, оскільки використання земельних ресурсів на підставі права приватної власності передбачено, по суті, для всіх категорій земель.

Передача земель у **приватну власність** безоплатно здійснюється в порядку і в процесі приватизації місцевими радами, на території яких розташовані ці земельні ділянки. При цьому власники земельних ділянок, переданих для ведення селянського (фермерського) господарства, не мають права протягом шести років з часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або місцевій раді на тих самих умовах, на яких її було їм передано.

Земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність:

– за плату у місцевих рад для ведення фермерського господарства понад площу, що передається безоплатно. Таку передачу землі у власність проводять за ціною, що визначається на основі грошової оцінки ділянки. Рішення відповідної ради з цього питання є підставою для укладання договору купівлі-продажу ділянки з посвідченням у нотаріальному порядку;

– за договором купівлі-продажу земельних ділянок, що перебувають у приватній власності. Договір купівлі-продажу посвідчується у нотаріальному порядку.

Право приватної власності на земельну ділянку або її частину припиняється з таких підстав:

– добровільної відмови від земельної ділянки;

– відчуження земельної ділянки місцевій раді;

– викупу земельної ділянки для державних або громадських потреб;

– систематичного невнесення земельного податку у строки, встановлені законодавством України;

– використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їхніх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;

– використання землі не за цільовим призначенням;

– невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва і протягом двох років – для несільськогосподарських потреб;

– у разі визнання недійсними угод, укладених власниками землі з порушенням установленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок.

Право комунальної власності на землю

Передачу земельних ділянок державної власності у комунальну власність передбачає ст. 117 Земельного кодексу України. **Право комунальної земельної власності** може бути розширено внаслідок викупу земельних ділянок фізичних і юридичних осіб для суспільних потреб або придбання їх на інших засадах, передбачених законом.

Згідно з ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу України у **комунальній власності** перебувають усі землі у межах населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки за їхніми межами, на яких розташовано об’єкти комунальної власності. Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об’єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності, управління якими здійснюють районні або обласні ради.

Так, землі комунальної власності у загальному вигляді визначаються шляхом виключення їх зі складу земельних ресурсів державної власності та відмежування від земельних ділянок права приватної власності.

Земельне законодавство визначає землі, які можуть перебувати лише у комунальній власності і не можуть передаватися у приватну власність. **Це землі загального користування населених пунктів** (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо); землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту; землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення; землі лісового та водного фондів, крім випадків, визначених Земельним кодексом України; земельні ділянки, які використовують для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Підставами набуття права комунальної власності на землю є: передача територіальним громадам земельних ділянок державної власності; викуп їх для суспільних потреб та примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності; прийняття спадщини, умовою якої є передача цих ділянок територіальним громадам; набуття у власність земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та іншими цивільно-правовими угодами; виникнення інших підстав, передбачених законом (наприклад добровільної відмови фізичної або юридичної особи від права власності на земельну ділянку на користь територіальної громади або примусове вилучення ділянки за позовами органів місцевого самоврядування у передбачених законом випадках). *Наведений перелік підстав набуття права власності на землю не є вичерпним.*

Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади. Так, відповідно до ч. 1 ст. 83 Земельного кодексу України, комунальна власність на землю належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст. Визначення поняття територіальної громади, її правосуб'єктність, основні функції та повноваження, у тому числі правомочності власності,

а також умови і порядок їх здійснення закріплено у Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» № 280/97-ВР від 21 травня 1997 року.

Право державної власності на землю

У **державній власності** перебувають усі землі України, за винятком земель, переданих у приватну і комунальну власність. Об'єктами права державної власності є не лише конкретні ділянки, а й усі землі відповідних категорій у просторових межах держави, не віднесені до комунальної і приватної власності. Відокремлення земельних площ державної власності не за ознаками місць розташування конкретних ділянок і встановлення їхніх меж на земній поверхні, а за ознаками меж державного кордону забезпечує відмежування їх від земель сусідніх держав (зовнішнє) і від земель комунальної і приватної власності (внутрішнє).

Важливою особливістю права державної земельної власності є й визначення у законодавчому порядку земель, що не підлягають передачі у комунальну власність. **Відповідно до ч. 3 ст. 84 Земельного кодексу України до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать:**

– землі атомної енергетики та космічної системи; землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;

– землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне і загальнодержавне значення;

– землі під водними об'єктами загальнодержавного значення; земельні ділянки, що їх використовують для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України та інших органів державної влади.

Зазначені землі призначені для виконання державою її внутрішніх і зовнішніх функцій, їх використовують для задоволення інтересів усього суспільства і виконання загальнодержавних завдань. Ці землі не обмежені ні категоріями, ні розмірами площ, ні місцем розташування.

Беручи до уваги функціональне призначення використання даних земель, перелік земельних ресурсів, які не можуть передаватися у комунальну власність, не є вичерпним. Тому дедалі актуальнішою стає проблема розмежування земель державної і комунальної власності на законодавчому рівні.

Компетенцією щодо розпоряджання державними землями наділено Кабінет Міністрів України. Згідно зі ст. 116 Конституції України він здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону. Як вищий орган виконавчої влади, Кабінет Міністрів може делегувати частину своїх повноважень щодо управління державною власністю, в тому числі і землями, відповідним органам державної виконавчої влади, зокрема міністерствам і відомствам, місцевим державним адміністраціям, а також органам місцевого самоврядування.

Рівність прав власності на землю найістотніше характеризує положення ч. 2 ст. 14 Конституції України про набуття і реалізацію права власності на землю державою нарівні з громадянами і юридичними особами виключно відповідно до закону. Цей конституційний принцип закріплено у земельному законодавстві. Так, **відповідно до ч. 5 ст. 84 Земельного кодексу України, держава набуває права власності на землю у таких випадках:** відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності для суспільних потреб; придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; прийняття спадщини; передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; конфіскації земельних ділянок.

Українській державі можуть належати на праві власності й земельні ділянки, розташовані за її територіальними межами. Так, згідно з ч. 3 ст. 18 Земельного кодексу України, Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

Суб'єктом права власності на державні землі та конкретні земельні ділянки, що входять до їхнього складу, завжди залишається держава як політико-правова організація суспільства. Землі

державної власності належать державі з усіма соціальними і юридичними наслідками, що випливають з цього, а не органам представницької або виконавчої влади, які здійснюють правомочності, пов'язані з володінням, користуванням і розпоряджанням ними у встановлених межах від імені та в інтересах держави.

Зауважимо! Відносини державної та комунальної власності на землю регулюються публічним правом, а відносини приватної власності – суб'єктами.

Суб'єктами права державної власності на землю виступають органи державної влади у межах, встановлених законодавством України, та юридичні особи, а **комунальної власності** – територіальні громади села, селища, міста, які здійснюють правомочності власника як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування у порядку, встановленому законом.

1.3.4. Особливості права спільної власності на землю

Суттєвим положенням Земельного кодексу України є право спільної власності на землю, що являє собою відносини, коли кілька суб'єктів права об'єднують свої земельні ділянки в один земельний об'єкт.

Так, згідно з ч. 1 ст. 86 Земельного кодексу України, земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників цієї власності (спільна часткова власність) або без визначення часток (спільна сумісна власність).

Право спільної часткової власності виникає за таких умов: при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; придбанні у власність земельної ділянки двома або більше особами за цивільно-правовими угодами; прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; за рішенням суду. Договір про спільну часткову власність має бути укладено в письмовій формі та посвідчено нотаріально.

Правовий режим ***спільної часткової власності*** на земельну ділянку залежить від узгодження волі її учасників, а також від порядку та способу її набуття. Найбільш поширеним способом

виникнення спільної часткової власності є об'єднання власниками належних їм земельних ділянок. Наприклад, згідно із п. 1 ст. 31 Земельного кодексу України землі фермерського господарства можуть складатись із земельної ділянки, що належить господарству як юридичній особі. Пунктом 1 статті 25 Земельного кодексу України встановлено, що у випадку приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, а також пенсіонерам з їх числа з виділенням кожному на них земельної частки (паю).

Згідно зі ст. 88 Земельного кодексу України володіння, користування та розпорядження земельного ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників відповідно до договору, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку.

Спільна сумісна власність характеризується тим, що земельна ділянка на такому праві може належати лише громадянам. Вона відрізняється від попереднього виду власності тим, що у ній не визначаються заздалегідь частки учасників земельної ділянки і права на неї. Відповідно до 4. 2 ст. 83 Земельного кодексу України у спільній сумісній власності можуть перебувати земельні ділянки подружжя, членів фермерського господарства (якщо інше не передбачено угодою між ними), співвласників житлового будинку. ***Цей перелік є вичерпним***. Згідно з ч. 4 ст. 89 Земельного кодексу України співвласники земельної ділянки, що перебувають у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюється за законом щодо земельної ділянки подружжя (якщо інше не передбачено шлюбним контрактом), членів фермерських господарств (якщо інше не передбачене угодою між ними), співвласників багатоквартирних жилих будинків, а також належних до них будівель, споруд та прибудинкових територій.

Питання для самоконтролю

1. У чому полягає зміст права власності?
2. Що є підставою виникнення права власності на землю?
3. Хто є суб'єктами права власності на землю?
4. За яких умов громадяни України можуть бути суб'єктами права власності на землю?
5. За яких умов земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність?
6. На основі яких юридичних фактів виникає право приватної власності на землю?
7. У якому порядку здійснюється набуття права власності на землю громадянами?
8. Як проводиться розмежування форм державної і комунальної власності?
9. Які органи здійснюють правомочності суб'єкта права державної власності на землі господарського та іншого призначення?
10. Які землі можуть перебувати лише у комунальній власності і їх не можна передавати у приватну власність?
11. Які землі державної власності не можна передавати у комунальну власність?
12. Які підстави припинення права приватної власності на землю?
13. Які підстави припинення права державної власності на землю?
14. Які підстави припинення права комунальної власності на землю?
15. Що означає термін «спільна сумісна власність» на землю?
16. Які особливості спільної сумісної власності?

Тести для самоконтролю

1. Право власності на землю – це право:

1) володіння і користування землею;

2) володіння і розпоряджання землею;

3) володіння, користування і розпорядження земельними ділянками;

4) користування і розпорядження землею.

2. Суб'єктами права власності на землю є:

1) громадяни та юридичні особи;

2) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування та громадяни;

3) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади та органи місцевого самоврядування;

4) громадяни, юридичні особи, територіальні громади та держава в особі відповідних органів.

3. Громадяни і юридичні особи набувають права власності земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням:

1) органів Держгеокадастру України;

2) органів виконавчої влади;

3) органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади;

4) органів місцевого самоврядування.

4. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються:

1) за рішенням суду;

2) за згодою всіх співвласників згідно з договором;

3) за бажанням співвласників;

4) за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку.

5. У спільній сумісній власності не перебувають земельні ділянки:

1) подружжя;

2) членів особистого селянського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;

3) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;

4) співвласників жилого будинку.

Завдання для самоконтролю

Задача. До сільської ради звернувся громадянин Іванов із заявою про приватизацію двох земельних ділянок: 1) присадибної земельної ділянки площею 0,2 га, що раніше була в нього в користуванні; 2) для ведення городництва площею 0,1 га.

Яке рішення повинна прийняти сільська рада?

Завдання. Складіть порівняльну таблицю та дайте характеристику умовам і порядку виникнення права спільної сумісної та спільної часткової власності.

ТЕМА 1.4
НАБУТТЯ, ПЕРЕХІД ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

1.4.1. Приватизація земельних ділянок.

1.4.2. Набуття права власності на землі в процесі паювання.

1.4.3. Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами.

1.4.4. Припинення права приватної власності.

1.4.1. Приватизація земельних ділянок

Оформлення безоплатної приватизації земельних ділянок проводиться на підставі Земельного кодексу України (ст. 116, 118 і 121).

Безкоштовна приватизація земельної ділянки для громадян України відповідно до видів земель:

1) для ведення фермерського господарства в розмірі земельної частки (паю) (від 1,1 гектара в Івано-Франківській області до 8,8 гектара в Луганській області, в середньому по території України – 4 гектара);

2) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара;

3) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара;

4) для будівництва і обслуговування житлового 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;

5) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;

6) Для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

Один громадянин України має право отримати по кожному з цих видів земель по одній земельній ділянці. Потенційно кожен українець протягом життя може безкоштовно приватизувати 6 земельних ділянок площею до 6,4 га.

Безкоштовна приватизація земельної ділянки означає, що не потрібно платити її вартість, але не означає безкоштовність процедури її оформлення (дод. И). Вартість офіційних платежів оформлення земельної ділянки буде коливатися в межах 3–45 тисяч гривень залежно від регіону, особливостей території, місцезнаходження земельної ділянки, його конфігурації, історії та особливостей території, досвіду землевпорядника і від участі в цьому процесі сусідів.

Безкоштовна приватизація земельної ділянки (список обов'язкових процедур) (рис. 1.7):

1. Отримання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

2. Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Укладення договору із землевпорядною організацією на розроблення проєкту землеустрою. Землевпорядна організація повинна провести геодезичну зйомку місцевості, обробити зібрані відомості камерально та розробити проєкт, створити обмінний XML файл. Відповідно до Закону України «Про землеустрій» цей проєкт землеустрою повинен містити виключний перелік відомостей про земельну ділянку.

3. Погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Проєкт підлягає погодженню уповноваженими органами влади відповідно до статті 186–1 Земельного кодексу України. А саме:

– місцевим управлінням Держгеокадастру;

– місцевим відділом архітектури та містобудування;

– іншими організаціями в окремих індивідуальних випадках.

4. Державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.

Для того, щоб зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, власник або законний представник подає у відповідний відділ Держгеокадастру (через ЦНАП) такі документи:

– заяву встановленого зразка;

– погоджений та затверджений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

– електронний обмінний XML-файл.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який буде підставою для реєстрації відповідного права на земельну ділянку. *При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер*.

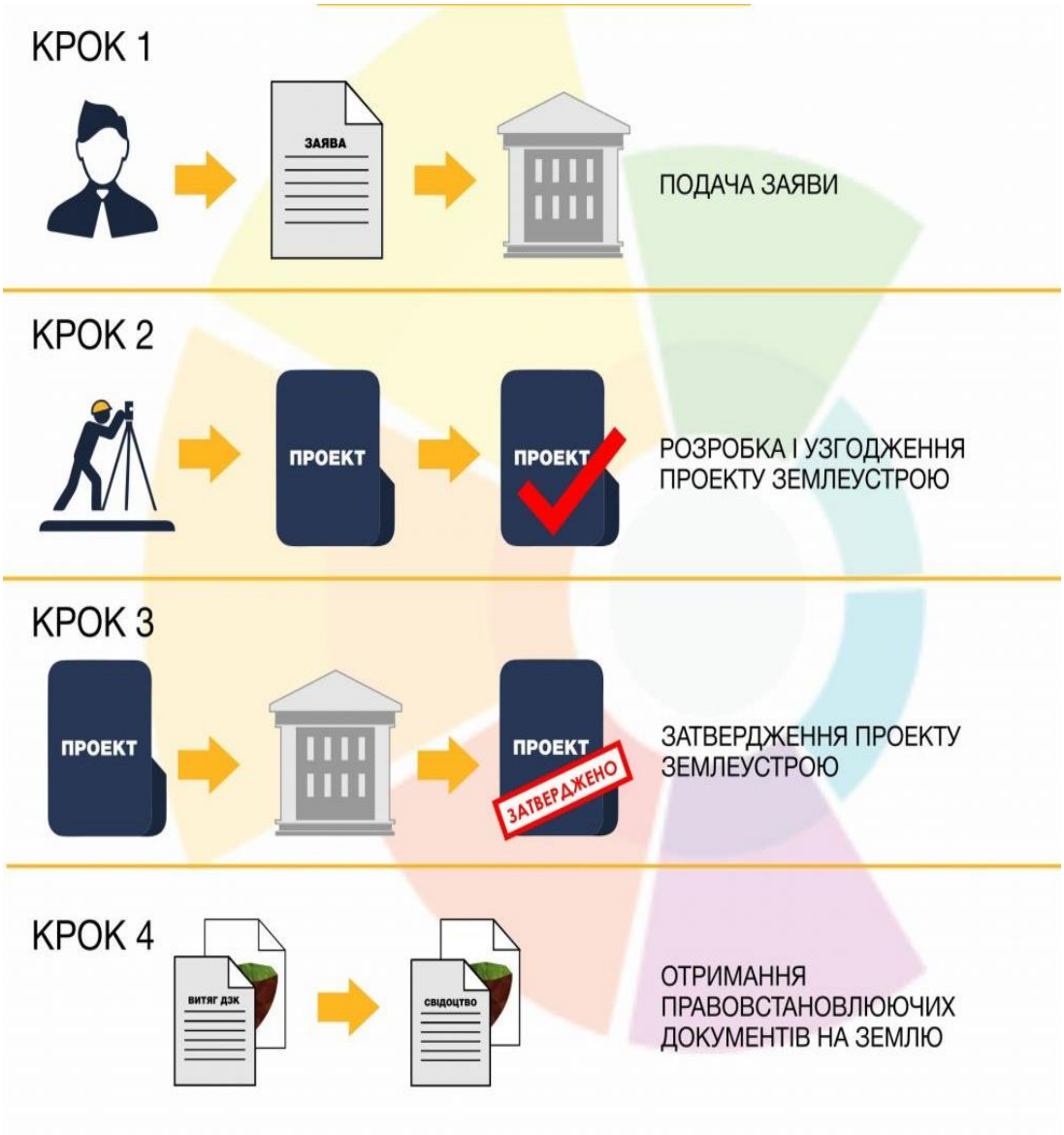


Рис. 1.7. Відведення земельної ділянки. Порядок оформлення

Джерело: URL: https://geospektr-7.com.ua/services/privatizatsiya-zemli/ (дата звернення: 12.01.2021).

5. Затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом державної влади або органом місцевого самоврядування (розпорядником земель державної або комунальної власності).

Отримавши всі необхідні погодження та позитивні висновки, потрібно звернутись в ту місцеву раду чи орган влади, який надавав дозвіл на розробку проєкту відведення для затвердження проєкту землеустрою та отримати відповідне рішення.

Рішення про затвердження проєкту є одночасно рішенням про передачу зазначеної земельної ділянки у власність чи у користування.

6. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі прав на нерухоме майно та обтяжень.

Державну реєстрацію права власності чи інших речових прав на земельну ділянку проводять: відділ реєстраційної служби та нотаріус.

Для отримання Витягу про право власності (користування) на земельну ділянку необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки.

1.4.2. Набуття права власності на землю у процесі паювання

Земельне законодавство не містить чіткого визначення поняття земельної частки (паю). При розумінні сутності поняття «земельна частка (пай)» насамперед варто керуватися законодавством, зокрема, ст. 25 і «Перехідними положеннями» Земельного кодексу України, «Перехідними положеннями» Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року (в редакції від 16 жовтня 2020 року), Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям» від 8 серпня 1995 року № 720/95, постановою Кабінету Міністрів

України «Про організацію робіт і методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)» від 4 лютого 2004 року № 122, постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)» від 12 жовтня 1995 року № 801.

Уперше до земельного законодавства України поняття «земельна частка (пай)» було внесено Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва». Зокрема, в п. 2 вищезазначеного нормативно-правового акта вказано на те, що організаціям землеустрою необхідно здійснити поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості), а п. 3 закріплюється норма про те, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави.

Передача земельних ділянок здійснюється відповідно до встановленого порядку паювання земельних ділянок із встановленням права кожного члена вищезазначених суб'єктів сільськогосподарського виробництва на частку земельної ділянки у колективній власності і юридичного посвідчення їх правового статусу через видачу сертифіката на право на земельну частку (пай). ***Разом з тим чітко визначено умови паювання земель.***

1. Паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

2. Паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснюється після перетворення їх на колективні сільськогосподарські підприємства.

3. Рівне право у процесі паювання усіх членів сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств на вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв).

4. Вартість земельної частки (паю) для кожного із підприємств, кооперативів, акціонерних товариств визначається виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських земель, що обчислювалися за методикою грошової оцінки земель, затвердженої Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мали право на земельну частку (пай).

5. Визнання права на земельну частку (пай) на першому етапі суб'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави з подальшим обмеженням форм його відчуження до прийняття нового Земельного кодексу України.

6. Землі, передані у колективну власність, піддягають поділу на земельні частки (паї) без виділення у натурі (на місцевості) організаціями землеустрою.

Законом визначене ***коло осіб, які мають право на земельну частку (пай).*** Згідно зі ст. 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», **право на земельну частку (пай) мають такі категорії осіб:**

1) колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай);

2) громадяни-спадкоємці права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом;

3) громадяни та юридичні особи України, які, відповідно до законодавства України, набули право на земельну частку (пай);

4) громадяни України, евакуйовані із зони безумовного відчуження або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерами з їх числа, які проживають у сільській місцевості;

5) громадяни, право на земельну частку (пай) яких встановлене судом.

Для забезпечення реалізації права на земельну частку (пай) власник земельної частки (паю) зобов'язаний підтвердити наявність такого права. Основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), що видається районною (міською) державною адміністрацією кожному члену підприємства, кооперативу, товариства із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі.

Кабінет Міністрів України постановою від 12 жовтня 1995 року «Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)» затвердив форму сертифіката, яка дає змогу фіксувати в ньому прізвище (для громадян) чи назву (для юридичних осіб) нового власника земельної частки (паю), якому вона відчужена особою, що отримала право на земельну частку (пай) у статусі члена відповідного сільськогосподарського підприємства.

Крім сертифіката, документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), відповідно до ст. 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», є:

1) свідоцтво про право на спадщину;

2) договори купівлі-продажу, дарування, міни, посвідчені у встановленому законом порядку, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);

3) рішення суду про визнання права на земельну частку (пай);

4) трудова книжка члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства чи нотаріально посвідчена виписка з неї (для громадян України, евакуйованих із зони безумовного відчуження або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадян України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами

колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерів з їх кількості, які проживають у сільській місцевості).

05.06.2003 було прийнято Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Згідно з цим Законом на розвиток якого була ухвалена постанова Кабінету Міністрів України від 04.02.2004 № 122 «Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)», **процедура виділення земельних ділянок включає такі стадії**:

1. Звернення суб'єкта права на земельну частку (пай) із заявою до місцевої ради або РДА про виділення земельної частки (паю) в натурі (ч. 2 ст. 3 Закону).

2. У разі подання заяв більшістю власників земельних часток (паїв) у межах одного сільськогосподарського підприємства відповідний орган ухвалює рішення про розробку проєкту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) (ч. 4 ст. 3 Закону). Розробка і затвердження проєкту регламентується ст. 7 Закону (до прийняття Закону роль таких проєктів виконували т.з. «схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї)»).

3. Розроблення документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) (включає 1) проєкт землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та 2) технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку).

4. Погодження та державна землевпорядна експертиза документації із землеустрою (загальні засади проведення експертизи визначаються Законом України «Про державну експертизу землевпорядної документації», особливості експертизи передбачені ст. 8 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

5. Розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) (чч. 1–3 ст. 9 Закону України «Про порядок

виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

6. Затвердження протоколу про розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) відповідною радою чи районною державною адміністрацією (ч. 4 ст. 9 Закону).

7. Ухвалення рішення щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) (ч. 4 ст. 9 Закону).

8. Реєстрація земельної ділянки та права власності на неї.

За відсутності прямої законодавчої вказівки при цьому зазначаються різні види цільового використання: «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» або «для ведення особистого селянського господарства», іноді навіть поза волею суб'єктів права на земельну частку (пай).

1.4.3. Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами

Закріплення в Земельному кодексі України цивільно-правових договорів як підстави для переходу права власності або користування землею стало підґрунтям для розвитку договірних відносин щодо землі, яка стала об'єктом цивільно-правових відносин. Проте земля не звичайний об'єкт, тому необхідно зупинитися на обмеженнях щодо вільного обігу земельних ділянок унаслідок особливого статусу землі як об'єкта права для збереження й охорони земельного фонду.

Цивільно-правовий договір (угода) – це домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Цивільно-правова угода укладається у вигляді договору. Основний її зміст залежить від того, який обсяг прав передається від власника земельної ділянки іншій стороні згідно з угодою. Зокрема, угоди можуть бути спрямовані на передачу прав власності та відчуження земельної ділянки, на передачу окремих повноважень власника чи на обмеження власника в реалізації ним деяких повноважень.

Ринок землі є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави. Проте земля – найважливіший ресурс, що займає виключне місце в житті й діяльності будь-якого суспільства, через що обіг землі відрізняється своїми обмеженнями та відмінностями. За своєю юридичною природою угоди щодо земельних ділянок мають не лише цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер, оскільки їх укладення й виконання опосередковані рішеннями органів державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення правового режиму земельної ділянки як предмета угоди, а також оформленням прав на земельні ділянки. Враховуючи це, правове регулювання обігу земельних ділянок потребує комплексного підходу до застосування норм та методів як приватноправового, так і публічно-правового характеру. Як зазначається в п. 2 ст. 131 Земельного кодексу України, укладення передбачених у п. 1 цієї статті угод щодо земельних ділянок здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. Договори про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

Відповідно до чинного законодавства щодо землі можна укладати такі **види цивільно-правових угод:** договір купівлі-продажу, договір міни, договір дарування, договір ренти, договір довічного утримання, договір оренди, договір концесії, договір застави, договір встановлення сервітуту, договір емфітевзису, договір суперфіцію, заповіт (спадковий договір).

Загальні вимоги до змісту угод. У ч. 2 ст. 132 Земельного кодексу України визначено, що в **угодах про відчуження земельних ділянок,** незалежно від їх виду, **має бути зазначено**:

а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);

б) вид угоди;

в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;

д) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;

е) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);

ж) договірну ціну;

и) права та обов'язки сторін;

к) кадастровий номер земельної ділянки;

л) момент переходу права власності на земельну ділянку.

1.4.4. Припинення права приватної власності

Підставами припинення права власності є юридичні факти (певні обставини), з якими закон пов'язує ліквідацію права власності взагалі або перехід його до іншої особи.

При цьому одні й ті ж юридичні факти можуть одночасно бути підставами припинення права власності в однієї особи й підставами виникнення права власності в іншої. Наприклад, договір купівлі-продажу є підставою припинення права власності у продавця і підставою виникнення права власності у покупця.

Глава 25 Цивільного кодексу України визначає підстави припинення права власності. Відповідно до ст. 346 Цивільного кодексу України право власності припиняється у разі:

– відчуження власником свого майна;

– відмови власника від права власності;

– припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі;

– знищення майна;

– викупу пам'яток історії та культури;

– викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю;

– викупу нерухомого майна у зв'язку з викупом з метою суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене;

– звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;

– реквізиції;

– конфіскації.

Наведений перелік не є вичерпним. Згідно з ч. 2 статті 346 Цивільного кодексу України право власності може бути припинене також в інших випадках, встановлених законом. До них належить, наприклад, придбання майна проти волі власника добросовісним набувачем (ст. 388 Цивільного кодексу України), смерть власника (ст. 1216 Цивільного кодексу України).

Залежно від значення волі власника усі підстави припинення права власності можна поділити на *дві групи*:

– припинення права власності з волі власника;

– припинення права власності незалежно від волі власника.

Припинення права власності з волі власника найчастіше відбувається внаслідок передачі цього права іншій особі на підставі правочинів (договорів купівлі-продажу, дарування тощо). Можливі також знищення речі власником (шляхом її споживання, переробки в іншу річ, фізичної ліквідації) і безадресна відмова від права власності на майно (дерелікція).

Припинення права власності, незалежно від волі власника, може бути двох різновидів:

– припинення права власності з об'єктивних причин (загибель речі, загублення речі власником; сплив строку набувальної давності);

– припинення права власності внаслідок волевиявлення інших суб'єктів права (примусовий викуп майна, звернення стягнення на нього за зобов'язаннями власника, реквізиція, конфіскація тощо). При цьому потрібно дотримуватися положення Конституції України: «Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності» (стаття 41).

Відчуження власником свого майна поряд із знищенням речі внаслідок її споживання є однією з найтиповіших для приватного права підстав припинення права власності. У цьому разі власник шляхом свого волевиявлення реалізує правомочність розпорядження річчю, тобто визначає її подальшу юридичну долю.

Відмова від права власності можлива двома способами:

– шляхом спеціальної заяви про це;

– шляхом вчинення дій, що зрозуміло свідчать про намір відмовитися від права на майно.

Момент припинення права власності на певну річ залежить від її правового режиму, зокрема від того, підлягає річ державній реєстрації чи ні.

У разі відмови від права власності на майно, права на яке не підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту вчинення дії, яка свідчить про таку відмову.

У разі відмови від права власності на майно, права на яке підпадають державній реєстрації відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідно запису до державного реєстру.

Припинення права власності особи на майно, яке не може їй належати (стаття 348 Цивільного кодексу України). Якщо з підстав, не заборонених законом, особа набула право власності на майно, яке за законом, що був прийнятий пізніше, не може їй належати (наприклад, обмеження оборотоздатності речі), це майно має бути відчужене власником упродовж строку, встановленого законом. Така сама вимога до власника висувається у випадках, коли з підстав, не заборонених законом, особа набула право власності на майно, на набуття якого за законом, що прийнятий пізніше, потрібен особливий дозвіл, а у його видачі цій особі було відмовлено. **Умовами застосування цієї норми є:**

– правомірність підстави виникнення права власності на момент його набуття;

– недопущення законом, який був прийнятий пізніше, перебування певної речі у власності певної особи (встановлення вимоги наявності спеціального дозволу);

– надання зазначеному закону зворотної дії;

– відмова у видачі спеціального дозволу (у випадках, коли такий дозвіл потрібний);

– невідчуження зазначеного майна упродовж строку, встановленого законом (тобто відсутність волевиявлення власника на добровільне відчуження майна).

Якщо майно не відчужене власником у встановлені строки, воно за рішенням суду на підставі заяви відповідного органу державної влади підлягає примусовому продажу. Порядок відчуження

залежить від призначення та виду майна, що продається. Його можна реалізувати через комісійну торгівлю з публічних торгів тощо. У разі примусового продажу майна його колишньому власникові передається сума виторгу за вирахуванням витрат, пов'язаних з відчуженням майна.

Якщо майно не було продане, воно за рішенням суду передається у власність держави. У цьому разі колишньому власникові майна виплачується сума, визначена за рішенням суду.

У Цивільному кодексі України припинення права власності шляхом викупу майна передбачає дві ситуації:

– викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю (а також викуп нерухомості, що перебуває на цій земельній ділянці);

– викуп пам'ятки історії та культури.

Запитання для самоконтролю

1. Що таке приватизація земельної ділянки та який її юридичний супровід?
2. Хто має право на безоплатне отримання землі у власність (приватизацію)?
3. Що таке проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки?
4. Який порядок розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки?
5. Які документи повинен надати замовник для виготовлення проєкту із землеустрою?
6. Який порядок набуття права власності на землю в процесі паювання?
7. Які умови паювання земель?
8. Який порядок набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими договорами?
9. Які підстави припинення права власності на землю?
10. За яких умов земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність?

Тести для самоконтролю

1. Державну реєстрацію права власності чи інших речових прав на земельну ділянку проводять:

1) нотаріус;

2) відділ державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

3) органи місцевого самоврядування або органи виконавчої влади;

4) відділ державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та нотаріус.

2. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, підлягають відчуженню:

1) упродовж року;

2) упродовж 6 місяців;

3) упродовж 3 місяців;

4) упродовж 18 місяців.

3. Громадяни України мають право на безоплатну передачу земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства в розмірі:

1) не більше ніж 2,0 га;

2) не більше ніж 0,12 га;

3) не більше ніж 0,10 га;

4) у розмірі земельної частки (паю).

4. Вкажіть форми власності на землі в Україні:

1) приватна, комунальна, державна;

2) публічна, державна, територіальна;

3) комунальна, територіальна, державна;

4) корпоративна, державна, публічна.

5. Юридичне оформлення приватизації земельної ділянки здійснюється шляхом:

1) розроблення проєкту будівництва;

2) укладанням договору купівлі-продажу;

3) видачі акта органами місцевого самоврядування;

4) розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Завдання для самоконтролю

Скласти покрокову схему та надати характеристику порядку відведення земельної ділянки для безкоштовної приватизації із земель державної або комунальної власності на прикладі конкретно визначеної адміністративно-територіальної одиниці.

ТЕМА 1.5
ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.5.1. Поняття права землекористування.

1.5.2. Об'єкти та суб'єкти права землекористування.

1.5.3. Види права землекористування, їх характеристика.

1.5.4. Особливості права постійного землекористування.

1.5.5. Право тимчасового землекористування: право орендного та концесійного землекористування.

1.5.1. Поняття права землекористування

Право землекористування становить забезпечену і гарантовану державою правову можливість конкретної особи володіти, користуватись і в певних випадках розпоряджатися наданою земельною ділянкою в межах, встановлених законодавством.

Згідно зі ст. 7 Земельного кодексу України земля надається в користування громадянам України, сільськогосподарським і несільськогосподарським підприємствам і організаціям незалежно від форми власності, на якій вони створені. Наведений перелік суб'єктів не є вичерпним. У випадках, передбачених законодавством, земля може надаватися в користування й іншим суб'єктам.

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.

Цей інститут є похідним від інституту права власності на землю.

Крім того, сам характер використання землі значною мірою визначається правом власності на землю.

Право землекористування можна розглядати **в різних аспектах:**

1. У **суб'єктивному розумінні** –

як правомочність користування земельними ділянками, тобто застосування їх корисних властивостей (правомочність

користування є складовою «класичної тріади» повноважень власника) або ***як правовий титул, що надає фізичним та юридичним особам суб'єктивне право використовувати земельну ділянку, відмінний від права власності***. Такий титул є «ярликом», що відповідає певній сукупності повноважень щодо земельної ділянки – щодо 1) користування та у певних випадках 2) володіння та 3) обмеженого права розпорядження нею (наприклад, шляхом надання земельної ділянки в суборенду).

Суб'єктивне право користування землею, як правило, виникає в результаті певних дій компетентних державних органів, власників земельних ділянок, а також осіб, які бажають одержати землю для відповідних цілей. Ці дії в сукупності утворюють юридичний склад, що забезпечує виникнення права землекористування в установленому порядку. Причому чинним законодавством визначені межі дії кожного суб'єкта в названому юридичному складі.

Обов'язковою умовою виникнення зазначеного права є припис, закріплений у законодавстві, стосовно можливості набуття суб'єктом права землекористування.

Без цієї умови виникнення цього права неможливе. Проте необхідне ще виконання як мінімум таких дій, що мають юридичне значення.

По-перше, це клопотання (заява) заінтересованої особи в одержанні земельної ділянки для відповідних цілей з доданням необхідних документів (залежно від цільового призначення земельної ділянки).

По-друге, розгляд компетентним органом (особою) заяви і прийняття відповідного рішення, яке може бути як позитивним, так і негативним для заявника.

По-третє, встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Здійснення суб'єктивного права землекористування, яке виникло, допускає реалізацію належних конкретному землекористувачеві його земельних прав і дотримання ним покладених обов'язків згідно з правовими приписами і правилами.

Комплекс прав і обов'язків землекористувачів досить широкий і різноманітний. Він встановлений чинним земельним законодавством для підприємств організацій і установ, а також громадян без диференціації на юридичні та фізичні особи.

2. В **об'єктивному розумінні – як інститут земельного права,** сукупність правових норм, що регулюють здійснення суб'єктивного права землекористування, його виникнення, зміну та припинення.

Кожний землекористувач, як правило, має такі права (ст. 39 Земельного кодексу України):

– самостійно господарювати на землі;

– власності на вироблену продукцію і доходи від її реалізації;

– використовувати в установленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також експлуатувати інші корисні властивості землі;

– зводити житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди за погодженням із сільською, селищною, міською радами (це стосується й орендованих земельних ділянок);

– власності на посіви і посадки сільськогосподарських культур і насаджень;

– одержувати від нового землекористувача або місцевої ради компенсацію за підвищення родючості ґрунтів у разі вилучення або добровільної відмови від земельної ділянки.

Зазначений перелік земельних прав не є вичерпним.

1.5.2. Об'єкти та суб'єкти права землекористування

Під **об'єктами права** розуміють матеріальні і нематеріальні блага, з приводу яких суб'єкти вступають у правовідносини, здійснюють свої суб'єктивні юридичні права і суб'єктивні юридичні обов'язки.

Незалежно від виду права землекористування **загальним об'єктом його є земля.** Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України безпосереднім об'єктом права землекористування є:

– земельна ділянка, якою є частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України);

– частина земельної ділянки, під якою потрібно розуміти виділену із земельної ділянки її частину, яка відокремлена межами, встановлене конкретне місце її розташування, що виділяється для конкретних потреб і з приводу якої можливо виникнення суспільних правовідносин.

Відповідно до статті 8 Закону України «Про оренду землі» у суборенду може передаватися орендарем не лише орендована земельна ділянка, але і її частина. ***Не належить до об'єкта права землекористування право на земельну частку (пай)***, яким є виділені єдиним масивом земельні ділянки групі власників, які звернулися із заявами про відведення земельних ділянок у натурі, з метою спільного використання або надання цих ділянок в оренду, що раніше належали на праві користування колективним сільськогосподарським підприємствам. У наказі Державного комітету України із земельних ресурсів від 17 січня 2000 року № 5 «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)» йдеться про земельну частку (пай) як ***об'єкт орендних земельних відносин***. Однак наказом відразу зазначено, що частка (пай) визначається в умовних кадастрових гектарах, яка розміщена в межах земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом. Так, земельною часткою (паєм), що може бути об'єктом права землекористування, є земельна ділянка, яка розміщена в межах земельної ділянки, що виділена в натурі єдиним масивом. Тому право на земельну частку (пай) не є правом ні з володіння, ні з користування землею, оскільки таким об'єктом є земельна ділянка єдиним масивом.

Суб'єктами правовідносин (у широкому розумінні) є індивідуальні чи колективні суб'єкти права, які використовують свою правосуб'єктність у конкретних правовідносинах, виступаючи реалізаторами суб'єктивних юридичних прав і обов'язків, повноважень і юридичної відповідальності.

Суб'єктами права землекористування є суб'єкти (фізичні особи, колективні суб'єкти, соціальні спільноти та інші суб'єкти),

що мають право надавати у користування та користуватися земельними ділянками відповідно до закону.

Суб'єктом права загального землекористування визнається насамперед громадянин, що здатен самостійно здійснювати свої права, а також нести відповідальність за порушення порядку реалізації права загального землекористування. Суб'єктом такого права можна визнати й особу, що має лише правоздатність, оскільки вона наділена рядом прав у сфері земельних відносин.

Суб'єктами права спеціального землекористування є районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом; сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, які у встановленому законом порядку набули цього права для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права й обов'язки.

Фізичні та юридичні особи як суб'єкти права спеціального землекористування мають бути наділені правосуб'єктністю (яка складається із правоздатності, дієздатності та деліктоздатності), що являє собою передбачену нормами права здатність (можливість) бути учасником правовідносин та нести відповідальність. А державні органи, крім правосуб'єктності, як юридичні особи, повинні мати спеціальну компетенцію.

Майже усі вчені у галузі земельного права, ведучи мову про суб'єкти права землекористування, зводять їх до кола землекористувачів і лише характеризуючи орендне землекористування, зазначають дві сторони цих правовідносин (орендодавця й орендаря). Однак існування правовідносин передбачає наявність, як мінімум, двох суб'єктів. Тому й у відносинах права землекористування повинно бути наявним не менше двох сторін – суб'єкта, який надає земельну ділянку у користування, та землекористувача. Стороною, яка надає у користування земельну

ділянку, може бути або її власник, або орендар. Зокрема, власником земель державної власності є держава, яка реалізує свої повноваження через Кабінет Міністрів України (стаття 13 Земельного кодексу України), Раду міністрів Автономної Республіки Крим (стаття 16 Земельного кодексу України), місцеві державні адміністрації (стаття 17 Земельного кодексу України); власниками земель комунальної власності є територіальні громади сіл, селищ, міст, які реалізують повноваження власника безпосередньо або через органи місцевого самоврядування (пункт «б» статті 80 Земельного кодексу України); а також громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності (пункт «а» статті 80 Земельного кодексу України). Саме ці суб'єкти можуть виступати однією стороною у відносинах права землекористування. Другою стороною відносин права землекористування є землекористувачі. У свою чергу, поняття «землекористувачі» у вітчизняному законодавстві не визначено, але визначені їх права та обов'язки (стаття 95 Земельного кодексу України). Законодавчо чітко розмежовуються суб'єкти права постійного і тимчасового землекористування.

1.5.3. Види права землекористування, їх характеристика

Види права землекористування:

– за підставами виникнення: *загальне* та *спеціальне*;

– **за цільовим призначенням**: для будівництва індивідуальних гаражів, індивідуального дачного будівництва, ведення особистого селянського господарства, для ведення садівництва, ведення фермерського господарства, будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), здійснення підприємницької діяльності;

– **за строками**: *постійне (безстрокове)* та *строкове (на певний строк)*.

Відповідно до Земельного кодексу України землекористування може бути постійним або тимчасовим.

Постійним визнається землекористування без заздалегідь установленого строку.

Згідно зі статтею 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою:

1. **Право постійного користування земельною ділянкою** – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

2. **Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності** набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.

Тимчасовим вважається землекористування строкове. Строки тимчасового землекористування визначені Земельним кодексом України, зокрема в частині 4 статті 93 визначено, що строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

Зауважимо! Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим, ніж 7 років.

Тимчасове землекористування поділяється на такі підвиди: *тимчасове землекористування, що виникає на підставі рішення (адміністративного акта) власника ділянки*, та *тимчасове землекористування, що виникає на підставі договору*.

Чинний Земельний кодекс України прямо не виокремлює загального землекористування. Але в окремих його нормах йдеться про «об'єкти загального користування» (ст. 38), землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо) (ст. 83) та ін.

Характерною ознакою загального землекористування є те, що воно здійснюється необмеженим колом осіб безкоштовно і без спеціального на те дозволу. Наприклад, окремі землі в межах населених пунктів використовуються як шляхи сполучення, для задоволення культурно-побутових, комунально-побутових потреб і доступні для використання всім без винятку особам. Ці особи не

пов’язані між собою взаємними правами і обов’язками. Хоч виникнення загального землекористування і не передбачає необхідності одержання спеціального дозволу, але межі і дозволені способи можливого здійснення такого права відомі, встановлені законом, а саме це право є досить визначеним.

На відміну від загального, відокремлене і спільне право землекористування є спеціальним.

Законодавчо закріплені такі самостійні види права **землекористування, як постійне, орендне, концесійне та право земельного сервітуту** (рис. 1.8.).



Рис. 1.8. Види користування землею

Джерело: сформовано на основі [2; 25; 49].

Суб'єктами права землекористування є:

– за ***постійного користування землею*** – підприємства, установи та організації державної та комунальної власності;

– за ***оренди землі*** – громадяни та юридичні особи України, іноземні громадяни та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні організації, іноземні держави;

– за ***концесії*** – органи державної влади або органи місцевого самоврядування, суб'єкти підприємницької діяльності;

– за ***земельного сервітуту*** – власники та землекористувачі сусідніх земельних ділянок.

1.5.4. Особливості права постійного землекористування

За радянських часів право постійного користування землею виступало основною формою використання земельних ресурсів. За своїм характером це право було повністю публічно-правовим. За сучасних умов у зв'язку з процесами приватизації земель воно поступово втрачає своє значення для громадян та недержавних і некомунальних юридичних осіб, хоча раніше виступало основою земельних відносин.

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

Суб'єктами права постійного землекористування є лише юридичні особи, які у встановленому законом порядку набули цього права для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку з цим певні земельні права та обов'язки. **Відповідно до ст. 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою можуть здійснювати:**

– підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

– громадські організації інвалідів України, їх підприємства, установи та організації;

– релігійні організації України, статути яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва й обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

Зауважимо, що до складу виключного кола суб'єктів, які можуть набувати право постійного користування земельною ділянкою, закон відносить лише деякі види юридичних осіб.

Серед них можна розрізняти, *наприклад,* державні сільськогосподарські, промислові, будівельні та транспортні підприємства, комунальні житлово-експлуатаційні підприємства, які здійснюють управління житловими комплексами та надають комунальні послуги, оздоровчі, природоохоронні й наукові установи і навчальні заклади державної або комунальної власності, органи державної влади та місцевого самоврядування, лісогосподарські та водогосподарські організації, організації інвалідів України, що функціонують на основі Закону України «Про об'єднання громадян» і загальні засади діяльності яких передбачені Законом України «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні», та деякі інші. При цьому постійними землекористувачами можуть виступати не тільки державні та комунальні підприємства, а й установи та організації.

Зауважимо, що саме вони можуть набувати статусу постійних землекористувачів.

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

Праву постійного землекористування притаманна певна *специфік*а його виникнення. Це право може виникати лише в результаті відведення земельних ділянок. Так, ст. 123 Земельного кодексу України передбачено, що надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на

підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проєктами відведення цих ділянок.

Право постійного користування земельною ділянкою, відповідно до Закону України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», *виникає* з моменту його державної реєстрації (у випадку, якщо воно оформлене після 01.01.2013).

Право постійного користування земельною ділянкою, яке виникло до вказаної дати, визнається дійсним за наявності однієї з таких умов:

– його реєстрація була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення;

– на момент виникнення такого права діяло законодавство, що не передбачало його обов'язкової реєстрації.

Право постійного землекористування може бути класифіковано за різними критеріями. Так, з урахуванням використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням можна розрізняти право постійного землекористування для задоволення сільськогосподарських потреб і потреб житлового та громадського будівництва, потреб промисловості, транспорту, зв'язку та оборони, для оздоровчих, рекреаційних, природоохоронних та історико-культурних потреб, ведення лісового та водного господарства тощо. У свою чергу, право постійного сільськогосподарського землекористування державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації здійснюють для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також для досягнення науково-дослідних і навчальних цілей.

Кожний різновид права постійного землекористування характеризується своїми особливостями, що зумовлені метою, для якої надається земельна ділянка, умовами користування нею, правами та обов'язками землекористувачів тощо.

1.5.5. Право спеціального землекористування: право орендного та концесійного землекористування

Цивільним кодексом України відносини оренди землі врегульовані нормами, що закріплені у параграфі 3 глави 58, у якому сформульоване поняття «договору найму (оренди) земельної ділянки», і відсилає до спеціального закону, до якого належить Закон України «Про оренду землі». Тому орендне використання земельних ділянок треба розглядати у контексті положень саме цього Закону.

Право орендного і концесійного землекористування визначаються і як право спеціального землекористування.

Згідно з ч. 1 ст. 93 Земельного кодексу України **право оренди земельної ділянки** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Коло орендарів, згідно із законом, значно ширше порівняно із суб'єктами постійного користування землею. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються не тільки Земельним кодексом України, а й спеціальним Законом України «Про оренду землі» (в редакції від 16 жовтня 2020 року).

Орендне землекористування характеризується наявністю двох повноважень: володіння і користування земельною ділянкою.

Повноваження «володіння землею» передбачає право юридичного або фактичного (фізичного чи господарського) панування над певною земельною ділянкою, що має юридичне значення.

Правомочність «користування» передбачає право особи задовольняти за допомогою землі свої потреби шляхом здійснення господарського та іншого використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ матеріального і нематеріального характеру від корисних властивостей землі.

Суб'єктами орендних відносин є орендодавець і орендар.

Передати землю в оренду може тільки її власник або уповноважена ним особа. Саме вони у відносинах оренди землі виступають орендодавцями.

Орендодавцями, відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду землі», є:

– органи виконавчої влади (стосовно земельних ділянок, що перебувають у державній власності);

– сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом (щодо земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності);

– районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом (щодо земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад);

– громадяни та юридичні особи або уповноважені ними особи, у власності яких перебувають земельні ділянки (з приводу земельних ділянок приватної форми власності).

Орендарями, тобто особами, що беруть в оренду земельні ділянки (відповідно до статті 5 Закону України «Про оренду землі»), є:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об’єднання й організації, а також іноземні держави. Права та обов’язки суб’єктів орендних відносин визначені статтями 24 та 25 Закону України «Про оренду землі».

Передача в оренду земельних ділянок здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки й орендарем.

Предметом договору оренди землі (стаття 3 Закону України «Про оренду землі») є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності, при цьому земельна ділянка може передаватися в оренду разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які розміщені на ній, або без них.

Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Водночас нині об'єктом оренди також є право на земельну частку (пай), на що також вказує Судова палата у цивільних справах Верховного Суду у «Практиці розгляду судами земельних спорів». Форма типового договору затверджена наказом Державного комітету із земельних ресурсів України від 17 січня 2000 року. Земельна частка (пай) визначається в умовних кадастрових гектарах, що розміщена в межах земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом. Це тимчасовий об'єкт орендних відносин, який припинить своє існування після завершення процесу розпаювання земель. Право на земельну частку (пай) підтверджується сертифікатом на право отримання земельної частки (паю), який є правовстановлюючим документом і посвідчує право щодо володіння, користування і розпорядження зазначеною часткою до моменту виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) та видачі їм державних актів про право власності на землю.

Договір найму (оренди) землі укладають у письмовій формі. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав (державні реєстратори, які перебувають у трудових відносинах із виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київської, Севастопольської міських, районних, районних у містах Київ та Севастополь державних адміністрацій) або нотаріуса шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у відповідності до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127.

За бажанням однієї із сторін договір оренди земельної ділянки може бути засвідчений нотаріально відповідно до статті 14 Закону України «Про оренду землі».

Згідно з п. 8 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та реєструє заяву в базі даних заяв за умови оплати послуг за державну реєстрацію прав повним обсягом та встановлення особи заявника, а також у разі, коли заява подається щодо земельної ділянки, – за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про таку земельну ділянку.

З огляду на вищезазначене для **державної реєстрації договору оренди подають такі документи:**

– заяву про державну реєстрацію договору оренди землі;

– документ, що посвідчує особу;

– копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Держаним реєстром фізичних осіб платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

– договір оренди (стаття 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», стаття 13 Закону України «Про оренду землі»);

– витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

– документ, що підтверджує сплату адміністративного збору (обов'язкового платежу за проведення державної реєстрації), крім випадків, коли особа звільнена від сплати адміністративного збору.

Щоб уникнути можливих неприємностей та непорозумінь під час передачі або отримання в оренду земельної ділянки, в договорі оренди належить чітко визначити питання, які, згідно із статтею 15 Закону України «Про оренду землі», є істотними умовами такого договору (рис. 1.9), а саме:

– 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.



Рис. 1.9. Істотні умови договору оренди

Джерело: сформовано на основі [25].

Форма Типового договору оренди землі затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 (дод. І).

Законом України «Про оренду землі» встановлено, що орендар має використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства, в оренду можуть бути передані земельні ділянки з будь-якої категорії земель і не завжди лише для господарських потреб.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. Так, у договорі оренди сторони мають право

вказати й інші умови (якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди). Умови договору оренди земельної ділянки не мають суперечити законам України. Умови договору оренди землі можна змінити, припинити чи розірвати. Змінити умови договору оренди земельної ділянки можна за взаємною згодою орендодавця та орендаря. Якщо хоча б одна сторона виступає проти внесення змін, то спірні питання треба вирішувати у судовому порядку. Стаття 7 Закону України «Про оренду землі» визначає, що право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону. У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може, відповідно до закону, стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі».

Спеціальна норма, яка врегульовує відносини щодо припинення договору оренди землі, закріплена статтею 31 Закону України «Про оренду землі»:

– закінчення строку дії договору, на який його було укладено;

– викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної потреби в порядку, встановленому законом;

– поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

– смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

– ліквідації юридичної особи-орендаря;

– відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем.

Певний інтерес становить правове регулювання суборенди земельних ділянок. Згідно з ч. 4 ст. 93 Земельного кодексу України орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі. Як договір оренди земельної ділянки, так і договір суборенди підлягають державній реєстрації, а на вимогу однієї із сторін – і нотаріальному посвідченню.

Концесійне землекористування **–** це строкове і платне володіння та користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності, на підставі договору концесії.

У Земельному кодексі України в статті 94 містяться положення щодо права приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку. Для здійснення державно-приватного партнерства, зокрема концесії, приватному партнеру (концесіонеру) надаються в оренду земельні ділянки (крім концесії на будівництво та подальшу експлуатацію автомобільних доріг) у порядку, встановленому Земельним кодексом України. Зокрема, земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проєкту, що здійснюється на умовах концесії) та зазначені в рішенні про доцільність здійснення державно-приватного партнерства (концесії) та/або договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства (концесійному договорі), передаються в оренду виключно приватному партнеру, концесіонеру, визначеному в порядку, встановленому Законом України «Про концесію» або Законом України «Про державно-приватне партнерство». Зауважимо, що зазначені земельні ділянки можуть бути передані іншим особам лише у разі прийняття державним партнером або концесієдавцем рішення про відміну конкурсу або визнання конкурсу таким, що не відбувся.

Концесія визначається як надання з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування на підставі концесійного

договору на платній та строковій основі юридичній особі права на створення та управління об'єктом концесії (строкове платне володіння) за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності на себе зобов'язань щодо створення та управління об'єктом концесії, а також майнової відповідальності й можливого підприємницького ризику.

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

При цьому концесієдавцем виступає уповноважений орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, а концесіонером – юридична особа – резидент України, яка отримала, відповідно до цього Закону, об'єкт у концесію та виступає стороною концесійного договору.

Договір концесії (концесійний договір) – договір, відповідно до якого уповноважений орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування (концесієдавець) надає на платній та строковій основі суб'єкту підприємницької діяльності (концесіонеру) право створити (побудувати) об'єкт концесії чи суттєво його поліпшити та/або здійснювати його управління (експлуатацію) з метою задоволення громадських потреб.

Зауважимо, що існує декілька важливих особливостей концесійного використання земельних ресурсів. Це насамперед те, що концесієдавцем виступає уповноважений орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, а отже, земельна ділянка є об'єктом права державної або комунальної власності. По-друге, концесіонером може бути лише суб'єкт підприємницької діяльності. Тобто концесіонером виступає виключно юридична особа. По-третє, на відміну від інших видів підприємницької

діяльності, які здійснюються з метою одержання прибутку, метою концесійної діяльності є задоволення суспільних потреб.

Запитання для самоконтролю

1. Що розуміють під правом землекористування?
2. Назвіть суб'єктів та об'єкти права землекористування.
3. Назвіть види користування землею та дайте їх загальну характеристику.
4. Що таке право постійного користування?
5. Хто є суб'єктами права постійного землекористування?
6. У чому сутність поняття оренди землі?
7. Назвіть механізм здійснення договору оренди.
8. Що таке суборенда?
9. Які права і обов'язки має орендодавець та орендар?
10. В яких випадках припиняється договір оренди земельної ділянки?
11. Що таке концесія?
12. Назвіть суб'єкти і об'єкти концесії.

Тести для самоконтролю

1. Право землекористування – це:

1) забезпечена і гарантована державою правова можливість конкретної особи володіти, користуватись і в певних випадках розпоряджатися наданою земельною ділянкою в межах, встановлених законодавством;

2) право державних органів використовувати корисні властивості земельного фонду України;

3) одержання орендарем земельної ділянки у власність;

4) врегульовані нормами земельного та інших галузей права суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, суб'єктами яких є громадяни та юридичні особи України й іноземних держав і особи без громадянства, територіальні громади і держава.

2. Які земельні ділянки передаються у постійне користування:

1) які перебувають у власності юридичних осіб;

2) які перебувають у власності фізичних осіб;

3) які перебувають у комунальній та державній власності;

4) які перебувають у приватній, державній та комунальній власності.

3. Право постійного користування земельною ділянкою можуть набувати:

1) будь-які фізичні та юридичні особи;

2) юридичні особи, що належать до державної або комунальної власності та громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

3) будь-які юридичні особи та громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

4) виключно територіальні громади або держава в особі уповноважених органів.

4. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати:

1) 25 років;

2) 50 років;

3) 100 років;

4) безстроково, за умови здійснення через кожні 5 років пролонгації договору.

5. Концесійне землекористування:

1) право власника земельної ділянки на необмежене платне користування суміжною земельною ділянкою на підставі договору концесії;

2) це строкове і платне володіння та користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності, на підставі договору концесії;

3) це строкове і платне володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває в приватній власності, на підставі договору концесії;

4) право власника земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне використання сусідньої земельної ділянки для задоволення власних потреб.

Завдання для самоконтролю

1. Скласти проєкт договору оренди земельної ділянки у господарських цілях.

2. Скласти проєкт концесійного договору.

ТЕМА 1.6
ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

1.6.1. Поняття та класифікація обмежень у користуванні землею.

1.6.2. Особливості обтяжень права на землю.

1.6.3. Загальна характеристика земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, як обтяжень прав на землю.

1.6.1. Поняття та класифікація обмежень у користуванні землею

Право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним. У більшості країн світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Необхідність обмеження права власності на землю в Україні випливає і зі статті 41 Конституції України, якою передбачено, 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 колом покладених законодавством на власників земельних ділянок обов'язків щодо раціонального використання та охорони земель. Важливе значення для визначення меж здійснення прав на землю мають обмеження цих прав.

Поряд з цим не менш значущими є ***обмеження права на землю, які виникають з права добросусідства***. Так, в Главі 17 Земельного кодексу України визначено, що власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, у разі яких власникам, *землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей* (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

Крім того, *власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням, тобто здійснювати неприпустимий вплив*. Одним із принципів добросусідства, що випливає з положень статті 103 Земельного кодексу України, є *принцип взаємовиручки та взаємодопомоги*, зокрема власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати під час вчинення дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо).

Одним з обмежень землекористувача чи власника земельної ділянки щодо сусідньої є *попередження шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку*. Так, власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше.

Обмеженням права на землю потрібно вважати встановлену, відповідно до чинного законодавства, заборону або покладення на суб'єктів такого права додаткового обов'язку щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок.

Класифікація обмежень права на землю залежно від певних критеріїв:

1. За способом встановлення обмеження прав на землю поділяються на обмеження, які встановлені:

1) **законом,** прикладом встановленого законом обмеження прав на землю, відповідно до статей 81–82 Земельного кодексу України, є заборона набуття іноземцями у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У цьому випадку термін «закон» потрібно розуміти буквально – як акт Верховної Ради України, виданий за законодавчою процедурою. Такий

висновок випливає з положень ст. 92 Конституції України, яка визначає коло питань, що мають регулюватися виключно законом (у розумінні акта Верховної Ради України);

2) **договором,** то, наприклад, договором оренди землі може бути встановлена заборона на передачу земельної ділянки в суборенду;

3) **судом,** наприклад, за позовом власника чи користувача однієї земельної ділянки суд може заборонити певну діяльність власника сусідньої земельної ділянки, якою завдається неприпустимий вплив, передбачений ст. 103 Земельного кодексу України. Така заборона являє собою обмеження прав на використання земельної ділянки.

2. За об'єктом обмеження:

1) на обмеження щодо певних суб'єктів: наприклад, Земельний кодекс України, закріпивши безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами України, одночасно заборонив безоплатну передачу у власність земельних ділянок іноземним громадянам та особам без громадянства;

2) обмеження щодо певних земель.

Зупинимося на цьомубільш детально, оскільки досить часто дія обмежень прав на землю поширюється не на суб'єктів земельних прав, а на їх об'єкти, тобто на певні **види** земель, наданих громадянам у власність чи користування. Так, згідно зі ст. 114 Земельного кодексу України навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, створюються санітарно-захисні зони з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У зв'язку з цим у межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Поряд з цим Державним класифікатором обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок визначено перелік зон у межах, у яких діють обмеження у використанні земель, і якими нормативно-правовими актами вони встановлюються (дод. Ї).

Отже, обмеження використання земель передбачає не лише обмеження у зв'язку із специфікою певного виду землі, але й містить ряд умов та заборон під час реалізації права на землю.

Важливе значення має **термін дії** встановленого, відповідно до чинного законодавства, обмеження прав на землю.

За цим критерієм вони класифікуються на **постійні** та **тимчасові**.

До **постійних обмеже**нь прав на землю належать ті з них, термін дії яких невизначений. Прикладом постійно діючого обмеження прав на землю можна назвати заборону для громадян та юридичних осіб самостійно змінювати цільове призначення наданих їм у власність або в користування земельних ділянок (ст. 20 Земельного кодексу України). Така зміна може здійснюватися лише на підставі рішення відповідного органу влади. Тимчасовими вважаються ті обмеження прав на землю, термін дії (закінчення) яких чітко визначений законом, договором або судом.

Так, до **тимчасових обмежень** прав на землю належить, наприклад до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського. Саме таке обмеження прав власників відповідних земельних ділянок передбачене п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Згідно із частиною 5 статті 111 Земельного кодексу України ***відомості про обмеження у використанні земель зазначаються*** у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проєктах

землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проєктах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). **Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.**

Аналогічна правова норма закріплена ч. 5 ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру. Відповідно до п. 101 вказаного Порядку для державної реєстрації обмеження у використанні земель (змін до нього) Державному кадастровому реєстраторові подаються:

1) заява про державну реєстрацію обмеження у використанні земель за формою згідно з додатком 20 Порядку ведення Державного земельного кадастру;

2) документація із землеустрою, інші документи, які є підставою для виникнення, зміни та припинення обмеження у використанні земель;

3) електронний документ.

До Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель, зазначені на підставі:

1) схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

2) проєктів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;

3) проєктів землеустрою щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

4) проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

5) технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

6) іншої документації із землеустрою відповідно до статті 25 Закону України «Про землеустрій»;

7) договору;

8) рішення суду.

Пунктом 104 Порядку ведення Державного земельного кадастру визначено, що внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється:

1) у процесі державної реєстрації земельних ділянок та внесення змін до відомостей про них;

2) на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про внесення відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, за визначеною законодавством формою, до якої додаються:

– документація із землеустрою, яка є підставою для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про такі обмеження;

– електронний документ.

Обмеження у використанні земель (*крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами*) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і **є чинними з моменту державної реєстрації**.

Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

1.6.2. Особливості обтяжень права на землю

Особливим видом обмеження прав на землю є обтяження земельної ділянки. *Обтяження земельної ділянки являє собою таку різновидність обмеження земельних прав, при якій обмежуються права конкретних власника чи користувача конкретної земельної ділянки*. Наприклад, одним із випадків встановлення обтяження земельної ділянки є використання її як об’єкта застави

(іпотеки), при якій встановлюються обмеження щодо розпорядження земельною ділянкою її власником на період до виконання іпотекодавцем свого іпотечного боргового зобов'язання.

Відповідно до статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» **обтяженням** є *заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або виникає на підставі договорів.*

Види обтяжень речових прав на нерухоме майно:

– 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.

У статті 111 Земельного кодексу України **обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно** у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Під час проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно заінтересованою особою є особа, якою встановлено обтяження, а також особа, в інтересах якої встановлено обтяження (обтяжувач).

Для проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно подаються такі документи:

– заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

– документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;

– документ про сплату державного мита та документ, що підтверджує плату за надання витягу з Державного реєстру прав (якщо документи подаються суб'єктом, який не є органом державної влади або місцевого самоврядування);

– документи, що підтверджують виникнення та припинення обтяжень речових прав;

– у разі подання заяви про державну реєстрацію заінтересованою особою особисто така особа також подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

– у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою така особа також подає копію документа, що підтверджує її повноваження;

– у разі подання заяви про державну реєстрацію уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органу державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

Документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно, *є:*

1) рішення суду щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало чинності;

2) рішення державного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно;

3) визначений законодавством документ, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна;

4) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

5) договір, укладений у порядку, визначеному законом, яким встановлює обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дублікат;

6) закон, яким встановлено заборону на користування та/або розпорядження нерухомим майном;

7) інші акти відповідних органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

1.6.3. Загальна характеристика земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію як обтяжень прав на землю

Серед речових прав на чуже майно виділяють (рис. 1.10):

– право володіння;

– право користування;

– право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

– право забудови земельної ділянки.



Рис. 1.10. Види речових прав на чуже майно

Джерело: сформовано на основі [10].

Сервітут – це право користуватися чужим майном. Таке право може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів. Сервітут може встановлюватися також щодо нерухомого майна (будівлі, споруди тощо), для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом, рішенням суду.

У Земельному кодексі України дається таке визначення **земельного сервітуту**. Це – право власника чи землекористувача земельної ділянки на обмежене платне чи безоплатне користування чужою ділянкою (ч. 1 ст. 98).

Серед видів земельного сервітуту законодавець наводить (дод. Й)**:**

– право проходу чи проїзду на велосипеді через чужу ділянку;

– право проводити водопровід з чужого природного водоймища чи через чужу земельну ділянку;

– право проводити та експлуатувати лінію електропередач, зв'язку, трубопровід, інші лінійні комунікації;

– право відводу води зі своєї ділянки на сусідню чи через сусідню;

– право забору води із сусіднього природного водоймища чи право проходу до нього;

– право напувати худобу із сусіднього природного водоймища чи право прогону худоби до нього;

– право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту споруд та будівель та ін.

Зміст права земельного сервітуту розкривається через такі елементи (рис. 1.11).

Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу.

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

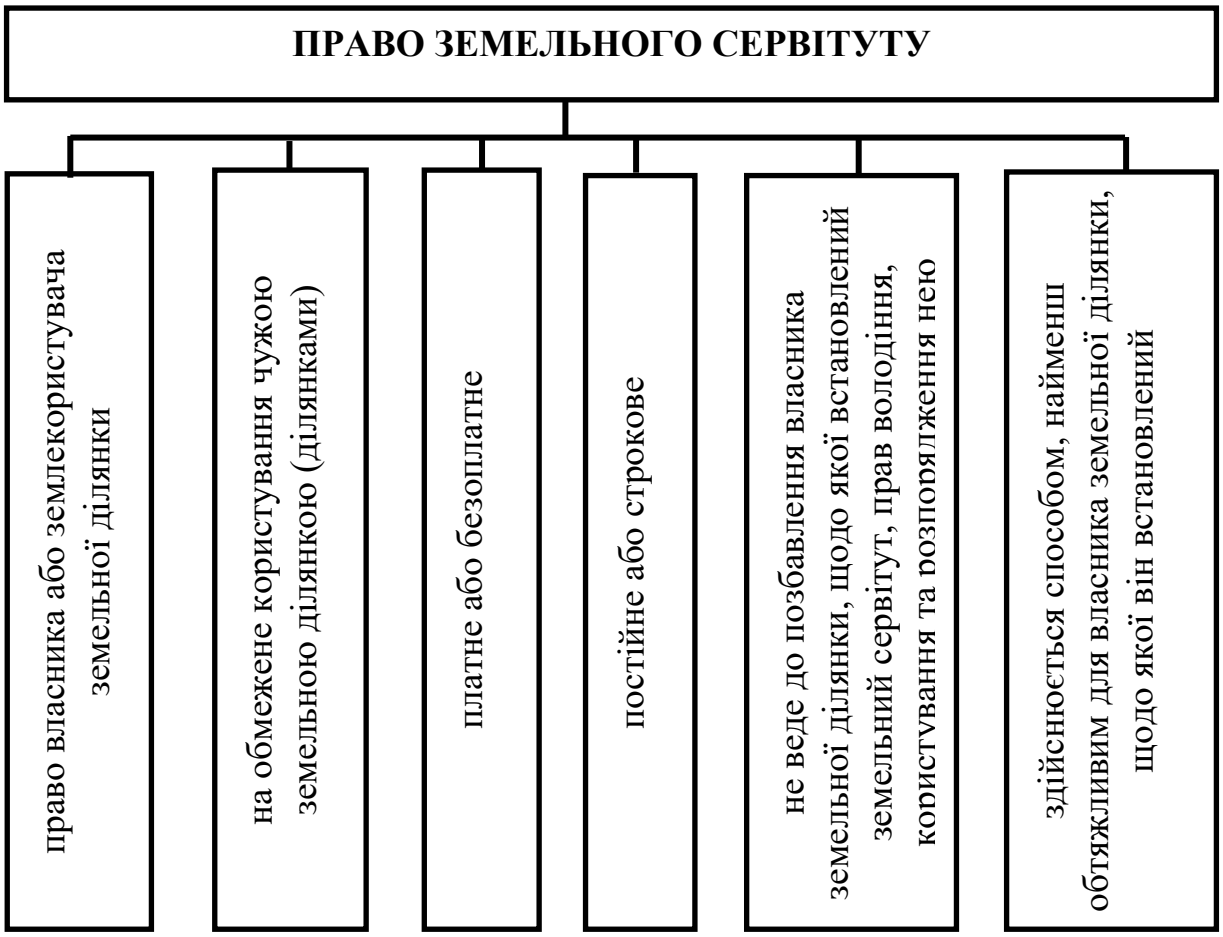


Рис. 1.11. Зміст права земельного сервітуту
Джерело: сформовано на основі [2; 10].

Порядок встановлення земельних сервітутів

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власнику (володільцю) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки.

За домовленістю сторін договір про встановлення земельного сервітуту може бути посвідчений нотаріально.

Поряд з цим власник земельної ділянки також може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Відповідно до статті 100 Земельного кодексу України земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

Серед підстав припинення сервітуту законодавець називає:

а) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом;

б) відмову від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут;

в) сплив строку, на який було встановлено сервітут;

г) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту;

д) невикористання сервітуту впродовж трьох років підряд;

е) смерть особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

а) припинення підстав його встановлення;

б) коли встановлення земельного сервітуту унеможливлює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

Основні відмінності земельного сервітуту від оренди земельної ділянки (дод. К).

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Емфітевзис встановлюється за договором між власником земельної ділянки й особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою. Строк емфітевзису, розмір оплати, її форма, порядок та строки виплати встановлюються договором.

Важливою особливістю **емфітевзису** є те, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Зауважимо! Землекористувач не лише має право користуватися земельною ділянкою відповідно до договору, а й зобов’язаний своєчасно вносити плату, підвищувати родючість землі, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Землекористувачу надано право продати своє право на користування земельною ділянкою. У разі продажу власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на її придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах.

Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб

(емфітевзис) не може перевищувати 50 років. Плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в договорах про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) укладених на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін упродовж строку дії договору, а також у разі його поновлення.

Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб здійснюється, відповідно до Цивільного кодексу України, з урахуванням вимог Земельного кодексу України.

За домовленістю сторін договори про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб можуть бути посвідчені нотаріально.

Обираючи між укладенням договору оренди та емфітевзису варто звернути увагу на такі аспекти:

1. З огляду на зміст ст. 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення можуть бути надані у користування різним суб'єктам для певних чітко зазначених потреб, зокрема: громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства; сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства; оптовим ринкам сільськогосподарської продукції – для розміщення власної інфраструктури.

Отже, укладати договір емфітевзису на стороні землекористувача має право юридична особа, установчими документами якої передбачається здійснення вищезазначеної діяльності, або

фізична особа, яка здатна забезпечити цільове використання земельної ділянки.

2. За договором про емфітевзис власник земельної ділянки передає право володіння та користування нею для визначеної цілі – сільськогосподарських потреб (виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, зокрема інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначена для цих цілей).



Тому якщо земельна ділянка необхідна потенційному землекористувачеві для відмінних від сільськогосподарських потреб, наприклад для будівництва нежитлових приміщень, а її цільовим призначенням є ведення товарного сільськогосподарського виробництва, кращим варіантом є укладення договору оренди[1].

Це по-перше, зумовлюється неможливістю зміни цільового призначення зазначеної вище земельної ділянки у зв'язку з дією мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній, комунальній власності, а також на купівлю-продаж, зміну цільового призначення земельних ділянок приватної власності, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

По-друге, зазначення в договорі про емфітевзис цілей передачі земельної ділянки в користування, які будуть відмінними від зазначених вище положень ст. 22 Земельного кодексу України, створює ризик відмови у державній реєстрації такого права, а також оспорювання такого договору зацікавленою особою.

По-третє, одним з обов'язків землекористувача є ефективне використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення, а кореспондуюче право власника – вимагати цього

[1] Емфітевзис vs оренда: переваги, недоліки, доцільність, реалії. URL: https://protocol.ua/ua/emfitevzis_vs_orenda_perevagi_nedoliki_dotsilnist_realii/ (дата звернення: 28.12.2020).

відповідно до умов, встановлених у договорі. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою (ст. 41 Земельного кодексу України).

3. На відміну від оренди, яка передбачає право орендаря укласти договір суборенди, вітчизняне законодавство надає можливість відчуження (зокрема, і в порядку спадкування, внесення до статутного капіталу, передання у заставу тощо) та передачі землекористувачем права користування емфітевзисом, що перебуває у приватній власності, третім особам без згоди на це власника земельної ділянки. Така передача можлива, наприклад, шляхом укладення договору купівлі-продажу права володіння та користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (права емфітевзису). За цим договором передається не право власності, а саме майнове право – право володіння та користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (право емфітевзису), наявне в землекористувача згідно з договором про емфітевзис. Отже, фактичний власник земельної ділянки у разі укладення вищезазначеного договору не змінюється та у нього є право переважної купівлі відчужуваних майнових прав.

Для уникнення ризику оскарження власником земельної ділянки договору купівлі-продажу права володіння та користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб і переведення на нього прав і обов'язків покупця необхідно письмово повідомити його про намір укладення договору, зазначивши запропоновану ціну продажу та інші істотні умови. Якщо впродовж одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі. При цьому, укладаючи договір, потрібно перевірити відповідність ціни та умов договору, що пропонувались власнику з фактично запропонованими третій особі, оскільки у разі їх відмінності власник має право на оскарження цього договору.

Варто зазначити, що право переважної купівлі прав на емфітевзис не виникає у власника земельної ділянки у разі його безоплатного відчуження третій особі землекористувачем.

Під час укладення договору про відчуження права на емфітевзис необхідно також внести зміни до договору щодо користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (договору про емфітевзис) щодо зміни землекористувача, а також зареєструвати ці зміни у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

4. Спірним моментом є можливість укладення договорів емфітевзису з іноземцями та особами без громадянства. Так, згідно з п. 4 ст. 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Відповідно до ч. 2 ст. 93 Земельного кодексу України передбачається право нерезидентів набувати земельні ділянки на території України шляхом укладення договорів оренди. Разом з тим у законодавстві відсутня вказівка щодо можливості укладення ними договорів емфітевзису, у зв'язку з чим існує думка про ризики оскарження такого договору зацікавленими особами. Однак ці ризики можуть бути усунуті шляхом укладення між нерезидентом та резидентом України (первинним землекористувачем) договору купівлі-продажу права володіння та користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (права емфітевзису). У цьому випадку право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення до нерезидента не переходить, а отже, положення п. 4. ст. 22 Земельного кодексу України не порушуються.

5. Укладення договору про емфітевзис без зазначення строку дії не буде мати наслідком його недійсність, а лише означатиме застосування положень ч. 2 ст. 408 Цивільного кодексу України, відповідно до якої кожна із сторін може відмовитися від договору укладеного на невизначений строк, попередньо попередивши про це другу сторону не менш ніж за один рік.

6. Смерть власника земельної ділянки не впливає на чинність як договору оренди, так і договору про емфітевзис. У разі припинення юридичної особи –землекористувача право на емфітевзис може переходити до її правонаступника за розподільчим

та ліквідаційним балансом, передавальним актом, актом-прийманням тощо.

7. Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності – земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування) (ст. 15 Закону України «Про оренду землі»). Разом з тим договором про емфітевзис не передбачається надання в користування декількох земельних ділянок, навіть якщо їх власником є одна і та сама особа.

8. Законодавство передбачає право орендаря на першочерговий викуп орендованої земельної ділянки у разі її продажу, однак аналогічного права для землекористувача за умовами договору про емфітевзис не встановлено.

Також немає у землекористувача прав орендаря на витребування земельної ділянки з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці громадянами та юридичними особами України, іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, зокрема міжнародними об’єднаннями та організаціями.

9. Положеннями Цивільного кодексу України, на відміну від договору оренди, не передбачається можливість пролонгації договору емфітевзису та не встановлюється обов’язок власника земельної ділянки на вимогу землекористувача продовжити дію такого договору. Однак сторони можуть передбачити таке право у договорі, зокрема зазначити, що після закінчення дії договору землекористувач має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі він повинен до прикладу не пізніше ніж за 30 календарних днів до закінчення дії договору письмово повідомити власника про намір продовжити його дію.

У цілому правове регулювання укладення та виконання договору оренди є більш законодавчо визначеним та формалізованим порівняно з договором про емфітевзис. Щодо договору про емфітевзис, то оскільки не існує спеціальних нормативних актів,

які б, крім положень Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України детальніше регулювали це питання, а також відсутня типова форма договору, є необхідним розвиток правового регулювання такої сфери відносин. Разом з тим частка укладених договорів про емфітевзис все ж є набагато меншою, аніж договорів оренди. такий правовий інститут не набув широкого розповсюдження у нашій державі.

Порівняльний аналіз договорів емфітевзису та оренди (дод. Л).

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі:

а) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

б) спливу строку, на який було надане право користування;

в) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

Суперфіцій. Власник земельної ділянки має право надати її іншій особі не лише для сільськогосподарських потреб, а й для будівництва. Право передачі земельної ділянки у користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель називають **суперфіцієм**.

Суперфіцій може виникати на підставі договору або заповіту як на визначений, так і невизначений строк.

Землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, вносити плату за користування земельною ділянкою та інші платежі, встановлені законом. Він має право власності на будівлі (споруди), зведені на земельній ділянці, переданій йому для забудови.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України.

Права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною

третьою статті 102-1 Земельного кодексу України. Так, право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності, а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років.

Плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в договорах про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), укладених на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення.

Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для забудови здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу.

За домовленістю сторін договори про надання права користування земельною ділянкою для забудови можуть бути посвідчені нотаріально.

Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:

а) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

б) спливу строку права користування;

в) відмови землекористувача від права користування;

г) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Питання для самоконтролю

1. Назвіть поняття обмежень прав на землю та їх класифікацію.

2. Що розуміють під обтяженнями прав на землю?

3. Назвіть підстави, особливості встановлення та державної реєстрації обмежень прав на землю.

4. Назвіть підстави, особливості встановлення та державної реєстрації обтяжень прав на землю.

5. Поняття та загальна характеристика земельного сервітуту.

6. Назвіть види земельних сервітутів.

7. Що включає зміст права земельного сервітуту?

8. У чому відмінність договору оренди землі та земельного сервітуту?

9. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), особливості встановлення.

10. Які підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)?

11. Які особливості права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію)?

12. Назвіть підстави виникнення та припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію)?

Тести для самоконтролю

1. За способом встановлення обмеження прав на землю поділяються на обмеження, які встановлені:

1) законом, договором, судом;

2) органами державної влади та органами місцевого самоврядування;

3) обмеження щодо певних суб’єктів та обмеження щодо певних земель;

4) обмеження та обтяження.

2. Поняття «обмеження» та «обтяження» земельних прав – це:

1) ідентичні поняття;

2) протилежні поняття;

3) «обмеження» є особливим видом обтяжень прав на землю;

4) «обтяження» є особливим видом обмеження прав на землю.

3. Земельний сервітут – це:

1) право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

2) право власника чи землекористувача земельної ділянки на обмежене платне чи безоплатне користування чужою ділянкою;

3) платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою для забудови;

4) строкове і платне володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності.

4. Право проводити водопровід через чужу земельну ділянку належить до видів:

1) концесійного землекористування;

2) земельних сервітутів;

3) орендного землекористування;

4) володіння, користування, розпорядження земельною ділянкою.

5. Суперфіцій – це:

1) право користування земельною ділянкою виключно державної або комунальної власності для забудови;

2) право власника чи землекористувача земельної ділянки на обмежене платне чи безоплатне користування чужою ділянкою для розміщення будівельних матеріалів з метою ремонту споруд та будівель;

3) право користування чужою земельною ділянкою для забудови;

4) право користування чужою земельною ділянкою для проведення водопроводу з чужого природного водоймища.

Завдання для самоконтролю

1. Керуючись **Додатком Ї**, наведіть приклади обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок залежно від категорії земель та заповніть таблицю.

Обмеження у використанні земель	**Обтяження земельної ділянки**

2. Скласти проєкт типового договору емфітевзису.

ТЕМА 1.7
УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.7.1. Поняття управління у галузі земельних відносин.

1.7.2. Органи управління земельними відносинами.

1.7.3. Функції управління у галузі земельних відносин:

1.7.3.1. Планування використання земель.

1.7.3.2. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень.

1.7.3.3. Розподіл та перерозподіл земель.

1.7.3.4. Моніторинг земель.

1.7.3.5. Контроль за використанням, відтворенням та охороною земель.

1.7.3.6. Землеустрій.

1.7.3.7. Ведення державного земельного кадастру.

1.7.3.8. Вирішення земельних спорів.

1.7.1. Поняття управління у галузі земельних відносин

У доктрині земельного права вживаються терміни «управління у галузі земельних відносин», «державне управління земельним фондом», «державне регулювання земельних відносин».

Управління у галузі земельних відносин доцільно визначати як діяльність із використанням владного примусу, спрямовану на забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення земель.

Буквальне ж розуміння терміна «управління земельним фондом» значно вужче і означає розподіл та перерозподіл земель та організацію їх використання. Виходячи із такого визначення, управління земельним фондом є складовою управління у галузі земельних відносин.

Використовується також термін «державне регулювання земельних відносин», який розглядається по-різному, наприклад, як цілеспрямована діяльність державних органів з організації

раціонального використання земель та їх охорони шляхом застосування економіко-правових заходів. Але більш загальноприйняте розуміння, закріплене у ст. 3 Земельного кодексу України, розглядає державне регулювання як встановлення правових норм, що регулюють земельні відносини (нормативне регулювання).

Метою управління в галузі земельних відносин є:

– реалізація законодавства;

– контроль за дотриманням вимог екологічної безпеки в процесі використання земель;

– забезпечення проведення ефективних і комплексних заходів щодо охорони земель та раціонального їх використання;

– досягнення узгодженості дій державних і громадських органів при проведенні заходів з використання та охорони земель.

1.7.2. Органи управління земельними відносинами

Залежно від обсягу компетенції виділяють органи: загальної; міжгалузевої; галузевої компетенції; спеціально уповноважений орган з питань земельних ресурсів (дод. М).

І. До органів загальної компетенції, компетенція цих органів не обмежена ні певною галуззю, ні функціональним напрямком, належать:

– *Верховна Рада України* – приймає закони у галузі регулювання земельних відносин; визначає засади державної політики в галузі використання та охорони земель; затверджує загальнодержавні програми щодо використання та охорони земель; встановлює і змінює межі районів і міст; погоджує питання, пов’язані зі зміною цільового призначення особливо цінних земель державної та комунальної власності, припиняє права постійного користування ними відповідно до Земельного кодексу України;

– *Кабінет Міністрів України* – розпоряджається землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом; реалізує державну політику у галузі використання та охорони земель; викуповує земельні ділянки для суспільних потреб у порядку, визначеному законом; координує проведення земельної реформи;

розробляє і забезпечує виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель; організує ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою; встановлює порядок проведення моніторингу земель.

– *Рада Міністрів АР Крим*, повноваження визначені в ст. 16 Земельного кодексу України;

– *місцеві державні адміністрації* розпоряджаються землями державної власності в межах, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні»; беруть участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель; координують здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель; готують висновки щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викуповують земельні ділянки для суспільних потреб у межах, визначених законом; готують висновки щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст; здійснюють контроль за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок; координують діяльність державних органів земельних ресурсів.

– Верховна Рада АР Крим, повноваження визначені в ст. 7 Земельного кодексу України;

– місцеві ради (стст. 8–12 Земельного кодексу України, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про столицю України – місто-герой Київ»): розпоряджаються землями територіальної громади міста; передають земельні ділянки комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до Земельного кодексу України; надають земельні ділянки у користування із земель комунальної власності відповідно до Земельного кодексу України; вилучають земельні ділянки із земель комунальної власності в порядку, передбаченому Земельним кодексом України; викуповують земельні ділянки для суспільних потреб міста; припиняють право

користування земельними ділянками у випадках, передбачених Земельним кодексом України; приймають рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок; готують висновки щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; встановлюють та змінюють межі сіл, селищ, районів у містах; організовують землеустрій; координують діяльність місцевих органів земельних ресурсів; здійснюють контроль за використанням і охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства; обмежують, тимчасово забороняють (зупиняють) чи припиняють використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами в разі порушення ними вимог земельного законодавства; інформують населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок; вносять у встановленому порядку пропозиції до Верховної Ради України щодо встановлення та зміни меж міст; вирішують земельні спори.

II. Міжгалузевими органами – компетенція цих органів охоплює певний функціональний напрямок діяльності, до них відносять:

– Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів – центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, у галузі земельних відносин, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів (ст. 14 Земельного кодексу України, ст. 17 Закону України «Про охорону земель», ст. 20 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», ст. 7 Закону України «Про державний контроль за використанням і охороною земель»); міністерство, зокрема, бере участь у реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; погодження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок; здійснює визначення переліку земель, на яких застосовується обмеження щодо вирощування генетично модифікованих сортів рослин; бере участь у здійсненні природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель; бере участь у розробленні та здійсненні заходів щодо економічного

стимулювання використання та охорони земель; здійснює міжнародне співробітництво з питань охорони земель; вирішує інші питання у галузі охорони земель відповідно до закону.

– Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України – центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (ст. 18 Закону України «Про охорону земель», ст. 8 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»; Положення про Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.2014 № 459 зі змінами в Редакції від 03.07.2020); бере участь у моніторингу та охороні земель сільськогосподарського призначення, здійснює нормативно-правове забезпечення у сфері земельних відносин; забезпечує проведення земельної реформи; розробляє та забезпечує реалізацію загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель; забезпечує здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель, державної експертизи документації із землеустрою у випадках та порядку, визначених законом, ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин тощо.

– Міністерство культури та інформаційної політики України – центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини (ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини»; Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 08.11.2006 № 1566). Міністерство здійснює окремі повноваження у галузі використання земель історико-культурного призначення, наприклад, оголошення топографічно визначених територій чи водних об’єктів, в яких містяться об’єкти культурної спадщини або можлива їх наявність, охоронюваними археологічними територіями; затвердження державних норм та правил з питань охорони культурної спадщини, а щодо пам’яток архітектури та містобудування – спільно з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва, архітектури, містобудування.

– *Міністерство оборони України* (Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 26.11.2014 № 671): забезпечує використання земельних ділянок, виділених для потреб Збройних сил.

– *Фонд державного майна України* (Закон України «Про Фонд державного майна України від 9 грудня 2011 року № 4107-VI) – у сфері розпорядження земельними ділянками державної власності здійснює:

1) повноваження власника земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації;

2) повноваження щодо розпорядження земельними ділянками державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації;

3) приймає рішення про внесення земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, до статутного капіталу господарських товариств.

– *Міністерство розвитку громад та територій України* (Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 30.04.2014 № 197) здійснює нормативно-правове регулювання земельних відносин, бере участь у контролі у сфері земельних відносин (здійснюючи архітектурно-будівельний контроль).

– *Міністерство інфраструктури України* (Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 30.06.2015 № 460) здійснює низку повноважень по відношенню до земель транспорту та зв'язку (ч. 1 та ч. 2 ст. 12 Кодексу торговельного мореплавства України).

III. Галузеві органи, які здійснюють повноваження у певній галузі. До них відносимо такі.

– *Державне агентство водних ресурсів України* – центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства (ст. 16 Закону України «Про меліорацію земель»; Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.2014 № 393) здійснює низку повноважень у галузі меліорації земель, зокрема під меліорацією

розуміється – цілеспрямоване покращення властивостей природно-територіальних комплексів з метою оптимального використання потенціалу ґрунтів, вод, клімату, рельєфу та рослинності. Меліорація відрізняється від звичайних агротехнічних прийомів тривалим та інтенсивнішим впливом на об'єкти меліорації.

– Державне агентство лісових ресурсів України – центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері лісового господарства (ст. 28 Лісового кодексу України; Положення затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.2014 № 521) здійснює державний нагляд і контроль за використанням земель лісогосподарського призначення.

– Державне агентство рибного господарства України є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра захисту довкілля та природних ресурсів і який реалізує державну політику у сфері рибного господарства та рибної промисловості (Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 30.09.2015 № 895) здійснює ряд повноважень у сфері охорони, використання та відтворення водних біоресурсів, регулювання рибальства, безпеки мореплавства суден флоту рибного господарства.

– Державне агентство автомобільних доріг України – є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра інфраструктури і який реалізує державну політику у сфері дорожнього господарства та управління автомобільними дорогами загального користування державного значення (Положення затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2014 № 439) здійснює ряд повноважень щодо державного нагляду та контролю за використанням земель автомобільного призначення.

IV. Спеціально уповноваженим органом у галузі земельних відносин. Так, у статті 15 ЗКУ та ін. нормах кодексу вживають термін «центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів», яким є **Державна служба України з**

питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр України).

Основне завдання Держгеокадастру – забезпечувати дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів.

До повноважень Держгеокадастру, як центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, належать:

– здійснення нормативно-правового забезпечення у сфері земельних відносин;

– забезпечення проведення земельної реформи;

– розробка та забезпечення реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель;

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

– забезпечення проведення державної експертизи документації із землеустрою у випадках та порядку, визначених законом, ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин.

У системі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру функціонують, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про утворення територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру» від 14 січня 2015 року № 5:

– Головні управління Держгеокадастру в областях;

– Управління Держгеокадастру у районах;

– відділи Держгеокадастру у районах та містах.

Держгеокадастр здійснює свої повноваження безпосередньо і через утворені в установленому порядку територіальні органи.

Держгеокадастр та його територіальні органи надають платні та безоплатні адмінпослуги:

– державна реєстрація земельної ділянки з видачею витягу з Державного земельного кадастру;

– надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

– внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про земельну ділянку;

– надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі викопіювання з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру;

– надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі витягу з Державного земельного кадастру про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;

– внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, з видачею витягу та інші визначені відповідними нормативно-правовими актами.



Зауважимо, що починаючи з 1 січня 2015 року, відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги», на всій території України органи земельних ресурсів надають послуги через центри надання адміністративних послуг (ЦНАП). Вони утворені при місцевих державних адміністраціях та органах місцевого самоврядування.

Певні функції центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, зокрема, щодо «забезпечення реєстрації земельних ділянок» на сьогодні фактично здійснює Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», який діє на підставі Статуту, затвердженого Наказом Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 22.10.2018 № 164. Предметом діяльності Підприємства є здійснення заходів зі створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру (в тому числі його впровадження, вдосконалення та проведення моніторингу та ін.), здійснення заходів з технічного та технологічного забезпечення Державного земельного кадастру; здійснення заходів зі збереження відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі; захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах підприємства; роботи із землеустрою, проведення оцінки земель, топографо-геодезичні та картографічні роботи; розроблення містобудівної та

проєктної документації; проведення земельних та інших публічних торгів; здійснення повноважень у сфері державної реєстрації в повному обсязі, зокрема забезпечує доступ нотаріусів до Державного земельного кадастру, тобто підключення нотаріусів до Автоматизованої системи Державного земельного кадастру. Так, Державне підприємство «Центр держаного земельного кадастру» як адміністратор надає засіб криптографічного захисту інформації, а саме програмний комплекс клієнта захисту мережевих з'єднань «1. ІТ Захист з'єднань – 2. Клієнт захисту з'єднань».

1.7.3. Функції управління у галузі земельних відносин

Функції управління у галузі земельних відносин у доктрині визначаються як види (напрями) діяльності уповноважених органів щодо забезпечення раціонального й ефективного використання, охорони та відтворення земель.

Основними функціями управління у галузі земельних відносин є:

– планування використання земель;

– встановлення меж адміністративно-територіальних утворень;

– розподіл та перерозподіл земель;

– моніторинг земель;

– контроль за використанням, відтворенням та охороною земель;

– землеустрій;

– ведення державного земельного кадастру;

– вирішення земельних спорів.

1.7.3.1. Планування використання земель

Планування використання земель здійснюється на підставі Глави 30 Земельного кодексу України.

У вітчизняній правничій думці під ***плануванням використання земель*** розуміється діяльність уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування, що полягає у

створенні та втіленні перспективних програм (схем) використання та охорони земельних ресурсів з урахуванням екологічних, економічних, історичних, географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій, а також в прийнятті та реалізації на їх основі відповідних рішень.

Різновидами (формами) планування використання земель в Україні є:

1) розробка і затвердження програм використання та охорони земель;

2) планування та забудова територій;

3) природно-сільськогосподарське районування земель.

Щодо 1-шої форми планування використання земель, а саме ***розробки і затвердження програм використання***, Земельним кодексом України виділяють два види планування використання земель:

– загальнодержавні програми використання та охорони земель;

– регіональні програми використання та охорони земель.

Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються з метою забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони. Вони розробляються відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України та затверджуються Верховною Радою України.

Регіональні програми використання та охорони земель розробляються Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними державними адміністраціями і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим та обласними радами. Програми використання та охорони земель міст Києва і Севастополя розробляються Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями та затверджуються відповідними радами.

Наступна форма планування використання земель – **Планування та забудова територій**, що згідно зі ст. 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» – діяльність

державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає:

1) прогнозування розвитку територій;

2) забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;

3) обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;

4) взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;

5) визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;

6) встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;

7) розроблення містобудівної та проєктної документації, будівництво об'єктів;

8) реконструкцію існуючої забудови та територій;

9) збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;

10) створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури; створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

11) проведення моніторингу забудови;

12) ведення містобудівного кадастру;

13) здійснення контролю у сфері містобудування.

Інструментом державного регулювання планування територій є ***містобудівна документація*** – це затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій, яка поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого рівнів. Тобто, Планування територій здійснюється на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.

Планування територій на загальнодержавному рівні полягає в розробленні Генеральної схеми планування території України,

яка є містобудівною документацією, що визначає концептуальні вирішення планування та використання території України.

На регіональному рівні – схеми планування території на регіональному рівні – планувальна документація, яка розробляється у розвиток Генеральної схеми планування території України та визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови, використання територій адміністративно-територіальних одиниць та їх окремих частин.

Планування територій на місцевому рівні забезпечується відповідними місцевими радами та їх виконавчими органами, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні та затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій на місцевому рівні та іншої містобудівної документації.

Містобудівна документація затверджується відповідною місцевою радою з визначенням строку її дії та переліку раніше прийнятих рішень, що втрачають чинність, а також тих рішень, до яких необхідно внести відповідні зміни.

Генеральний план міста як один із основних видів містобудівної документації та визначає основні напрями використання земель у межах міст для житлового будівництва і громадської забудови, благоустрою і розміщення місць відпочинку населення, розвитку інженерної і транспортної мереж, розміщення комунальних, соціальних об’єктів, збереження ландшафтно-рекреаційних зон та історикокультурної спадщини міст. Цей документ визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території міста.

Зонування є різновидом територіального планування, здійснюється у межах населених пунктів. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови (ст. 180 Земельного кодексу України).

***Наступна форма планування використання земель* – природно-сільськогосподарське районування земель** – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних

вимог сільськогосподарських культур. Природно-сільськогосподарське районування земель є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель.

Зауважимо, що Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель» 17 червня 2020 року № 711-IX врегульовуються, зокрема, питання встановлення меж громад (утворення громадами власних органів містобудування та архітектури, які зможуть встановлювати містобудівні умови та обмеження на всій території громади); комплексного просторового планування територій громад, що скасовує необхідність розроблення декількох споріднених за змістом видів містобудівної документації та документації із землеустрою; унормування питань, пов'язаних із її затвердженням; нормування формування електронної картографічної основи для планування території; забезпечення реального зв'язку програм соціально-економічного розвитку із документацією із просторового планування, а також створення прозорого та неконфліктного механізму врахування громадських та приватних інтересів через прозорі громадські обговорення.

1.7.3.2. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень

Питання встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень регулюються Главою 29 Земельного кодексу України.

Відповідно до статті 173 Земельного кодексу України ***межа району, села, селища, міста, району у місті*** – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій.

Межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проєктами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць.

Проєкти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів.

За нормою статті 46 Закону України «Про землеустрій» **для встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються проєкти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць.**

Проєкти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл, селищ, міст розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Проєкт землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж. У разі розширення меж населеного пункту за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проєкт погоджується з обласною державною адміністрацією.

Рішення про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць є одночасно рішенням про затвердження проєктів землеустрою щодо їх встановлення (зміни).

Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені (змінені) межі адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у витязі з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній рад.

Відповідно до частини 8 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру на підставі проєктів землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць.

Отже, процедура визначення меж включає в себе:

1) розробку відповідного проєкту землеустрою;

2) затвердження проєкту;

3) посвідчення меж.

1.7.3.3. Розподіл та перерозподіл земель

Розподіл та перерозподіл земель як функція управління полягає у наданні земельних ділянок державної та комунальної власності у власність і користування, відчуженні земельних ділянок інших форм власності у державну або комунальну власність, припиненні права землекористування ділянками державної та комунальної власності, зміні цільового призначення земельних ділянок.

Є декілька способів розподілу і перерозподілу земель:

– за допомогою планування використання та охорони земель, здійснення землеустрою територій адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів землекористування;

– за допомогою видання адміністративних актів відповідними компетентними органами, тобто, по суті, первинне надання земельних ділянок;

– за допомогою здійснення цивільно-правових угод із земельними ділянками.

1.7.3.4. Моніторинг земель

Моніторинг земельних відносин – це система збору, збереження та оприлюднення набору даних та показників щодо стану земельних відносин в Україні. Моніторинг проводиться на рівні районів та міст обласного підпорядкування, міст Києва та Севастополя. Ці показники стосуються основних характеристик земельних ресурсів та земельних відносин, а саме: наповнення Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, кількості та характеристики транзакцій із земельними ділянками, податку на землю, судових спорів, приватизації та вилучення земельних ділянок для суспільних потреб, а також рівності у забезпеченні прав різних категорій землевласників та землекористувачів.

Моніторинг – це інноваційний інструмент для комплексного аналізу стану та розвитку земельних відносин, а також для підтримки прийняття обґрунтованих економічних та політичних рішень у цій галузі.

Нормативно-правовою основою збору статистичної інформації є Постанова Кабінету Міністрів України № 639 від 23 серпня 2017 року «Про реалізацію пілотного проєкту щодо проведення моніторингу земельних відносин та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», якою регламентовано порядок проведення моніторингу земельних відносин.

Постанова визначає механізм взаємного обміну інформацією між суб'єктами інформаційної взаємодії з метою систематизації та узагальнення інформації про володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, а також перелік відомостей, обмін якими може здійснюватися у процесі такої взаємодії (рис. 1.12.).



Рис. 1. 12. Постачальники даних для Моніторингу земельних відносин в Україні

Джерело: URL: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring. pdf (дата звернення 12.01.2020).

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 639 до Моніторингу увійшли 65 показників з числа тих, що відповідають практиці розвинених країн та рекомендаціям Світового банку (LGAF, 2013), а також описують хід земельної реформи в Україні. Зазначені показники є комбінованими та відображають різні характеристики земельних відносин. Впровадження Моніторингу відповідає принципам, задекларованим у Добровільній директиві ФАО з управління земельними ресурсами.

Необхідність створення Моніторингу земельних відносин продиктована тим, що до часу його запровадження в Україні у відкритому доступі була відсутня детальна інформація, яка б систематизувала усі звітні дані щодо земельних відносин, які надходять від місцевих органів влади до різних відомств. Відтак, центральні органи влади та приватний сектор (зокрема, інвестори) були позбавлені можливості мати узагальнену картину розвитку земельних відносин за всім набором характеристик – як на рівні районів та областей, так і держави в цілому. Як наслідок – така інформація не могла використовуватися для обґрунтування рішень у державному та приватному секторах.

Завданнями Моніторингу є:

– запровадження системи обміну інформацією про земельні відносини між органами державної влади – суб'єктами інформаційної взаємодії;

– підвищення якості надання послуг державними органами у сфері земельних відносин;

– підвищення якості управління земельними ресурсами на державному, регіональному та місцевому рівні;

– підвищення рівня інвестиційної привабливості та бізнес-клімату у сільському господарстві та сільській місцевості;

– створення інформаційної бази для модернізації земельних відносин.

Моніторинг ґрунтується на таких принципах:

– своєчасність та комплексність отримання інформації, яка надходить і зберігається в системі Моніторингу;

– об'єктивність інформації;

– оперативність надання та внесення інформації до системи Моніторингу;

– відкритість результатів Моніторингу.

Інформація, одержана під час спостережень за станом земельного фонду, узагальнюється по районах, містах, областях, а також по окремих природних комплексах і передається в пункти збору автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського та Севастопольського міських управлінь земельних ресурсів Держгеокадасту України. За результатами оцінки стану земельного

фонду складаються доповіді, прогнози та рекомендації, що подаються до органів державної влади та Держгеокадастру України для вжиття заходів відведення і ліквідації наслідків негативних процесів.

Моніторинг земель є однією із функцій управління в сфері використання та охорони земель. Його об'єктом є земельний фонд України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання.

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (зйомки, обстеження і вишукування), виявлення змін, а також оцінки:

– стану використання угідь, полів, ділянок; процесів, пов'язаних із мінами родючості ґрунтів, заростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель токсичними речовинами;

– стану берегових ліній, річок, морів, озер, водосховищ, гідротехнічних споруд;

– процесів, пов'язаних з утриманням ярів, сельовими потоками, землетрусами та іншими явищами;

– стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазовими об'єктами, очисними спорудами, а також іншими промисловими об'єктами.

Моніторинг земель здійснюється відповідно до загальнодержавних і регіональних програм. Інформація про стан земельних ресурсів та їх використання, яка була отримана в процесі ведення моніторингу, нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи.

1.7.3.5. Контроль за використанням, відтворенням та охороною земель

Контроль за використанням та охороною земель є однією з важливих функцій державного управління у зазначеній сфері суспільних відносин. Його завдання полягають у забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами вимог земельного законодавства України.

Зауважимо, що **контроль здійснюється**:

а) за усіма без винятку суб'єктами земельних відносин, а не лише за юридичними і фізичними особами;

б) стосується всіх земель незалежно від форм власності.

Конкретні завдання, функції контролю за використанням та охороною земель, а також форми і методи його здійснення визначено в Законі України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 року.

Метою контролю за використанням та охороною земель, що збігається з метою усієї екологічної діяльності, є задоволення справедливих соціальних, економічних, екологічних потреб нинішнього і майбутнього поколінь у сфері розвитку і охорони навколишнього природного середовища.

Його конкретні цілі визначаються основними формами діяльності у сфері використання й охорони земель, якими є: забезпечення екологічної безпеки людини.

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюють уповноважені органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів, зокрема Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюють сільські, селищні, міські, районні та обласні ради.

Громадський земельний контроль покладено на громадських інспекторів, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на основі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах.

1.7.3.6. Землеустрій

Землеустрій – це сукупність соціально-економічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території держави, адміністративно-територіальних утворень, господарських структур, що здійснюються під впливом формування суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Як зазначено в Земельному кодексі України, ***мета землеустрою*** полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів.

Основні завдання землеустрою:

– реалізація земельної політики держави шляхом науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

– інформаційне забезпечення правового, економічного, еколого-економічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на всіх рівнях господарювання (національному, регіональному, локальному, господарському) шляхом розроблення пропозицій щодо встановлення особливого режиму і умов використання земель, наданих у власність чи користування, включаючи оренду;

– розподіл земель з установленням на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим правовим режимом у місцях проживання і господарювання населення, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж міст, селищ і сіл, меж земельних ділянок власників і користувачів землі (зокрема орендарів) за єдиною державною системою з юридичним, еколого-економічним і технічним оформленням;

– здійснення заходів щодо прогнозування, програмування, організації раціонального використання та охорони всіх земель, незалежно від форми власності на всіх рівнях;

– організації територій сільськогосподарських підприємств зі створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення і раціональне функціонування сільськогосподарського виробництва, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення складу і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосів і пасовище оборотів;

– розроблення системи заходів щодо збереження і поліпшення природних ландшафтів, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, а також щодо консервації деградованих і малопродуктивних земель і запобігання іншим негативним явищам;

– організація земель територій населених пунктів зі створенням просторових, економічних, правових і екологічних умов, що забезпечують оптимальні умови проживання населення, ефективного функціонування виробничої і соціальної інфраструктури з урахуванням вимог містобудівної та іншої документації;

– організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель;

– розроблення системи заходів щодо оптимізації та використання земель військово-промислового комплексу в процесі здійснення конверсії.

Землеустрій базується на таких принципах:

а) дотримання законності;

б) забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;

в) організації використання та охорони земель із урахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу економічну і соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів;

г) створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю;

ґ) забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування;

д) забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель сільськогосподарського призначення, встановлення режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Виділяють 3 види землеустрою – загальнодержавний, регіональний та місцевий.

Загальнодержавний та **регіональний рівні** здійснення землеустрою становлять систему взаємопов'язаних заходів щодо комплексної організації території нашої країни, здійснюваних з метою її найбільш раціонального використання.

Його основними завданнями є розробка:

– документації із землеустрою щодо встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;

– загальнодержавних та регіональних програм використання та охорони земель;

– схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;

– проєктів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень;

– загальнодержавних та регіональних проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення тощо.

Місцевий землеустрій поділяється на міжгосподарський та внутрішньогосподарський.

Міжгосподарський землеустрій становить систему заходів щодо комплексної організації території декількох землекористувачів (землевласників, орендарів), здійснюваних з метою їх найбільш раціонального використання.

Його основними завданнями є:

– утворення нових землекористувань шляхом надання земель різним господарюючим суб'єктам (сільськогосподарським

кооперативам, акціонерним товариствам, фермерським господарствам);

– упорядкування і раціональна організація існуючих землекористувань (усунення черезсмужжя, вклинювань, далекоземелля, вкраплювань та інших незручностей, пов'язаних з розташуванням земель).

Внутрішньогосподарський землеустрій – це комплекс заходів щодо організації території окремого господарюючого суб'єкта, які здійснюються з метою створення у межах його територіального володіння умов для раціонального використання та охорони земель. Внутрішньогосподарські землевпорядні роботи провадяться на земельних ділянках, що закріплюються за конкретними землевласниками і землекористувачами.

Основними завданнями внутрішньогосподарського землеустрою є:

– економічне обґрунтування і графічне встановлення меж окремих видів угідь, що входять до складу земель, які належать конкретному господарюючому суб'єкту;

– розмежування зазначених угідь за їх господарським призначенням;

– раціональна організація території всередині окремого господарства;

– обґрунтування і графічне визначення системи внутрішньогосподарських транспортних та інших комунікацій тощо.

Внутрішньогосподарський землеустрій має важливе значення для конкретизації змісту прав землевласників і землекористувачів. Він створює нормальні умови для функціонування господарств, забезпечує раціональне використання та ефективну охорону земель.

Система землеустрою – це сукупність взаємопов'язаних наукових, технічних, технологічних та організаційно-правових заходів, направлених на регулювання земельних відносин, облік та оцінки земельних ресурсів, організацію використання і охорони земель, складання територіальних і внутрішньогосподарських проєктів землевпорядкування, організацію та здійснення землеустрою.

Система землеустрою містить сукупність таких взаємопов'язаних складових:

– об'єкти землеустрою;

– суб'єкти землеустрою;

– землеустрій, що містить землевпорядну діяльність і землевпорядний процес.

Згідно зі статтею 2 Земельного кодексу України об'єктами земельних відносин, а відповідно, і землеустрою є землі в межах території України (територія України, території адміністративно-територіальних утворень, територіальні зони), земельні ділянки, у тому числі земельні частки (паї).

Суб'єктами землеустрою (землевпорядного процесу та діяльності) є:

Верховна Рада України в частині прийняття законів у сфері землеустрою, визначення засад державної політики в галузі використання і охорони земель, затвердження загальнодержавних програм щодо використання і охорони земель, встановлення і зміни меж районів і міст, погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель.

Кабінет Міністрів України в частині розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим кодексом; реалізації державної політики у галузі використання і охорони земель; викупу земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному Земельним кодексом України; координації проведення земельної реформи; розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання і охорони земель.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим в частині розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад; забезпечення реалізації державної політики в галузі використання і охорони земель; погодження загальнодержавних програм у галузі використання і охорони земель, участі у їх реалізації у межах території Автономної Республіки Крим; затвердження та участі у реалізації республіканських програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель; підготовки висновків щодо вилучення (викупу) та надання

земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст; встановлення і зміни меж сіл, селищ.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим у частині розпорядження землями державної власності в межах, визначених Земельним кодексом України; участі у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і республіканських програм з питань використання і охорони земель; підготовки висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викупу земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному Земельним кодексом України.

Центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у частині розробки та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання і охорони земель; участі у розробці нормативних документів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів; здійснення державної екологічної експертизи землекористування; внесення пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель; здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель.

Територіальний землеустрій – це система соціально-економічних, організаційно-правових і технічних заходів, спрямованих на створення територіальних умов для функціонування всіх галузей економіки, формування і вдосконалення раціональної системи стійкого землекористування сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, точність і безперечність встановлення в натурі (на місцевості) меж землеволодінь, землекористувань, адміністративно-територіальних утворень, спеціальних земельних фондів, земель права державної та комунальної власності, територій з особливими режимами використання й обмежених правами інших осіб.

Кадастровий землеустрій – це комплекс землевпорядних дій з відновлення і закріплення на місцевості меж земельних ділянок, які були надані у власність або користування до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності Земельного кодексу України

в редакції 1992 року) та виготовлення документів, що посвідчують право на землю.

Внутрішньогосподарський землеустрій – це система еколого-економічних та організаційно-управлінських заходів, спрямованих на створення територіальних умов раціональної організації землі та виробництва, в основному сільськогосподарських підприємств, селянських та фермерських господарств у межах їх землеволодінь і землекористувань, яка забезпечує ефективність сільськогосподарського виробництва, раціональне використання земель, створення екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів.

До робіт із землеустрою належать обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проєктні та проєктно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації із землеустрою.

Діяльність у сфері землеустрою включає наукову, технічну, виробничу та управлінську діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб, що здійснюється при землеустрої.

Документація із землеустрою (землевпорядна документація) – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проєктів тощо.

1.7.3.7. Ведення державного земельного кадастру

Зміст, призначення і порядок ведення Державного земельного кадастру законодавчо закріплено в Земельному кодексі України та у постанові Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993р. № 15 «Про порядок ведення Державного земельного кадастру».

Відповідно до цих актів **Державний земельний кадастр** – єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення чи припинення пра-

ва власності на земельні ділянки і права користування ними та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі й землекористувачів (рис. 1.13).

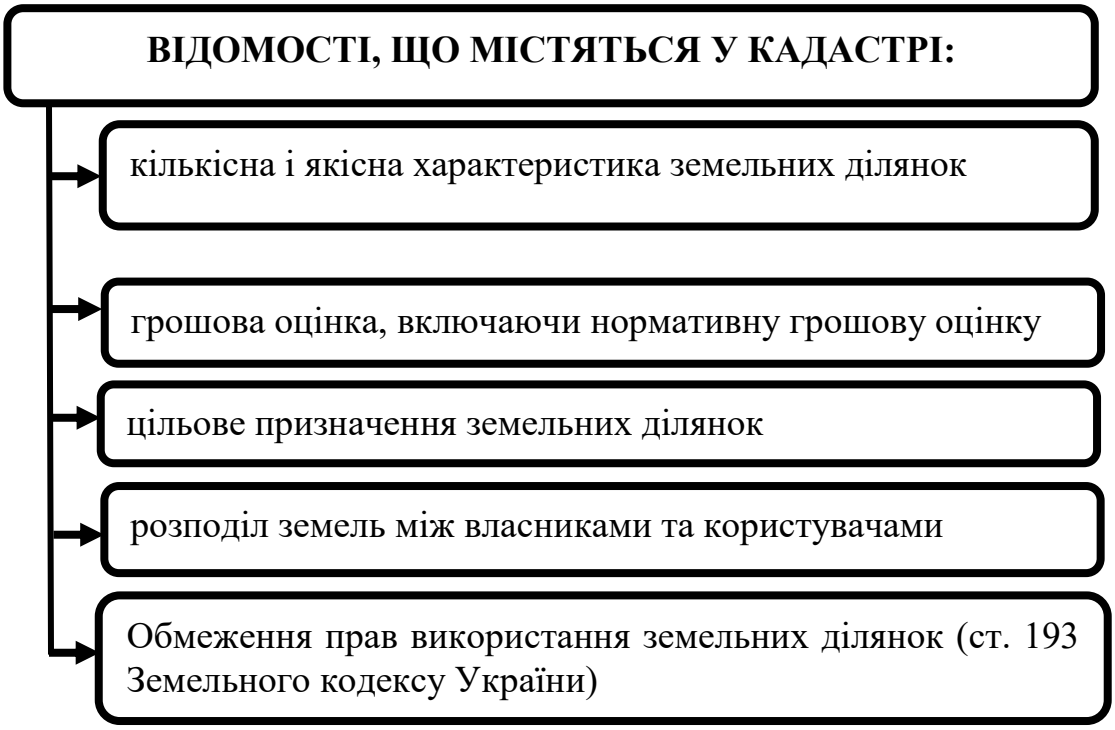


Рис. 1.13. Відомості що містяться в Державному земельному кадастрі

Джерело: сформовано на основі [46;61].

Призначенням Державного земельного кадастру є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного й екологічного обґрунтування бізнес-планів та проєктів землеустрою (рис. 1.14).

Залежно від змісту і порядку проведення робіт земельний кадастр поділяється на два види: основний і первинний, або поточний і наступний.



Рис. 1.14. Основні завдання Державного земельного кадастру

Джерело: сформовано на основі [46].

Завданням основного (первинного) земельного кадастру є початкове одержання або уточнення відомостей про правовий, господарський і природний стан земель і внесення цих даних у земельно-кадастрові документи.

Основний земельний кадастр проводиться періодично після повторних зйомок, обстежень земель, виконання земельно-оціночних робіт, організації нових або реорганізації існуючих землеволодінь, землекористувань, а також при черговому заповненні наново затверджених земельно-кадастрових документів. Він може проводитися в межах окремих землеволодінь, землекористувань, районів і великих адміністративно-територіальних одиниць, включаючи територію областей, Автономної Республіки Крим або країни в цілому.

При основному земельному кадастрі збирають, аналізують і систематизують матеріали і документи, що містять відомості про загальні площі землеволодінь, землекористувань, склад угідь, якісний стан земель, бонітування ґрунтів і економічну оцінку земель. Зібрані матеріали підлягають ретельному аналізу і перевірці їх повноти, достовірності та об’єктивності. У разі необхідності проводиться коректування матеріалів або виконуються додаткові роботи для одержання інформації, якої не вистачає. Наявні дані після їх систематизації, розгляду і затвердження у встановленому

порядку приймаються як вихідні для внесення в земельно-кадастрові документи.

Основний земельний кадастр дає детальну інформацію про стан земельного фонду. Наявність детальної характеристики стану земельного фонду дозволяє накреслити заходи щодо найбільш правильного і раціонального використання земель на майбутнє. Тому окремо в системі земельного кадастру обліковуються малопродуктивні угіддя, придатні для залучення у більш інтенсивне використання.

Поточний земельний кадастр – це виявлення і внесення в земельно-кадастрові документи змін, що відбулися у використанні земель після проведення основного земельного кадастру.

Крім того, у завдання поточного кадастру входить усунення помилок в початкових записах і внесення додаткових відомостей згідно з новими вимогами. Отже, поточний земельний кадастр забезпечує підтримку земельно-кадастрових даних на рівні сучасності.

У поточному земельному кадастрі відображаються тільки законні зміни, зумовлені використанням земель. Незаконне збільшення площ землеволодінь, землекористувань внаслідок самовільного захоплення або передачі земель одного власника чи землекористувача іншому, скорочення площ основних сільськогосподарських угідь, зрошуваних і осушених земель шляхом переведення їх у менш продуктивне використання та інші зміни, виявлені при поточному земельному кадастрі, але не оформлені у встановленому порядку, у земельно-кадастрові документи не вносяться, а вживаються заходи щодо їх усунення. Таким чином, поточний земельний кадастр, як і основний, охороняє права власників землі і землекористувачів на надані їм землі та сприяє раціональному використанню земельних ресурсів.

Основний і поточний земельні кадастри – взаємозв’язані етапи земельного кадастру. Основний кадастр створює основу для ведення поточного, визначає сферу його дії. Поточний кадастр, оновлюючи і доповнюючи відомості основного, систематично підтримує дані про землю в актуальному стані. Тому поточний кадастр повинен бути організований відразу ж після

закінчення основного. Розрив між закінченням основного кадастру і початком поточного ускладнює ведення земельного кадастру і призводить до необхідності періодичного повторення основного кадастру.

Складові частини державного земельного кадастру мають різне застосування в загальній системі управління земельними ресурсами (дод. Н).

Основні принципи земельного кадастру – його єдність, законність, безперервність, об'єктивність, економічність, наочність і доступність.

Кадастрове зонування включає встановлення:

– місця розташування обмежень щодо використання земель;

– меж кадастрових зон та кварталів;

– меж: оцінюваних районів і зон;

– кадастрових номерів адміністративно-територіальних одиниць, зон і кварталів.

Кадастрові зйомки – це є комплексом робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

Кадастрові зйомки передбачають:

– геодезичне встановлення меж земельної ділянки;

– погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами;

– відновлення меж земельної ділянки на місцевості;

– встановлення мете частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;

– виготовлення кадастрового плану.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві так і просторового базису в суспільному виробництві за

показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в балах або у грошовому еквіваленті.

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Експертна грошова оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель.

Державний реєстр земель складається з двох частин:

– Книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок;

– Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом угідь.

Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, за ступенем забруднення ґрунтів.

Законом України «Про Державний земельний кадастр» гарантовано відображення відомостей Державного земельного кадастру в мережі Інтернет. **Так, громадяни можуть вільно та безоплатно отримувати інформацію про:** межі адміністративно-територіальних одиниць, кадастрові номери земельних ділянок,

межі земельних ділянок, цільове призначення земельних ділянок, вид функціонального використання земельної ділянки, нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок, угіддя земельної ділянки (із зазначенням контурів будівель, споруд, розташованих на земельній ділянці), обмеження у використанні земельних ділянок, розподіл земель між власниками і користувачами (відображаються: форма власності, вид речового права), зведені дані кількісного та якісного обліку земель.

Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей Державного земельного кадастру, відображених у мережі Інтернет, є безоплатним.

Держателем Державного земельного кадастру є Держгеокадастр.

Функції адміністратора Державного земельного кадастру виконує визначене Держгеокадастром за погодженням з Міністерством розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України державне підприємство «Центр Державного земельного кадастру», яке належить до сфери управління Держгеокадастру.

До складу Держгеокадастру та його територіальних органів входять державні кадастрові реєстратори, які здійснюють внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей у межах повноважень, визначених Законом України «Про державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2012 №1051.

Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, а також відмову у внесенні або наданні відомостей.

Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора і власну печатку, форми та опис яких визначаються Мінекономіки.

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об’єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора забороняється, крім випадків, встановлених Законом України «Про державний земельний кадастр».

1.7.3.8. Вирішення земельних спорів

Земельні спори – це суперечності між суб'єктами земельних відносин, що виникають у процесі здійснення права на землю.

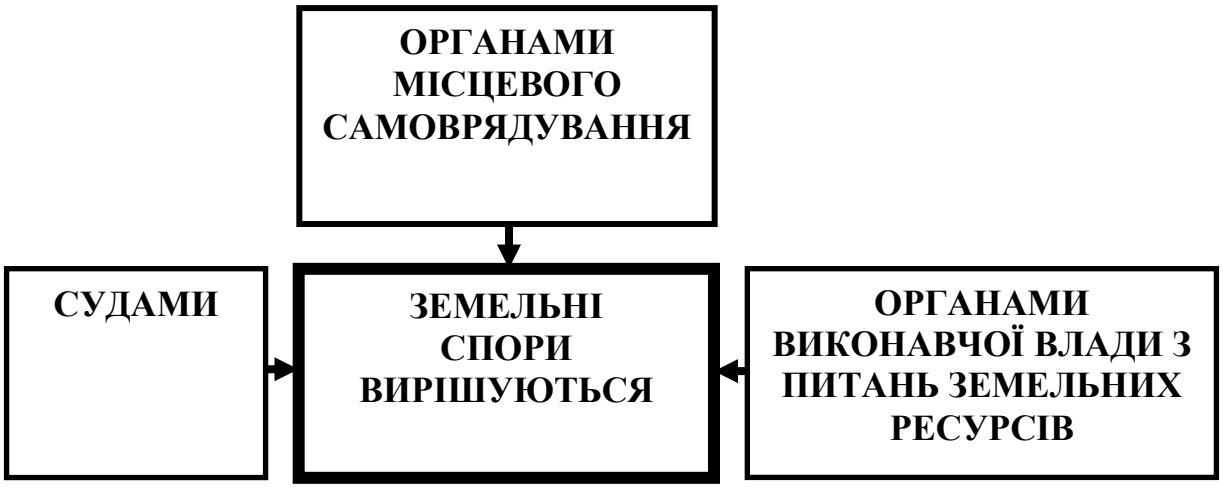


Рис. 1.15. Органи, що вирішують земельні спори

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори в межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, встановлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

Органом, що вирішує земельні спори в межах конкретної адміністративно-територіальної одиниці є Комісія для вирішення земельних спорів щодо меж земельних ділянок, що перебувають

у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства. Комісія для вирішення земельних спорів утворюється органом місцевого самоврядування для вирішення земельних спорів.

До повноважень таких Комісій для вирішення земельних спорів належить вирішення земельних спорів у межах конкретної адміністративно-територіальної одиниці щодо:

1) меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства;

2) розмежування меж районів міста.

До повноважень Комісії для вирішення земельних спорів не відносять:

1) розгляд питань щодо розподілу земельних ділянок між співвласниками житлового будинку та співвласниками земельних ділянок;

2) розгляд питань щодо погодження меж земельних ділянок, які сформовані відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр», зареєстровані в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів (дод. О).

Питання для самоконтролю

1. Що розуміють під управлінням у галузі земельних відносин?
2. Назвіть органи загальної компетенції, які здійснюють відповідні управлінські функції у галузі земельних відносин.
3. Які органи є спеціальними органами державного управління у галузі земельних відносин?
4. Назвіть повноваження Верховної Ради України у галузі управління земельних відносин.
5. Які повноваження належать Кабінетові Міністрів України у галузі земельних відносин?

6. Який державний орган є центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів?

7. Які управлінські функції у сфері земельних відносин виконують органи місцевого самоврядування?

8. Які функції державного управління у сфері земельних відносин ви знаєте?

9. Дайте визначення моніторингу земель. Назвіть складові моніторингу земель.

10. Які органи здійснюють моніторинг земель?

11. Сформулюйте завдання державного контролю за використанням та охороною земель.

12. Які органи здійснюють державний контроль?

13. Визначте роль державного земельного кадастру в системі управління земельними ресурсами.

14. Що таке Державний земельний кадастр?

15. Якою є структура державного земельного кадастру?

16. Чим моніторинг земель відрізняється від земельного кадастру?

Тести для самоконтролю

1. Державне регулювання земельних відносин:

1) це система правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель та їх охорони;

2) це такі способи, за допомогою яких держава на основі існуючої сукупності правових норм забезпечує необхідну їй поведінку людей як учасників правовідносин;

3) це цілеспрямована діяльність державних органів з організації раціонального використання земель та їх охорони шляхом застосування економіко-правових заходів;

4) передбачає надання можливості альтернативної поведінки суб’єктам земельних правовідносин залежно від поставленої мети.

2. До повноважень Верховної Ради України в галузі земельних відносин належить:

1) розпорядження землями державної власності в межах, визначених Земельним Кодексом;

2) прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;

3) організовує ведення державного земельного кадастру;

4) здійснює державний контроль за використанням і охороною земель.

3. До повноважень якого органу державної влади належать повноваження щодо розпорядження земельними ділянками державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації:

1) Фонд державного майна України;

2) місцева державна адміністрація;

3) Кабінет Міністрів України;

4) Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України.

4. Розробка і затвердження програм використання та охорони земель є формою:

1) планування використання земель;

2) моніторингу земель;

3) природно-сільськогосподарського районування земель;

4) землеустрою.

5. Що включає зонування території:

1) полягає у розробленні та затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій на місцевому рівні та іншої містобудівної документації;

2) встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови;

3) збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об’єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;

4) ведення містобудівного кадастру.

Завдання для самоконтролю

Надайте характеристику основним функціям управління в галузі земельних відносин.

Функція	**Характеристика**
Планування використання земель	
Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень	
Розподіл та перерозподіл земель	
Моніторинг земель	
Контроль за використанням, відтворенням та охороною земель	
Землеустрій	
Ведення державного земельного кадастру	
Вирішення земельних спорів	

ТЕМА 1.8
ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

1.8.1. Поняття правової охорони земель.

1.8.2. Досягнення раціонального землекористування як один із принципів земельного права.

1.8.3. Захист сільськогосподарських та лісогосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб.

1.8.4. Порядок захисту земель від несприятливих природних і техногенних процесів.

1.8.5. Охорона та збереження природних водно-болотних угідь.

1.8.1. Поняття правової охорони земель

Згідно зі ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Це положення Конституції України відображено і деталізовано у Земельному кодексі України, Законах України «Про охорону земель» № 962-IV від 19 червня 2003 року, Про охорону навколишнього природного середовища № 1264-XII від 25 червня 1991 року, «Про державний контроль за використанням та охороною земель» № 963-IV від 19 червня 2003 року та інших актах земельного законодавства.

Однак антропогенне навантаження на довкілля призвело до погіршення якісного стану земельних ресурсів. В Україні спостерігається надзвичайно високий рівень освоєння життєвого простору – 92 % території, 82 % земельних ресурсів є основним засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві. Розорано 57,5 % земель. Цей показник значно перевищує відповідні показники інших країн.

Ерозія ґрунтів охопила 40 %, близько 20 % земель забруднені шкідливими речовинами, тому є необхідність у вжитті невідкладних заходів з охорони земель та їх відтворення.

Законодавче визначення охорони земель закріплено у ст. 162 Земельного Кодексу України: **охорона земель** – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Аналогічне визначення міститься й у ст. 1 Закону України «Про охорону земель».

Охорона земель є надзвичайно важливим чинником забезпечення продовольчої та екологічної безпеки країни. Тому важливу роль у здійсненні завдань правової охорони земель відіграє держава шляхом виконання ряду своїх функцій. У процесі здійснення правової охорони земель держава виконує чотири основні функції – регулюючу, стимулюючу, контрольну та каральну.

До функцій держави з охорони земель належать:

– *регулююча* (встановлення правил раціонального використання земельних ресурсів). Наприклад, для власників і користувачів земельних ділянок можуть встановлюватися правила у формі обов'язків щодо їх раціонального використання, нормативів допустимої експлуатації земель, нормативів їх якісного стану та допустимого антропогенного навантаження на земельні ресурси, у формі обов'язків власників і користувачів земельних ділянок щодо їх раціонального використання, нормативів допустимої експлуатації земель, нормативів їх якісного стану та допустимого антропогенного навантаження на земельні ресурси;

– *стимулююча* (запровадження економічних стимулів раціонального використання та охорони земельних ресурсів, передбачених ст. 205 Земельного кодексу України – надання податкових і кредитних пільг, виділення коштів з державного та місцевого бюджетів для відновлення попереднього стану земель, звільнення від плати за земельні ділянки, компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів

внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини);

– *контрольна* – здійснення відповідними органами державної влади та місцевого самоврядування державного контролю за використанням та охороною земель. Наприклад, державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі. Державний контроль за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики зі здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів;

– *каральна* (встановлення санкцій за порушення правил раціонального використання та охорони земель та їх застосування до порушників). Наприклад, підприємства, установи, організації та громадяни зобов'язані відшкодовувати шкоду, заподіяну ними «внаслідок порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища, в порядку та розмірах, встановлених законодавством України, відповідно ч. 4 ст. 68 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища». Відшкодуванню підлягають витрати на усунення шкоди, ст. 48 Закону України «Про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення» встановлює обов'язок порушників компенсувати додаткові витрати органів установ та закладів санітарно-епідеміологічної служби на проведення санітарних та протиепідемічних заходів і витрати лікувально-профілактичних закладів на подання медичної допомоги потерпілим.

Заходи з охорони земель можна класифікувати на:

Ґрунтозахисні заходи (захист земель від водної та вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, висушування, забруднення, ущільнення та інших негативних процесів тощо).

Організаційно технічні заходи (знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт,

пов’язаних із порушенням земель; рекультивація порушених земель, консервація деградованих сільськогосподарських угідь, раціональна організація території).

Економічні заходи (фінансування заходів щодо відновлення якості порушених земель, здійснення консервації земель за рахунок коштів державного бюджету, відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва та спрямування відповідних коштів на підвищення родючості ґрунтів, поліпшення сільськогосподарських угідь та їх охорону; звільнення від сплати земельного податку на період освоєння невикористовуваних земель та поліпшення їх якості).

Нормативно-технічні заходи (дотримання встановлених норм відведення земельних ділянок, дотримання стандартів та нормативно-технічних документів щодо охорони земель, нормування відведення земельних ділянок, дотримання нормативно-технічних вимог проєктів відведення земельних ділянок та проєктно-кошторисних показників розміщення на цих землях виробничих, комунальних та інших об’єктів).

Юридичні заходи (наявність правових норм регулюючого характеру; здійснення моніторингу за станом охорони сільськогосподарських угідь; проведення агрохімічної паспортизації земель; здійснення контролю за дотриманням чинного земельного законодавства в цій сфері; застосування юридичної відповідальності).

1.8.2. Досягнення раціонального землекористування, як один із принципів земельного права

Забезпечення раціонального використання та охорони земель проголошено ст. 5 Земельного кодексу України принципом земельного законодавства.

Зауважимо, що обов’язок саме такого використання земель у більшості нормативно правових актів стоїть на першому місці. Так, Земельний кодекс України у п. «а» ч. 1 ст. 91 насамперед визначає обов’язком власника земельної ділянки використання її за

цільовим призначенням. Не виняток й основний обов'язок землекористувача, який у п. «а» ч. 1 ст. 96 Земельного Кодексу України також визначений як використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Під час аналізу інших нормативно-правових актів, наприклад законів України «Про оренду землі», «Про фермерське господарство», «Про сільськогосподарську кооперацію» у частині, де визначають обов'язки суб'єктів використання землі, також у першу чергу йдеться про необхідність використання земельної ділянки виключно за її цільовим призначенням.

Отже, раціональність у землекористуванні полягає в максимальному задоволенні потреб суб'єкта використання земель при нанесенні самій земельній ділянці мінімальної шкоди.

Нині аграрна та земельна наука сформулювала детальні правила раціонального використання земель. Проблемою є те, що такі правила мають переважно характер наукових рекомендацій, а не правових норм.

Земельним кодексом України передбачені загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель.

Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються з метою забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони. Їх розробляють відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України.

Загальнодержавні програми використання та охорони земель затверджуються Верховною Радою України.

Регіональні програми використання та охорони земель розробляються Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними державними адміністраціями і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим та обласними радами. Програми використання та охорони земель міст Києва і Севастополя розробляються Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями та затверджуються відповідними радами.

Як зазначають фахівці землевпорядники, екологічні нормативи щодо землекористування стосуються тільки деяких навантажень переважно хімічними речовинами, державних будівельних

норм та деяких гірничотехнічних нормативів. Нормативів щодо меліоративного, механічного та інших навантажень взагалі немає. Існуючі нормативи, розпорошені серед багатьох документів, і більшість з них мають рекомендаційний характер, не підкріплених законодавчими та підзаконними правовими актами. Основна частина таких документів розроблялася на базі досягнень науки періоду 60–70 років, і в них знайшов своє втілення затратно-екстенсивний підхід до організації землекористування.

На сьогодні гострою є потреба запровадити мінімально допустимі розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Надзвичайно шкідливим є надмірне подрібнення земельних ділянок. Пропозиції встановити нормативи мінімальних розмірів земельних ділянок, виходячи з місцевих умов, наявності земель та щільності населення, висловлюватись у спеціальній літературі ще на початку земельної реформи, проте, на жаль, не знайшла втілення в законодавстві.

Держгеокадастр також забезпечує раціональне використання та охорону земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів.

Основними завданнями щодо охорони земель, які покладені на територіальні органи земельних ресурсів, є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

До повноважень органів земельних ресурсів щодо охорони земель належить:

– обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;

– захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;

– захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, пересушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;

– збереження природних водно-болотних угідь;

– попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;

– консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

1.8.3. Захист сільськогосподарських та лісогосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб

Ця складова охорони земель є відображенням принципу пріоритету земель сільськогосподарського призначення, закріпленого у загальному вигляді у ст. 23 Земельного Кодексу України, яка передбачає, що 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.

Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації проводяться в основному вздовж шляхів, трас тощо.

Критерії віднесення сільськогосподарських угідь до таких, що мають гіршу якість, у сучасних умовах регулюються положеннями Порядку консервації земель, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 26.04.2013 № 283, додатком до якого є Орієнтовні показники, що характеризують ґрунтові властивості і зумовлюють необхідність консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами, які враховуються при віднесенні земель до деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених.

На реалізацію принципу пріоритетності земель сільськогосподарського призначення спрямована низка ***правових механізмів***:

1) встановлення норм відведення земель для несільськогосподарських потреб. Такі норми передбачені законодавчими і підзаконними нормативно-правовими актами. Вони забезпечують використання для несільськогосподарських потреб мінімально необхідних площ земель, передбачаючи в одних випадках конкретну мінімально необхідну площу земельної ділянки для певної потреби, а в інших випадках – встановлюючи чіткі правила щодо обчислення такої мінімально необхідної площі (наприклад, встановлюючи норми відступу до межі від крайніх проводів лінії зв'язку);

2) встановлення особливого ускладненого порядку вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб. З метою захисту особливо цінних земель, у тому числі сільськогосподарського призначення, від необґрунтованого вилучення для інших потреб встановлений особливий, ускладнений порядок такого вилучення (ст. 150 Земельного Кодексу України). Вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, визначених частиною другою цієї статті;

3) встановлення обов'язку рекультивації земель, що являє собою комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель (ст. 166 Земельного Кодексу України).

4) встановлення обов'язку відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва.

На підставі Закону України «Про охорону земель» охорона земель сільськогосподарського призначення забезпечується на основі реалізації комплексу заходів щодо збереження продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищення їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів, а також обмеження їх вилучення (викупу) для несільськогосподарських потреб.

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.

Черезсмужжя та конфігурація земельних ділянок, що створюють перешкоди в ефективному їх використанні і здійсненні природоохоронних заходів, а також порушують ландшафтну цілісність території, підлягають упорядкуванню відповідно до затвердженої документації із землеустрою.

Захист земель сільськогосподарського призначення від ерозії, селів, підтоплення та інших видів деградації здійснюється на основі реалізації заходів, передбачених державними і регіональними програмами, відповідно до схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, робочих проєктів землеустрою.

Власники та землекористувачі, зокрема орендарі, земельних ділянок зобов'язані здійснювати заходи щодо охорони родючості ґрунтів, передбачені Законом України «Про охорону земель» та іншими нормативно-правовими актами України.

Використання земельних ділянок способами, що призводять до погіршення їх якості, забороняється.

На землях сільськогосподарського призначення може бути обмежена діяльність щодо:

– вирощування певних сільськогосподарських культур, застосування окремих технологій їх вирощування або проведення окремих агротехнічних операцій;

– розорювання сіножатей, пасовищ;

– використання деградованих, малопродуктивних, а також техногенно забруднених земельних ділянок;

– необґрунтованого інтенсивного використання земель.

З метою здійснення контролю за динамікою родючості ґрунтів систематично проводиться їх агрохімічне обстеження, видаються агрохімічні паспорти, в яких фіксуються початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів і рівні їх забруднення, відповідно до Указу Президента України від 2 грудня 1995 року №1118 «Про суцільну агрохімічну паспорти-

зацію земель сільськогосподарського призначення», вимог законів України «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Дані агрохімічної паспортизації земель використовуються в процесі регулювання земельних відносин під час:

– передачі у власність або наданні в користування, в тому числі в оренду, земельної ділянки;

– зміни власника земельної ділянки або землекористувача;

– проведення грошової оцінки земель;

– визначення розмірів плати за землю;

– здійснення контролю за станом родючості ґрунтів.

Форму агрохімічного паспорта та порядок його ведення встановлює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Меліорація земель здійснюється згідно з проєктами, затвердженими в установленому законодавством порядку.

Підприємства, установи та організації при проведенні меліорації земель зобов'язані здійснювати заходи, спрямовані на запобігання підтопленню, заболоченню, засоленню, забрудненню ґрунтів, вітровій і водній ерозії меліорованих земель, їх деградації, погіршенню стану водних об'єктів.

Порядок здійснення будівництва, експлуатації та забезпечення екологічної безпеки під час проведення меліорації земель встановлюється Законом України «Про меліорацію земель».

Використання з метою удобрення ґрунтів осадів стічних вод, що накопичуються на водоочисних спорудах, здійснюється з дозволу обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій за погодженням із центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері санітарного та епідемічного благополуччя населення.

Застосування осадів стічних вод не допускається на землях природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого і рекреаційного призначення, землях водного фонду та інших територіях, що підлягають особливій охороні, і на земельних

ділянках, які використовуються для випасання худоби, вирощування овочів та фруктів, а також на земельних ділянках, де вміст будь-якої з токсичних речовин перевищує гранично допустиму концентрацію.

Законодавець визначає, що ввезення на митну територію України осадів стічних вод забороняється.

Охорона земель у разі застосування пестицидів і агрохімікатів здійснюється відповідно до Закону України «Про пестициди і агрохімікати».

При веденні лісового господарства лісокористувачі, незалежно від форми власності і господарювання, забезпечують збереження та підвищення родючості ґрунтів, їх належний екологічний стан відповідно до вимог законодавства України.

Заготівля деревини на схилах повинна проводитися на основі екологобезпечних та ґрунтозахисних технологій, які зводять до мінімуму руйнування ґрунтового покриву земельних ділянок.

1.8.4. Порядок захисту земель від несприятливих природних і техногенних процесів

Захист від водної та вітрової ерозії. Під ерозією ґрунту розуміють руйнування його поверхневого шару під дією води чи вітру, таким чином виділяють водну та вітрову ерозію.

Захисту земель від ерозії присвячена ст. 47 Закону України «Про охорону земель», яка передбачає, що використання ерозійно- та зсувонебезпечних земельних ділянок дозволяється за умови вжиття заходів щодо їх протиерозійного і протизсувного захисту, передбачених законодавством України.

З метою захисту земель від ерозії та зсувів у землевпорядній, містобудівній та іншій документації передбачаються заходи щодо забезпечення протиерозійної та протизсувної стійкості території.

Забороняється розорювання схилів крутизною понад 7 градусів (крім ділянок для залуження, залісення та здійснення ґрунтозахисних заходів). На схилах крутизною від 3 до 7 градусів обмежується розміщення просапних культур, чорного пару тощо.

Власники земельних ділянок та землекористувачі, у тому числі орендарі, зобов'язані здійснювати ґрунтоохоронні заходи з метою запобігання погіршенню їх якісного стану та якісного стану суміжних земельних ділянок і довкілля в цілому.

Важливе значення мають Постанова Центрального комітету КП України і Ради Міністрів УРСР від 16.05.1967 № 320 «Про невідкладні заходи по захисту ґрунтів від вітрової і водної ерозії в Українській РСР» та Обов'язковий для всіх землекористувачів мінімум заходів щодо боротьби з ерозією ґрунтів і з відновлення родючості та продуктивному використанню еродованих земель в УРСР, затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 12.09.1960 № 1541. Ці акти передбачають заходи із протиерозійної організації території, вимоги до обробітку ґрунту, сівби, збирання врожаю, правила розташування на схилах садів та виноградників, здійснення агролісомеліоративних, гідротехнічних та гідромеліоративних заходів щодо боротьби з ерозією.

Одним із найдієвіших засобів щодо боротьби з ерозією ґрунтів є формування сталих агроландшафтів. Заходами із боротьби з ерозією є влаштування полезахисних лісосмуг, будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд, консервація земель, контурно-меліоративна організація території.

Для виконання робіт з охорони земель за рахунок бюджетних асигнувань здійснюється: будівництво складних протиерозійних гідротехнічних споруд (водоскидні споруди, протиерозійні ставки-накопичувачі твердого стоку, берегоукріплення та обвалування рік і водойм для захисту сільгоспугідь, земляні вали, вали-канави, вали-тераси, вали-дороги, терасування схилів, засипка та виположування ярів, землювання еродованих земель із залуженням, залуження забрудненої шкідливими речовинами ріллі), протизсувні роботи, корчування лісосмуг, згідно з проєктом землеустрою з контурно-меліоративною організацією території визначені листом Держкомзему України № 720/07 від 23.04.1996 «Про функціонування відділів технічного нагляду та перелік робіт з охорони земель». Ці заходи мають здійснюватися у тому числі і за рахунок коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.

Обсяг подібних робіт на сьогодні є замалим через недостатність фінансування.

Іншими дієвими заходами із боротьби з ерозією є **консервація** деградованих земель. Законодавець визначає, що консервація земель здійснюється шляхом припинення їх господарського використання на визначений строк та залуження або заліснення. Консервація земель здійснюється за наявності:

– порушення поверхні земельних ділянок внаслідок землетрусів, зсувів, карстоутворення, повеней;

– еродованих земель, перезволожених земель з підвищеною кислотністю або засоленістю та ґрунтів, забруднених хімічними речовинами й іншими видами забруднень, небезпечних для здоров'я людей;

– малопродуктивних земель, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю;

– радіаційно небезпечних, радіоактивно забруднених земель або забруднених важкими металами та іншими хімічними елементами.

Одним із найважливіших заходів з охорони земель є їх ***захист від забруднення.*** Охороні земель від забруднення присвячена ст. 167 Земельного Кодексу України, якою передбачено, що господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

Нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин затверджуються спеціально уповноваженими органами виконавчої влади у галузі охорони здоров'я та санітарного нагляду, екології та природних ресурсів.

Забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з дотриманням встановлених обмежень, вимог щодо запобігання їх небезпечному впливу на здоров'я людини та довкілля.

Рівень забруднення ґрунтів враховується під час надання земельних ділянок у користування, вилучення з господарського обігу та зміни характеру і режиму використання.

Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад установлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

У разі виявлення фактів забруднення ґрунтів небезпечними речовинами спеціально уповноважені органи виконавчої влади у галузі охорони земель вживають заходів до обмеження, тимчасової заборони (зупинення) чи припинення діяльності підприємств, установ, організацій незалежно від форм власності, притягнення винних до відповідальності згідно із законом і проведення в установленому порядку робіт з дезактивації, відновлення забруднених земель, консервації угідь і визначення режимів їх подальшого використання.

Особливості режиму і порядку використання забруднених земель погоджуються з органами виконавчої влади з питань охорони здоров'я, екології і природних ресурсів та з питань аграрної політики.

Нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин встановлює Кабінет Міністрів України.

Відповідно до Закону України «Про охорону атмосферного повітря» установлюються:

1) нормативи гранично допустимих рівнів впливу на атмосферне повітря встановлюються для кожного стаціонарного джерела з усіх створюваних ним видів фізичних і біологічних факторів;

2) нормативи гранично допустимого впливу фізичних та біологічних встановлюються на рівні, за якого фізичний та біологічний вплив усіх джерел у цьому районі, з урахуванням перспектив його розвитку, в період терміну дії встановленого нормативу не призведе до перевищення нормативів екологічної безпеки атмосферного повітря (за найбільш суворим нормативом).

3) нормативи гранично допустимого впливу фізичних та біологічних факторів встановлюються на рівні, за якого фізичний та біологічний вплив усіх джерел у цьому районі, з урахуванням перспектив його розвитку, в період терміну дії встановленого

нормативу не призведе до перевищення нормативів екологічної безпеки атмосферного повітря (за найбільш суворим нормативом).

Держава здійснює економічне стимулювання заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів землевласниками та землекористувачами шляхом:

– 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;

– 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;

– компенсування 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 центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому

комплексі, про покращення екологічного стану земель і підвищення родючості ґрунтів згідно з даними агрохімічного паспорта земельної ділянки.

Окрему статтю (ст. 46) в Законі України «Про охорону земель» присвячено ***охороні земель і ґрунтів від забруднення відходами.***

Законодавець визначає, що юридичним критерієм «чистоти» ґрунтів є нормативи гранично допустимої концентрації шкідливих речовин у ґрунті та нормативи гранично допустимих рівнів радіоактивного забруднення ґрунтів.

Закон України «Про охорону земель» передбачає систематичне агрохімічне обстеження земель сільськогосподарського призначення, яке повинно забезпечити постійний контроль за станом забруднення.

Відповідно до ст. 168 Земельного Кодексу України ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони. Власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, крім випадків:

а) проведення робіт із буріння та облаштування нафтових і газових свердловин, будівництва, технічного обслуговування, ремонту і реконструкції нафтових і газових свердловин та пов'язаних з їх обслуговуванням об'єктів трубопровідного транспорту, виробничих споруд, під'їзних доріг, ліній електропередачі та зв'язку, підземних кабельних мереж енергозабезпечення;

б) проведення робіт, пов'язаних з ліквідацією та запобіганням аварійним ситуаціям на нафтових і газових свердловинах та пов'язаних з їх експлуатацією об'єктах трубопровідного транспорту, виробничих спорудах, під'їзних дорогах, лініях електропередачі та зв'язку, підземних кабельних мережах енергозабезпечення;

в) проведення робіт з дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення.

У випадках, визначених підпунктами «а», «б», «в» цієї частини, зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок здійснюються виключно на підставі робочого проєкту землеустрою.

Під час здійснення діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивація), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

Згідно зі ст. 169 Земельного Кодексу України техногенно забруднені землі – це землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей.

До техногенно забруднених земель відносять землі радіаційно небезпечні та радіоактивно забруднені, землі, забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо. У разі використання техногенно забруднених земель враховуються особливості режиму їх використання.

Особливості режиму і порядку використання техногенно забруднених земель встановлюються законодавством України.

Особливості використання техногенно забруднених земель сільськогосподарського призначення визначаються ст. 170 Земельного Кодексу України.

Техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), підлягають вилученню із сільськогосподарського обігу та консервації.

Порядок використання техногенно забруднених земельних ділянок встановлюється законодавством України.

Захист від заростання бур'янами.

У Законі України «Про охорону земель» визначено, що до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, у галузі охорони земель, належать: здійсненням

заходів, передбачених робочими проєктами землеустрою, щодо захисту земель заростання чагарниками, дрібноліссям та бур'янами. Крім того, власники і землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані забезпечувати захист земель від заростання бур'янами, чагарниками і дрібноліссям. Законодавством передбачено, що заходи щодо запобігання заростанню сільськогосподарських угідь бур'янами, чагарниками і дрібноліссям здійснюються за рахунок коштів землевласників і землекористувачів.

Однак у чинному законодавстві України питанню боротьби із бур'янами приділяється недостатня увага. Регулювання цих питань здійснюється в основному на рівні територіальних органів Держгеокадастру. Так, якщо земля сільськогосподарського призначення заростає бур'янами і не обробляється – на недбалих господарів накладають штрафи. Адже основне призначення земель сільськогосподарського призначення, наданих у постійне користування, оренду чи власність, – є вирощування сільськогосподарської продукції. ***У результаті виявлених порушень щодо невжиття заходів щодо боротьби з бур'янами*** та невикористання земельних ділянок для потреб сільського господарства порушників *притягують до адміністративної відповідальності згідно зі статтею 52 Кодексу України про земельні правопорушення*, зокрема за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а так само *невжиття заходів щодо боротьби з бур'янами – тягнуть за собою накладення штрафу* на громадян від двадцяти до вісімдесяти неоподаткованих мінімумів доходів громадян і на посадових осіб, громадян-суб'єктів підприємницької діяльності – від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

1.8.5. Охорона та збереження природних водно-болотних угідь

Збереження природних водно-болотних угідь регулюється водним та земельним законодавством щодо охорони і використання земель водного фонду. Також водно-болотні угіддя підлягають спеціальній охороні відповідно до Конвенції про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовища існування водоплавних птахів, укладеної в Рамсарі 2 лютого 1971 року (із поправками згідно з Паризьким протоколом від 03.12.1982 і Ріджинськими поправками від 28.05.1987; Україна бере участь у Конвенції – з 29.10.1996).

На виконання Конвенції в Україні прийнято постанови Кабінету Міністрів України від 23.11.1995 № 935 «Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення» та від 29.08.2002 № 1287 «Про Порядок надання водно-болотним угіддям статусу водно-болотних угідь міжнародного значення», а також Наказ Міністерства екології та природних ресурсів України від 27.12.2002 № 524 «Про затвердження Структури, змісту і порядку ведення паспорта водно-болотного угіддя міжнародного значення».

Водно-болотними угіддями вважаються природні комплекси боліт, заплавних лук і лісів, а також плавні та мілководні водойми чи їх ділянки глибиною до 6 метрів**.** Крім прісних територій, сюди відносять також солонкуваті та солоні, наприклад, морські акваторії, глибина яких під час відпливу також не перевищує 6 метрів.

Захист та відновлення таких територій є запорукою збереження біорізноманіття: близько 40 % усіх відомих людству видів рослин та тварин оселяються саме у водно-болотних угіддях. Крім того, вони захищають міста і містечка від повеней, підвищують родючість ґрунтів та забезпечують харчуванням мільярди людей.

Майже 1 мільярд людей по всьому світу забезпечений роботою завдяки наявності заболочених територій. Водно-болотні угіддя утримують близько 30 % вуглецю, який поглинається

суходолом, що пом’якшує вплив змін клімату. Вони, наче фільтр, очищують прісну воду, яка потім потрапляє у наші пляшки.

Більше 20 років Всесвітній фонд природи (WWF) України працює над відновленням плавнів та інших водно-болотних угідь до природного стану. Серед реалізованих проєктів у цьому секторі варто відзначити відновлення двох дунайських островів – Єрмаков (2300 га) та Малий Татару (738 га). Також успішним був проєкт WWF з відновлення болота Чорне багно на Закарпатті.

Водно-болотні угіддя як екологічно важливі та досить вразливі території потребують посиленої правової охорони, що обумовлюється їх екологічними, гідрологічними, регулятивними, ресурсними, екосистемними, рекреаційними та іншими функціями.

Питання для самоконтролю

1. Назвіть поняття «охорона земель».

2. Дайте характеристику функцій держави з охорони земель.

3. Назвіть заходи з охорони земель.

4. Вкажіть нормативи показників деградації земель та ґрунтів.

5. Які повноваження органів земельних ресурсів щодо охорони земель?

6. Які вимоги до власників і землекористувачів, у тому числі орендарів, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності?

7. У чому полягає забезпечення раціонального використання та охорони земель?

8. Що включає порядок захисту земель від несприятливих природних і техногенних процесів?

9. Яким чином забезпечується контроль за станом забруднення ґрунтів?

10. У чому полягає охорона та збереження природних водно-болотних угідь?

Тести для самоконтролю

1. Охорона земель – це:

1) забезпечення здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю;

2) система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу;

3) забезпечення проведення державної експертизи документації із землеустрою у випадках та порядку, визначених законом;

4) діяльність уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування, що полягає у створенні та втіленні перспективних програм (схем) використання земельних ресурсів.

2. Яка функція держави з охорони земель включає встановлення правил раціонального використання земельних ресурсів?

1) регулююча;

2) стимулююча;

3) контрольна;

4) каральна.

3. На підставі чого провадиться визначення земель, придатних для потреб сільського господарства?

1) на підставі даних регіональної програми використання та охорони земель;

2) на підставі даних загальнодержавної програми використання та охорони земель;

3) на підставі даних державного земельного кадастру;

4) на підставі даних схеми планування території.

4. Рекультивація земель – це:

1) припинення господарського використання на визначений термін та залуження або залісення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно та економічно неефективним;

2) погіршення корисних властивостей та родючості ґрунту внаслідок впливу природних чи антропогенних факторів;

3) комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель;

4) систематичне агрохімічне обстеження земель сільськогосподарського призначення.

5. Консервація земель – це:

1) система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу;

2) комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву;

3) руйнування його поверхневого шару ґрунту під дією води чи вітру;

4) припинення господарського використання на визначений термін та залуження або залісення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно та економічно неефективним.

Завдання для самоконтролю

Надайте характеристику складовим правової охорони землі.

	Зміст	**Нормативний акт**
Нормативи віднесення земель до малопродуктивних		
Порядок використання техногенно забруднених земель		
Порядок консервації земель		
Принципи державної політики у сфері охорони земель		

ТЕМА 1.9
ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОПОРУШЕННЯ

1.9.1. Загальна характеристика відповідальності за правопорушення у сфері земельних відносин.

1.9.2. Правопорушення у сфері земельних відносин як підстава юридичної відповідальності

1.9.3. Види юридичної відповідальності за правопорушення у сфері земельних відносин.

1.9.3.1. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення.

1.9.3.2. Кримінальна відповідальність за кримінальні правопорушення у галузі земельних відносин.

1.9.3.3. Цивільно-правова відповідальність у галузі земельних відносин.

1.9.1. Загальна характеристика відповідальності за правопорушення у сфері земельних відносин

У теорії права **відповідальність** – це обов'язок відповідати за свою суспільно-негативну поведінку та мати за таку поведінку негативні наслідки.

Відповідно до ст. 92 Конституції України вітчизняною системою права передбачено лише чотири види юридичної відповідальності (цивільна, адміністративна, кримінальна та дисциплінарна. Конституційний суд України, який у своєму рішенні № 7-рп/2001 від 30 травня 2001 року (справа про відповідальність юридичних осіб) встановив, що за своїм змістом п. 22 ч. 1 ст. 92 Конституції спрямований не на встановлення переліку видів юридичної відповідальності, а визначає виключну компетенцію Верховної ради України у формі закону встановлювати загальні засади цивільно-правової, кримінальної, адміністративної та дисциплінарної відповідальності.

Юридична відповідальність – це юридичний обов'язок порушника юридичної норми відповідати за свою суспільно-негативну поведінку та прийняти на себе негативні правові наслідки через заходи державного примусу.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства – важлива складова правового забезпечення раціонального використання та охорони земель. Вона має місце у межах правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з одного боку, і державою в особі її органів – з іншого. Юридична відповідальність спрямована на стимулювання додержання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також на запобігання вчиненню земельних правопорушень.

Юридичний зміст відповідальності полягає у 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 діянь (дій чи бездіяльності) 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.

Неправомірна поведінка можлива як з боку самих носіїв земельних прав, так і з боку сторонніх осіб. У зв'язку з цим серед негативних правових наслідків самостійне місце посідає примусове припинення земельних прав суб'єктів (право власності на земельну ділянку і право на землекористування), яке іноді називають земельно-правовою відповідальністю. 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.

Цілі юридичної відповідальності – це конкретний прояв загальних цілей права (закріплення, врегулювання та охорона суспільних відносин).

Цілі юридичної відповідальності передбачають:

– забезпечення прав та свобод суб'єктів шляхом їх гарантування, охорони та відновлення;

– охорона та захист суспільного порядку шляхом запобігання правопорушенням та перевиховання правопорушників;

– захист правопорядку та виховання громадян шляхом створення умов для покарання винних осіб та їх перевиховання;

– здійснення правової пропаганди та визначення переваг правомірної поведінки;

– компенсація спричиненої порушенням шкоди та відновлення порушених суб'єктивних прав;

– запобігання скоєнню правопорушень у майбутньому.

Функції юридичної відповідальності – це основні напрями впливу на суспільство, завдяки яким досягається мета відповідальності та які визначають її призначення як засобу забезпечення суспільного порядку. Основними функціями юридичної відповідальності є такі.

Репресивно-каральна функція свідчить про те, що юридична відповідальність є уособленням негативної реакції держави на скоєне правопорушення; це акт покарання від імені держави та засіб запобігання нових правопорушень. Покарання реалізується або шляхом зміни правового статусу порушника завдяки обмеженню його прав та свобод, або ж шляхом покладення на нього доповнюючих обов'язків.

Правопоновлююча функція протистоїть формальному покаранню винного та спрямована на забезпечення порушеного інтересу і поновлення порушених протиправною поведінкою суспільних відносин. Як правило, ця функція характеризує майнову відповідальність. Стягнення збитків з правопорушника компенсує втрати потерпілої сторони та поновлює її майнові права. Ця функція націлена також на примусове виконання невиконаних обов'язків.

Виховна функція спрямована на формування у суб'єктів потреби правомірної поведінки та усвідомленого ставлення до

наданих прав і покладених обов'язків. Ця функція сприяє зміцненню у громадян віри у справедливість, у захист належних їм прав і свобод, підвищує рівень правової культури громадян, правову дисципліну та активність у сфері права. Виховна функція має дві форми – загальнопревентивну, що націлена на виховання у громадян поваги до закону, та спеціальнопревентивну, що націлена на перевиховання самого правопорушника.

Регулятивна функція. Її змістом є забезпечення регулювання суспільних відносин шляхом запобігання правопорушенням, покарання винних у їх скоєнні осіб та відновлення порушених внаслідок правопорушень прав і законних інтересів.

Виходячи із вказаних положень теорії права, наприклад, відповідальність за порушення земельного законодавства виконує ряд таких функцій:

– по-перше, вона виступає як засіб забезпечення виконання вимог земельного законодавства;

– по-друге, відповідальність у зазначеній сфері є важливим елементом механізму гарантій земельних прав суб'єктів;

– по-третє, норми цього інституту стимулюють додержання принципів земельного законодавства;

– по-четверте, в умовах переходу економіки країни до ринкових відносин зростає роль компенсаційної функції юридичної відповідальності.

У сучасних умовах земельних перетворень важливого значення набувають охоронна, превентивна та виховна функції відповідальності за земельні правопорушення. Вони є засобом охорони та забезпечення встановленого у державі земельного правопорядку.

У деяких випадках юридична відповідальність за порушення земельного законодавства виконує *каральну функцію*, коли вона є наслідком вчинення кримінальних чи адміністративних правопорушень.

Юридична відповідальність *за порушення у сфері земельних відносин – це правовідносини із примусового покладення на правопорушника додаткових обов'язків негативного характеру або позбавлення його прав у зв'язку із вчиненням правопорушення у сфері земельних відносин.*

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства залежно від вчиненого порушення, застосовуваних санкцій за юридичною силою впливу на правопорушників поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову та дисциплінарну.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства є міжгалузевим інститутом. Вона реалізується з використанням різних за характером заходів впливу на правопорушників. Специфіка їх застосування у кожному випадку залежить від характеру правопорушення та конкретних обставин.

1.9.2. Правопорушення у сфері земельних відносин як підстава юридичної відповідальності

Земельним правопорушенням є протиправне діяння (дія чи бездіяльність), що порушує встановлений порядок у сфері земельних відносин.

Юридична відповідальність може настати лише за наявності певного юридичного факту – факту вчинення правопорушення, що є єдиною підставою юридичної відповідальності.

Земельне правопорушення являє собою винне, протиправне діяння (дію чи бездіяльність), що суперечить правовим нормам раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством нашої держави.

У зв'язку з цим *у діях винної особи має бути склад земельного правопорушення та факт здійснення земельного правопорушення.*

Об'єктивна характеристика земельного правопорушення полягає у тому, що воно завжди виступає як конкретне діяння (дія чи бездіяльність) деліктоздатної особи.

Так ***діяння суб'єкта з юридичної точки зору може бути виражене***: *у невиконанні ним своїх обов'язків*, які закріплені земельним законодавством чи випливають, наприклад, з договору

оренди земельної ділянки; *у недодержанні заборон, встановлених земельно-правовими нормами*; *у зловживанні суб'єкта своїми земельними правами та створенні перешкод у реалізації своїх прав іншими суб'єктами* (наприклад, правомочностей власника земельної ділянки щодо володіння, користування та розпоряджання нею) та ін.

Для того, щоб мало місце правопорушення при настанні юридичного факту, необхідна наявність повного складу правопорушення в діях особи, яка спричинила настання такого факту. **Під складом правопорушення теорія права розуміє внутрішню структуру, або елементи правопорушення**:

– об'єкт;

– об'єктивна сторона;

– суб'єкт;

– суб'єктивна сторона.

Об'єкт земельного правопорушення поділяється на загальний та безпосередній. *Загальним об'єктом земельного правопорушення* виступають суспільні земельні відносини, що регулюються та охороняються нормами права. *Безпосереднім об'єктом цього правопорушення* є суспільні відносини у сфері використання та охорони земель, а також земельні права власників земельних ділянок і землекористувачів, інших суб'єктів земельних правовідносин.

Об'єктивна сторона складу земельного правопорушення – *це система передбачених правовою нормою ознак, що характеризують його зовнішню сторону.* Об'єктивну сторону правопорушення становлять конкретні дії (наприклад, зайняття земельної ділянки) або бездіяльність (наприклад, невиконання заходів щодо охорони земель) правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин, тобто власне протиправне діяння, а також шкідливі наслідки діяння, причинний зв'язок між протиправним діянням та його шкідливими наслідками, що настали, час, місце, умови, способи та засоби вчинення земельного правопорушення. Саме протиправне діяння є обов'язковою ознакою земельного правопорушення, всі інші ознаки – факультативними.

Самостійним елементом земельного правопорушення є **суб'єкт правопорушення, тобто особа, яка його вчинила і повинна за це нести відповідальність.** Порушниками земельного законодавства можуть бути як фізичні, так і юридичні особи (ч.1 ст.211 Земельного Кодексу України).

Необхідна ознака суб'єкта земельного правопорушення – його *деліктоздатність*, тобто можливість особи відповідати за свої діяння, усвідомлювати значення своєї дії та керувати ними.

Суб'єктивна сторона *земельного правопорушення характеризується обов'язковою наявністю* ***вини****, тобто психічним ставленням суб'єкта до вчиненого ним протиправного діяння та його шкідливих наслідків.*

Усі земельні правопорушення залежно від конкретного виду об'єктів умовно поділяють на дві групи: власне земельні правопорушення та земельні правопорушення екологічної спрямованості.

Правопорушення першої групи порушують вимоги раціонального використання та охорони земель, законних прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів, зокрема й орендарів. До них відносять: невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; самовільне зайняття земельних ділянок; знищення межових знаків; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок і подання недостовірної інформації щодо них та деякі інші.

До земельних правопорушень екологічної спрямованості належать такі порушення земельного законодавства, вчинення яких пов'язане з заподіянням шкоди землі. Вони є водночас і екологічними правопорушеннями, їх об'єктом виступає земля як невід'ємний елемент екосистеми. Такими правопорушеннями є: псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднювання хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічування 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, враховуючи ступінь суспільної шкоди

серед земельних правопорушень, розрізняють кримінальні правопорушення і проступки. До кримінальних правопорушень відносять суспільно небезпечні діяння, за вчинення яких передбачено кримінальну відповідальність. Усі інші неправомірні дії (крім кримінальних правопорушень), які порушують земельний правопорядок, належать до проступків, які, у свою чергу, за галузевою належністю поділяють на дисциплінарні, адміністративні та цивільно-правові.

1.9.3. Види юридичної відповідальності за правопорушення у сфері земельних відносин

У ст. 211 Земельного кодексу України закріплено перелік видів порушень земельного законодавства. **До них віднесено:**

– укладення угод з порушенням земельного законодавства;

– самовільне зайняття земельних ділянок;

– псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;

– розміщення, проєктування, 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 рекультивації порушених земель;

– знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;

– невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту;

– відхилення від затверджених в установленому порядку проєктів землеустрою; використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

– ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;

– порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Потрібно зазначити, що ст. 211 Земельного кодексу України не дає підстави для застосування до порушника відповідальності. Ст. 211 Земельного кодексу України відсилає до норм адміністративного, кримінального, цивільного законодавства, якими передбачені санкції за вчинення конкретних правопорушень.

Згідно з ч. 1 ст. 211 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства.

1.9.3.1. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення

Адміністративна відповідальність є найбільш поширеним видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення. Адміністративна відповідальність має каральний характер. Основний вид адміністративного стягнення – адміністративний штраф, що накладається у встановленому порядку державними органами й органами місцевого самоврядування.

Відповідно до Кодексу України про адміністративні правопорушення передбачена відповідальність за такі адміністративні правопорушення:

– пошкодження і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст. 52);

– порушення правил використання земель (ст. 53);

– самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 53-1);

– приховування чи перекручення даних земельного кадастру (ст. 53-2);

– несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або не приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54);

– самовільне відхилення від проєктів внутрішньогосподарського землеустрою (ст. 55);

– знищення межових знаків (ст. 56);

– не виконання законних розпоряджень або розпоряджень або приписів посадових осіб органів земельних ресурсів (ст. 188-5).

1.9.3.2. Кримінальна відповідальність за злочини у галузі земельних відносин

Кримінальна відповідальність є найбільш суворим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення і має каральний характер. Вона настає за вчинення злочину, яким винне суспільне небезпечне діяння, заборонене Кримінальним кодексом України, під загрозою покарання.

Чинний Кримінальний кодекс України передбачає покарання за такі злочини у сфері земельних відносин:

– приховування або перекручування відомостей про екологічний стан чи захворюваність населення (ст. 238);

– забруднення або псування земель (ст. 239);

– незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель (ст. 239-1);

– незаконне заволодіння землями водного фонду в особливо великих розмірах (ст. 239-2);

– порушення правил охорони надр (ст. 240);

– проєктування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (ст. 253);

– безгосподарське використання земель (ст. 254) тощо.

1.9.3.3. Цивільно-правова відповідальність у галузі земельних відносин

У разі здійснення правопорушень у галузі земельних відносин можуть наставати цивільно-правові наслідки. Так, у разі самовільного зайняття земельних ділянок, пошкодження споруд,

забруднення земель та вчинення інших порушень земельного законодавства шкода відшкодовується згідно зі ст. 211 Земельного кодексу України і статтями 203, 440, 441 і 453 чинного Цивільного кодексу України.

Питання для самоконтролю

1. Назвіть функції юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

2. Які види юридичної відповідальності передбачено за вчинення правопорушень у сфері земельних відносин?

3. Які види правопорушень передбачає Земельний Кодекс України?

4. Дайте визначення земельного правопорушення.

5. Що розуміють під бездіяльністю суб'єкта земельного правопорушення, за яке настає юридична відповідальність?

6. Назвіть складові земельного правопорушення.

7. За якими ознаками класифікують земельні правопорушення?

8. Які види юридичної відповідальності передбачені за порушення земельного законодавства?

9. Що розуміють під майновою відповідальністю за порушення земельного законодавства?

10. За які кримінальні правопорушення у сфері земельних відносин настає кримінальна відповідальність?

11. Хто є суб'єктами земельних правопорушень?

Тести для самоконтролю

1. Юридична відповідальність у сфері земельних відносин – це:

1) правовідносини із примусового покладення на правопорушника юридичної можливості або позбавлення його прав у зв'язку із вчиненням правопорушення у сфері земельних відносин;

2) правовідносини із примусового покладення на правопорушника додаткових обов'язків негативного характеру або позбавлення його прав у зв'язку із вчиненням правопорушення у сфері земельних відносин;

3) правовідносини із примусового покладення на правопорушника морального обов'язку або позбавлення його прав у зв'язку із вчиненням правопорушення у сфері земельних відносин;

4) правовідносини із примусового позбавлення його прав у зв'язку із вчиненням правопорушення у сфері земельних відносин.

2. До видів юридичної відповідальності за земельні правопорушення належать:

1) кримінальна, адміністративна;

2) кримінальна, адміністративна, цивільно-правова, дисциплінарна;

3) адміністративна, цивільно-правова, дисциплінарна;

4) загальна та спеціальна.

3. Юридичною підставою відповідальності є:

1) склад правопорушення;

2) нормативні приписи;

3) суспільно небезпечна дія чи бездіяльність;

4) суб'єктивна та об'єктивна сторона правопорушення.

4. **Правопорушенням у сфері земельних відносин є**:

1) встановлення санкцій за порушення правил раціонального використання та охорони земель та їх застосування до порушників;

2) застосування юридичної відповідальності;

3) протиправна дія чи бездіяльність, що посягає на охоронювані права власників та користувачів земельних ділянок, порядок раціонального використання, відтворення та охорони земель;

4) протиправна дія, що посягає на охоронювані права власників та користувачів земельних ділянок, порядок раціонального використання, відтворення та охорони земель.

5) За 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, наступає:

1) адміністративна відповідальність;

2) кримінальна відповідальність;

3) дисциплінарна відповідальність;

4) цивільно-правова.

Завдання для самоконтролю

Проаналізуйте статті нормативно-правових актів, наведених у таблиці, визначте вид та склад земельного правопорушення.

Норма законодавства України	**Вид правопорушення**	**Склад правопорушення**
Ст. 52 Кодексу України про адміністративні правопорушення		
Ст. 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення		
Ст. 54 Кодексу України про адміністративні правопорушення		
Ст. 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення		
Ст. 239 Кримінального кодексу України		
Ст. 253 Кримінального кодексу України		

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2
ОСОБЛИВА ЧАСТИНА

ТЕМА 2.1
ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

2.1.1. Поняття та склад земель житлової та громадської забудови.

2.1.2. Особливості правового забезпечення земель житлової та громадської забудови.

2.1.3. Правове регулювання використання земельних ділянок для індивідуального житлового, господарського і гаражного будівництва.

2.1.1. Поняття та склад земель житлової та громадської забудови

Землі житлової та громадської забудови – самостійна категорія земель серед земель України. Вона з'явилася замість земель населених пунктів, які відповідно до раніше чинного земельного законодавства теж характеризувалися самостійним правовим режимом.

Чинний Земельний кодекс України, виділяючи ці землі в самостійну категорію, присвячує їм главу 6, яка включає лише 5 статей.

Згідно зі ст. 38 Земельного кодексу України ***до земель житлової та громадської забудови*** належать земельні ділянки у межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. ***При визначенні поняття цих земель законодавець бере за основу два критерії:***

1) їх місце розташування – у межах населених пунктів;

2) цільове призначення – використання для розміщення забудови.

Що ж розуміється під поняттям «населений пункт». Населений пункт – категорія історична. Він виник на певному етапі розвитку суспільства. Серед характерних рис, притаманних йому, науковці виділяють наявність певної території, яку займає цей елемент системи розселення. Обов'язковою ознакою населеного пункту є також постійний характер його використання як місця життєдіяльності людей.

Всі населені пункти в Україні виконують у системах розселення різні за своїм характером функції. Згідно з чинним законодавством серед них виділяють дві категорії – міські та сільські поселення. До складу *міських поселень* відносять міста (республіканського, обласного і районного значення), а також селища. *Сільські поселення* включають села і селища незалежно від їх адміністративного підпорядкування. Крім цієї класифікації, чинне законодавство виділяє також *гірські, курортні та історичні населені пункти*. Виділення таких населених пунктів має в кожному конкретному випадку певну мету (наприклад, забезпечення соціального захисту жителів цих пунктів, створення необхідних умов для здійснення профілактики захворювання і лікування людей) і певною мірою впливає на регламентацію земельних відносин у них.

Територія як правова категорія не тотожна земельній ділянці. **Земельна ділянка** – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 Земельного кодексу України). Землі у межах території України виступають об'єктом земельних відносин. ***Територія конкретного населеного пункту*** як окремого адміністративно-територіального утворення складається з певних різних за призначенням земельних ділянок. *Одні з них слугують місцем проживання людей (зайняті житловим фондом), інші – місцем здійснення їх виробничої та іншої діяльності (наприклад, земельні ділянки промислових підприємств). Самостійну роль серед цих земель у межах населеного пункту виконують ті, які використовуються для задоволення комунально-побутових і соціально-культурних потреб* (наприклад, землі під об'єктами соціально-культурного та іншого призначення). Тут можуть бути розташовані

також землі під об'єктами культурної спадщини, природно-заповідного, лісового і водного фондів та ін.

Найважливіше значення у межах населених пунктів мають **землі житлової та громадської забудови**, оскільки вони з урахуванням цільового призначення використовуються як просторово-операційний базис, тобто для розміщення та обслуговування різних об'єктів забудови та інших об'єктів загального користування.

Здійснення житлової забудови – складне і комплексне явище, яке пов'язане з новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом і благоустроєм жилих будівель і споруд. *Житловою забудовою як самостійним різновидом забудови конкретної території вважається земельний масив*, у межах якого зосереджений житловий фонд (державний, комунальний, приватний, громадський).

Самостійним і домінуючим елементом житлової забудови є жилі будинки, які характеризуються сукупністю певних ознак. Серед них: по-перше, відповідність архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним нормам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання у них громадян; по-друге, прийняття в експлуатацію приймальною комісією після будівництва чи реконструкції; по-третє, реєстрація в органах державної реєстрації як жилого будинку.

Зазначені об'єкти нерухомості нерозривно пов'язані із землею, розташовані на відповідних земельних ділянках, призначених для їх подальшого обслуговування.

Зауважимо! Земельні ділянки є придатними для забудови, якщо вони перебувають на праві власності, оренди, користування, суперфіцію та сервітуту (рис. 2.1).



Рис. 2.1. Титули прав на земельну ділянку, які є придатними для забудови.

На відміну від житлової, громадську забудову становлять об'єкти соціально-культурного та комунально-побутового призначення, які розташовані на відповідних земельних ділянках. *До таких об'єктів відносять*: заклади освіти, установи охорони здоров'я і соціального забезпечення, відпочинку, фізкультурно-спортивні споруди, культурно-освітні заклади, мистецькі установи, підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового і комунального обслуговування тощо. Не виключається, що деякі об'єкти соціально-культурного призначення можуть бути розташовані у межах житлової забудови. Так, підприємства торгівлі, громадського харчування, побутового та комунального обслуговування можуть здійснювати свою статутну діяльність, використовуючи нежилі приміщення у житловому фонді. У межах земель житлової та громадської забудови можуть розміщуватися як капітальні, так і тимчасові будівлі та споруди, які займають відповідні земельні ділянки, характеризуються певним цільовим призначенням і належать до земель житлової чи громадської забудови. Залежно від характеру об'єктів забудови земельні ділянки, на яких розташовані ці об'єкти і призначені для їх обслуговування, повинні вважатися відповідно землями житлової чи громадської забудови з урахуванням притаманних їм певних специфічних ознак.

Разом з тим, ***складовою земель житлової та громадської забудови є й деякі інші землі, у межах яких розташовані об'єкти загального користування***. Вони теж відіграють важливу роль у забезпеченні життєдіяльності людей. До цих об'єктів належать: вулиці, провулки, дороги, площі, проїзди, майдани, набережні, пляжі, міські сади, парки, лісосквери, гідропарки, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо. Вони характеризуються особливою соціальною цінністю, що визначає суспільний інтерес. Він виражається у необхідності збереження їх цільового призначення та встановленні спеціального правового режиму використання. Тому регламентації відносин з приводу цих об'єктів притаманне публічно-правове регулювання. Завдання публічного права при цьому полягає у встановленні певних обмежень, що стосуються використання зазначених об'єктів.

Згідно з Земельним кодексом України землі, зайняті об'єктами загального користування, належать до земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність. Будучи складовою частиною земель житлової та громадської забудови, ці земельні ділянки використовуються як шляхи сполучення для задоволення культурно-побутових та комунально-побутових потреб населення. Ці земельні ділянки, як правило, не закріплюються за окремими землекористувачами, використовуються необмеженим колом осіб і задовольняють потреби всіх жителів конкретного населеного пункту. Експлуатація цих земель здійснюється на безоплатній основі. Порядок їх використання визначається органами місцевого самоврядування. До земель житлової та громадської забудови мають належати не лише земельні ділянки, зайняті житловими і громадськими будівлями, спорудами та об'єктами загального користування і призначені для їх обслуговування, а й ті, які відповідно до містобудівної документації підлягають забудові житловими, комунально-побутовими і соціально-культурними будівлями та спорудами, а також іншими об'єктами загального користування.

2.1.2. Особливості правового забезпечення земель житлової та громадської забудови

Використання земель житлової та громадської забудови відповідно до ст. 39 Земельного кодексу України здійснюється згідно з генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою з додержанням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Однак вимоги, що ставляться до зазначених документів, передбачені не в земельному законі, а у містовпорядно-планувальних законах. Найважливішими серед них є закони «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 року № 2780-XII, «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI, «Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 року № 3059-III та деякі інші.

У зазначених актах є чимало положень, які дають можливість усвідомити вимоги земельно-правових норм. Так, відповідно до ст. 17 Закону України «Про основи містобудування» містобудівна документація являє собою текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій. У ст. ч. 2 статті 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачається, що об'єктами містобудування на місцевому рівні є планувальна організація території населеного пункту, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою, комплексом об'єктів будівництва, що визначаються відповідно до: у населених пунктах – меж населених пунктів, їх функціональних зон (селищної, промислової тощо), житлових районів, мікрорайонів (кварталів), приміських зон відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні; за межами населених пунктів – меж приміських зон, а також функціональних зон відповідно до містобудівної документації на регіональному рівні. Стаття 16 цього ж Закону визначає, що планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них. Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням даних державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі в цифровій формі як просторово орієнтована інформація в державній системі координат на паперових і електронних носіях.



Важливе значення має нещодавно прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 року № 711-IX, оскільки саме ця подія стала продовженням реформування земельної галузі після відкриття ринку землі. Передбачається, що **сільські, місцеві та міські ради до 1 січня 2025 року повинні внести до Державного земельного кадастру інформацію про**:

– межі територій пам’яток, історико-культурних заповідників, історичних ареалів населених пунктів і зон охорони пам’яток культурної спадщини, зазначені в історико-архітектурному опорному плані, затвердженому до вступу в силу цього Закону;

– функціональні зони територій, визначені в містобудівній документації на місцевому рівні, затвердженої до вступу в силу цього Закону;

– обмеження у використанні земель в сфері забудови.

Однією з істотних і найбільш цікавих змін є питання **співвідношення цільового призначення земельної ділянки та її функціонального призначення**. На сьогодні ці питання регулюються різними галузями законодавства: цільове призначення земельної ділянки – земельним, а функціональне – містобудівним. Після набрання чинності прийнятих змін містобудівній документації, по суті, буде присвоєно статус землевпорядної, що, в свою чергу, має усунути ці розбіжності.



Також законодавчо тепер буде прибрано поняття «видів використання земельної ділянки». Нерідко власники або користувачі ділянок страждали від того, що змінювали вид використання земельної ділянки через процедуру зміни цільового призначення, а при перевірці, наприклад, Держгеокадастром, виникали питання. Тепер законом чітко встановлено, що якщо змінюється цільове призначення земельної ділянки, то змінюється і вид використання (або ж категорія земель)[2].

Крім того, вводиться нове поняття «функціональної зони території» – визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування території частина території територіальної громади, по якій визначено певний набір дозволених

[2] Цільове призначення, приватизація і примусове відчуження: що змінює Закон про планування використання земель. URL: https://biz.ligazakon.net/analitycs/197394_tslove-priznachennya-privatizatsya--primusove-vdchuzhennya-shcho-zmnyu-zakon-pro-planuvannya-vikoristannya-zemel (дата звернення: 28.12.2020).

видів цільового призначення земельних ділянок та встановлені обмеження у використанні земель у сфері забудови.

Однією з основних змін відповідно до цього Закону № 711-IX є **спрощення зміни порядку цільового призначень ділянок**. На сьогодні зміна цільового призначення відбувається через розробку проєктів землеустрою, затвердження яких відбувається на підставі рішень органів місцевого самоврядування про зміну цільового призначення ділянки впродовж місяця від отримання проєкту, погодженого з Держгеокадастром. Завдяки прийнятим змінами **власники землі зможуть самостійно визначати цільове призначення земельної ділянки в межах функціональних зон**. Тобто, без розробки проєкту землеустрою та необхідності прийняття відповідного рішення місцевого самоврядування або державної адміністрації. Винятком з правил залишається формування нової земельної ділянки зі складу земель державної або комунальної власності.

Згідно з вимогами земельного закону основним містобудівним документом, що визначає порядок використання земель житлової та громадської забудови, є **генеральний план населеного пункту**. На його підставі визначаються межі міст, селищ та сіл як умовна замкнута лінія на поверхні землі, що відокремлює їх території від інших територій. Він передбачає співвідношення забудованих та незабудованих частин міських та сільських поселень. Тому генеральний план населеного пункту є єдиним містобудівним документом, а для його розробки, погодження, розгляду та затвердження передбачена спеціальна процедура.

У генеральному плані населеного пункту визначаються основні напрями використання земельних площ для житлового будівництва і громадської забудови, розвитку інженерної і транспортної мереж, здійснення зеленого будівництва і благоустрою, розміщення комунальних, соціальних та інших об’єктів поселенської інфраструктури, збереження ландшафтно-рекреаційних зон та історико-культурної спадщини міст, селищ та сіл. У ньому передбачаються потреби у земельних площах, види будівництва, черговість та пріоритетність забудови територій, а також перспективи розвитку населеного пункту і потреби у земельних площах для розширення його межі.

Серед іншої містобудівної документації можна виділити **детальний план забудови території**. Він готується на підставі генерального плану міста та включає планування окремого району, мікрорайону або кварталу, реконструкцію, відновлення чи реставрацію об'єктів старої забудови, благоустрій та озеленення певної території, розширення місць масового відпочинку населення тощо. Цей план передбачає розміщення окремих об'єктів (будинків, споруд, вулиць, проїздів тощо) у межах червоних ліній та ліній забудови.

Іншим видом містобудівної документації є **проєкт забудови території**. Він являє собою зведений документ, у якому відображається розміщення комплексу жилих та громадських будинків і споруд, а також об'єктів соціальної інфраструктури, які планується звести на відповідному земельному масиві.

З метою розмежування земельних площ та забезпечення раціонального розміщення об'єктів нового будівництва на землях житлової та громадської забудови у містах органи місцевого самоврядування розробляють проєкти розподілу території між окремими мікрорайонами та кварталами.

При цьому зазначаються межі частин міста, визначаються площі та конфігурація земельних ділянок, запланованих під забудову, позначаються землі загального користування, зайняті будівлями, та землі, на яких планується вести будівництво, резервні земельні ділянки для майбутнього житлового будівництва та громадської забудови тощо.

Законодавець до містобудівної документації відносить і **план земельно-господарського устрою**. Він також розробляється на підставі генерального плану населеного пункту і затверджується органами місцевого самоврядування. Цей план охоплює заходи організаційно-технічного характеру, спрямовані на раціональне використання освоєних земель та впорядкування нових земельних площ, забезпечення їх охорони від негативного природного і техногенного впливу, інженерно-технічного захисту території тощо.

2.1.3. Правове регулювання використання земельних ділянок для індивідуального житлового, господарського і гаражного будівництва

Право на житло є одним з основних конституційних прав громадян нашої країни. Відповідно до ч. 1 ст. 47 Конституції держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Однією з найважливіших гарантій реалізації цього права є передача або надання громадянам земельних ділянок.

На підставі ст. 40 Земельного кодексу України *громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених земельним законом*. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

Наведена земельно-правова норма передбачає низку ***умов передачі або надання земельних ділянок:***

– по-перше, їх власниками можуть бути лише громадяни;

– по-друге, вони можуть передаватися чи надаватися за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування;

– по-третє, ділянки повинні передаватися або надаватися для будівництва та обслуговування жилих будинків, господарських будівель і гаражного будівництва;

– по-четверте, їх передача або надання мають здійснюватися у межах встановлених норм.

Оскільки наведена земельно-правова норма вказує на громадян, можна говорити про індивідуальне житлове, господарське і гаражне будівництво. При цьому громадяни виступають індивідуальними забудовниками переданих або наданих їм земельних ділянок. Пріоритетним для них є зведення індивідуального жилого будинку. Водночас земельні ділянки можуть використовуватися для зведення господарських споруд, наприклад, сараїв,

погрібів, навісів тощо. Такі будівлі і споруди призначені для обслуговування жилого будинку, є підсобними і не можуть розглядатися як самостійні об'єкти індивідуального будівництва, під які мають надаватися відособлені ділянки. Таким чином, жилий будинок, господарські будівлі та допоміжні споруди у комплексі утворюють єдине домобудівництво чи домоволодіння.

Інакше вирішуються питання, пов'язані з індивідуальним гаражним будівництвом. Якщо гараж зводиться поряд з господарськими будівлями в межах єдиного проєкту забудови земельної ділянки, виділеної для домобудівництва, його обслуговуюче призначення нічим не відрізняється від інших підсобних будівель та споруд. Однак індивідуальне гаражне будівництво може здійснюватися громадянином на спеціально наданій для цієї мети земельній ділянці. У такому разі остання є самостійним об'єктом права власності або права користування, а гараж – самостійним об'єктом будівництва.

Земельні ділянки передаються у власність або надаються у користування громадянам із земель житлової та громадської забудови. Наділення органів виконавчої влади та місцевого самоврядування компетенцією щодо прийняття рішень про їх передачу або надання свідчить про те, що ці ділянки перебувають у державній або комунальній власності. Прийняттю рішення про передачу ділянок у власність чи надання в користування передують звернення громадян з відповідними заявами, які підлягають розгляду та задоволенню у встановленому законом порядку.

Проте для набуття громадянами відповідних прав на земельні ділянки недостатньо прийняття рішень уповноваженими органами, їх рішення є лише підставою для передачі або надання громадянам ділянок. Для реалізації таких рішень необхідні юридично значущі дії, аж до виділення ділянок у натурі (на місцевості), визначення їх меж, видачі відповідних правовстановлювальних документів та державної реєстрації ділянок.

Після передачі громадянам земельних ділянок у власність для зазначених цілей вони набувають статусу об'єктів права приватної власності.

Отже, індивідуальне будівництво на землях житлової та громадської забудови здійснюється на ділянках, які належать громадянам на праві приватної власності. Крім того, у такому разі має місце садибне будівництво, а земельна ділянка набуває присадибного режиму використання.

Громадяни можуть придбавати земельні ділянки у власність шляхом приватизації площ, які перебувають у їх користуванні, одержання їх внаслідок приватизації державних чи комунальних сільськогосподарських підприємств або передачі їм нових ділянок у межах встановлених норм безоплатної приватизації землі та на інших підставах, передбачених законом. Наприклад, норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам передбачені ст. 121 Земельного кодексу України. Згідно з п. «г» цієї статті для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) їм можуть передаватися ділянки у таких розмірах: у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара.

Для будівництва жилого будинку і господарських будівель громадяни можуть придбавати земельні ділянки у власність понад норму їх безоплатної передачі *за цивільно-правовими угодами*, що передбачено главами 20 та 21 Земельного кодексу України. До таких угод належать договори купівлі-продажу, в тому числі на земельних торгах на конкурентних засадах чи шляхом проведення аукціону, договори міни і дарування, спадкування за законом або за заповітом, а також інші цивільно-правові угоди. До останніх треба віднести, наприклад, договір довічного утримання. Законодавче закріплення умови цього договору дістали у ті часи, коли у громадян на праві власності не було інших нерухомих об’єктів, крім жилих будинків і господарських будівель. За умов існування повноцінного права власності громадян на землю такий договір можна розглядати як підставу набуття прав на земельні ділянки.

Значному розширенню можливостей громадян щодо придбання земельних ділянок для ведення будівництва на підставі цивільно-правових угод сприяли укази Президента України від

19 січня 1999 року № 32/99 «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення», від 28 червня 1999 року № 765/99 «Про додаткові заходи щодо задоволення потреб громадян у земельних ділянках» та від 4 лютого 2000 року № 168/2000 «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення».

Законодавством передбачено також можливість використання земель житлової та громадської забудови для індивідуального будівництва і на орендованих ділянках. У таких випадках забудова здійснюється на землях державної або комунальної власності відповідно до укладеного та належним чином оформленого договору оренди землі і є тимчасовим видом землекористування. При цьому зводяться тимчасові будівлі та споруди, наприклад, складські приміщення, гаражі тощо. Якщо на земельній ділянці, наданій у довгострокову оренду, ще може мати місце зведення жилого будинку та господарських споруд, призначених для його обслуговування, то на ділянці, наданій на умовах короткострокової оренди, громадяни навряд чи будуть зводити капітальні будівлі.

Питання для самоконтролю

1. Які землі належать до земель житлової та громадської забудови?

2. Які критерії беруться за основу при визначенні поняття земель житлової та громадської забудови?

3. Назвіть складові земель у межах земель житлової та громадської забудови.

4. Які титули прав на земельну ділянку є придатними для забудови?

5. Що включає явище здійснення житлової забудови?

6. Якими нормативно-правовими актами регулюється використання земель житлової та громадської забудови?

7. Назвіть особливості правового забезпечення земель житлової та громадської забудови.

8. Яким шляхом громадяни можуть набувати у власність землі для житлової забудови?

9. Який порядок передачі громадянам земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва?

10. Який порядок наданням земель для індивідуального гаражного будівництва?

Тести для самоконтролю

1. До земель житлової та громадської забудови належать:

1) земельні ділянки, призначені для закладання багаторічних плодових насаджень;

2) земельні ділянки у межах населених пунктів, що їх використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об’єктів загального користування;

3) земельні ділянки поза межами населених пунктів, що їх використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об’єктів загального користування;

4) земельні ділянки, призначені для індивідуального житлового будівництва, садівництва, городництва.

2. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється згідно з:

1) генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою з додержанням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови;

2) проєктами землеустрою щодо зміни меж населених пунктів;

3) загальнодержавною програмою використання та охорони земель;

4) регіональними програмами використання та охорони земель.

3. Основним містобудівним документом, що визначає порядок використання земель житлової та громадської забудови, є:

1) проєкт землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці;

2) рішення про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць;

3) регіональна програма використання та охорони земель;

4) генеральний план населеного пункту.

4. Проєкт забудови території це:

1) планування окремого району, мікрорайону або кварталу, реконструкція, відновлення чи реставрація об'єктів старої забудови, благоустрій та озеленення певної території, розширення місць масового відпочинку населення тощо;

2) зведений документ, у якому відображається розміщення комплексу жилих та громадських будинків і споруд, а також об'єктів соціальної інфраструктури, які планується звести на відповідному земельному масиві;

3) передбачає співвідношення забудованих та незабудованих частин міських та сільських поселень;

4) основні напрями використання земельних площ для житлового будівництва і громадської забудови, розвитку інженерної і транспортної мереж, здійснення зеленого будівництва і благоустрою, розміщення комунальних, соціальних та інших об'єктів поселенської інфраструктури, збереження ландшафтно-рекреаційних зон та історико-культурної спадщини міст, селищ та сіл.

5. Зазначте норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка):

1) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара;

2) у селах – не більше 0,35 гектара, в селищах – не більше 0,20 гектара, в містах – не більше 0,15 гектара;

3) не більше 0,10 гектара за місцем звернення;
4) не більше 0,01 гектара за місцем реєстрації.

Завдання для самоконтролю

1. Проаналізувати Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 року № 711-IX.

З'ясувати, які нововведення запроваджуються для категорії земель житлової та громадської забудови у зв'язку з його прийняттям.

2. Визначити особливості регулювання містобудівної діяльності на основі аналізу Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI у поточній редакції. Висвітлити існуючу в Україні систему органів, що є суб'єктами містобудування. З'ясувати зміст управління у сфері містобудівної діяльності та дати загальну характеристику його складових.

ТЕМА 2.2
ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНОЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.2.1. Поняття і склад земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

2.2.2. Правовий режим земель природно-заповідного фонду.

2.2.3. Правовий режим земель водно-болотних угідь міжнародного значення.

2.2.4. Правовий режим земельних ділянок, у межах яких наявні природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

2.2.1. Поняття і склад земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Склад і кількість категорій земель України неодноразово змінювалися в земельному законодавстві у зв'язку із його розвитком та удосконаленням. У чинному Земельному кодексі України землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення вперше виділені законодавцем у самостійну категорію. До 2002 року ці землі входили до складу інших категорій земель.

До земель природно-заповідного фонду входять ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного та рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу, забезпечення фонового моніторингу навколишнього середовища, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

До складу земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники,

національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва). Увесь природно-заповідний фонд України за законодавством охороняється як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання. Україна розглядає цей фонд, включаючи і землі природно-заповідного фонду, як складову частину світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною.

Основні правові засади формування, охорони, відтворення, збереження і використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду встановлені законами: «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року № 1264-XII, «Про природно-заповідний фонд України» від 16 червня 1992 року № 2456-XII, «Про екологічну мережу України» від 24 червня 2004 року № 1864-IV, а також Концепцією загальнодержавної програми розвитку заповідної справи на період до 2020 року, схваленою розпорядженням Кабінету Міністрів України від 8 лютого 2006 року № 70-р.

Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду – це сукупність науково обґрунтованих екологічних вимог, норм і правил, які визначають правовий статус, призначення цих територій та об'єктів, характер допустимої діяльності в них, порядок охорони, використання і відтворення їх природних комплексів.

Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається відповідно до Закону «Про природно-заповідний фонд України» з урахуванням їх класифікації, цільового призначення та Проєкту організації території відповідного заповідного об'єкта.

Законодавством України передбачені ознаки, що характерні саме для земель природно-заповідного фонду:

1) використання цих земель переважно для природоохоронної діяльності, причому вони не тільки є просторово-операційним

базисом для здійснення природоохоронних заходів щодо особливо цінних природних об'єктів, а й самі є об'єктами особливої охорони;

2) обмеження або заборона на цих землях господарської та іншої діяльності, що може негативно вплинути на стан природних об'єктів, що підлягають особливій охороні;

3) особливий порядок переводу земель у цю категорію та виникнення/припинення прав на них;

4) особливий порядок управління цими землями. Управління цими землями здійснює Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України через Департамент природно-заповідного фонду (рис. 2.2). Міндовкілля координує діяльність центральних та місцевих органів виконавчої влади з питань, що належать до компетенції Міндовкілля;

5) пільговий режим фінансування та оподаткування землевласників та землекористувачів цих земель;

6) законодавча визначеність цих земель. Землі інших категорій, навіть якщо на них здійснюється природоохоронна діяльність, не можуть бути віднесені до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

До **земель природно-заповідного фонду** включаються природні території та об'єкти та штучно-створені об'єкти (рис. 2.3). Землі природних заповідників повністю вилучаються із господарського використання і надаються заповідникам у постійне користування.

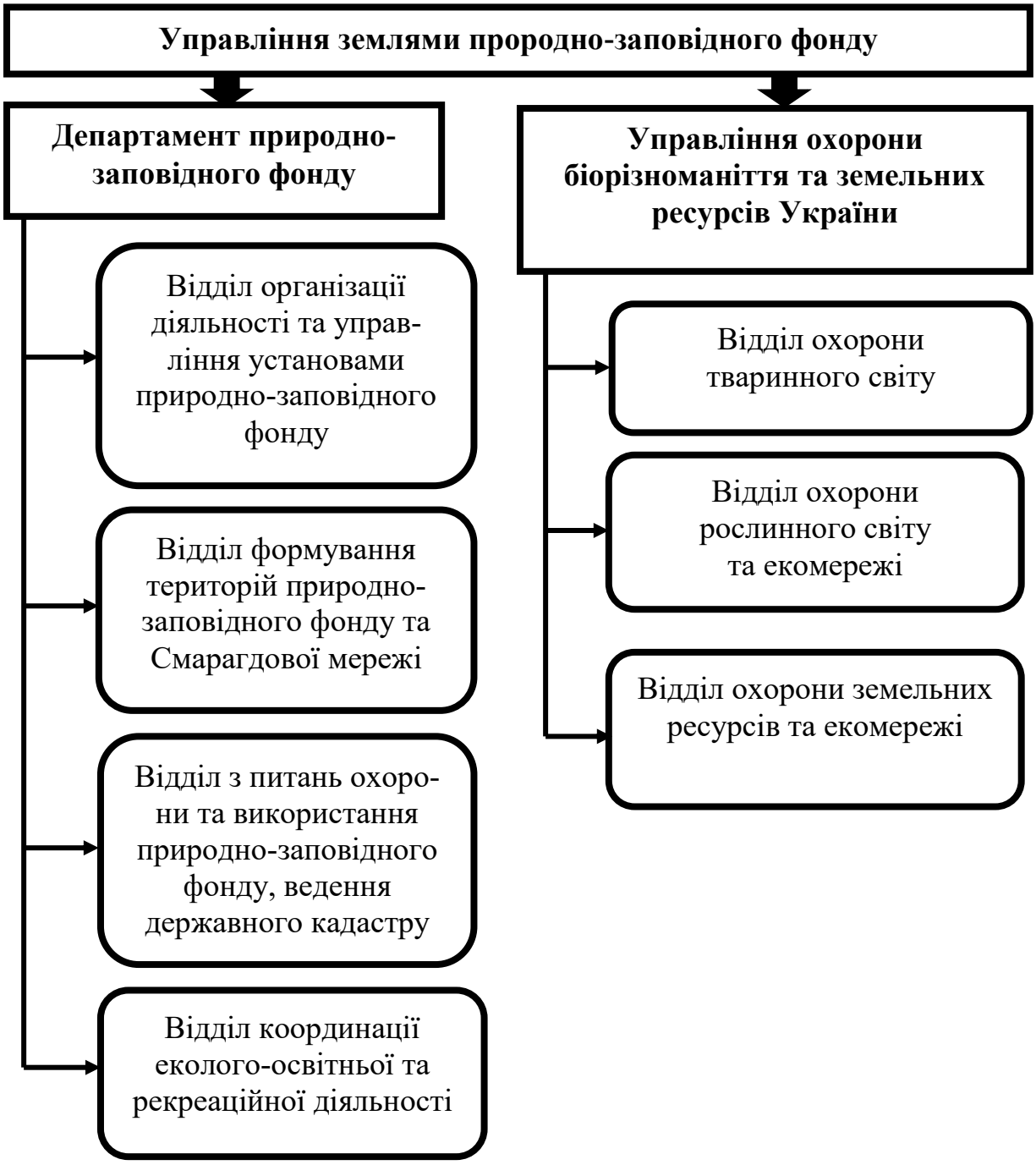


Рис. 2.2. Управління землями природно заповідного фонду

Джерело: URL: https://mepr.gov.ua/content/struktura.html (дата звернення: 14.01.2021).

На землях природних заповідників встановлюється **уніфікований заповідний правовий режим**, який виключає будь-яку господарську та іншу діяльність, що суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на його природні комплекси та об’єкти. Для забезпечення заповідного режиму

охорони природних комплексів та об’єктів природних заповідників та запобігання негативного впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях установлюються охоронні зони зі спеціальним режимом.



Рис. 2.3. Визначення та склад земель природно-заповідного фонду

Джерело: сформовано на основі [32].

Землі **біосферних заповідників** також включаються **до складу земель природно-заповідного фонду**. Для біосферних заповідників передбачений диференційований режим охорони, відтворення та використання природних комплексів згідно з функціональним зонуванням. Наглядним прикладом зонування території біосферного заповідника є зонування, яке здійснене на території Чорноморського біосферного заповідника.

Зонування території біосферного заповідника здійснене відповідно до Проєкту організації його території, який розроблено на всю територію біосферного заповідника, включаючи землі, надані біосферному заповіднику, а також землі, які зараховані до складу заповідника без вилучення їх у землевласників та землекористувачів. Для прикладу розглянемо функціональне зонування Чорноморського біосферного заповідника. ***У межах території Чорноморського біосферного заповідника виділяють такі функціональні зони*: заповідна зона** – призначена для збереження і відновлення найбільш цінних природних та мінімально порушених антропогенними факторами природних комплексів, генофонду рослинного і тваринного світу відповідно до режиму, визначеного законом для природних заповідників; ***буферна зона*** – виділяється з метою запобігання негативному впливу на заповідну зону господарської діяльності на прилеглих територіях, а її режим встановлюється відповідно до вимог, встановлених для охоронних зон природних заповідників; ***зона антропогенних ландшафтів*** – складається з територій традиційного землекористування, лісокористування, водокористування, місць поселення, рекреації та інших видів господарської діяльності; зона регульованого заповідного режиму.

У ***заповідній зоні*** забороняється будь-яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливому впливу на його природні комплекси та об’єкти, а саме: будівництво споруд, шляхів, лінійних та інших об’єктів транспорту і зв’язку, не пов’язаних з діяльністю природних заповідників, розведення вогнищ, влаштування місць відпочинку населення, стоянка транспорту, а також проїзд і прохід сторонніх осіб, прогін свійських тварин, пересування механічних транспортних засобів, за винятком шляхів загального користування, лісосплав, проліт літаків та вертольотів нижче 2 000 м над землею, подолання літаками звукового бар’єру над територією заповідника та інші види штучного шумового впливу, що перевищують установлені нормативи; забороненими є всі види природокористування (загального та спеціального), а також проведення заходів з метою збільшення чисельності окремих

видів тварин понад допустиму науково обґрунтовану ємкість угідь, збирання колекційних та інших матеріалів, за винятком матеріалів, необхідних для виконання наукових досліджень.

У ***буферній зоні*** біосферного заповідника не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, розвиток будь-якої господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на заповідну зону. Оцінка такого впливу здійснюється на основі екологічної експертизи, що проводиться в порядку, встановленому законодавством України.

У ***буферній зоні, зоні антропогенних ландшафтів та у зоні регульованого заповідного режиму*** може здійснюватися спортивне рибальство та мисливство, огляд особливо мальовничих і пам'ятних місць, улаштування та відповідне обладнання туристичних маршрутів і екологічних стежок, але не можуть здійснюватися рубки лісу головного користування, промислове рибальство і промислове добування мисливських видів тварин, інша діяльність, яка може негативно вплинути на стан природних комплексів та об'єктів цих зон та заповідної зони.

До складу Чорноморського біосферного заповідника входять 5 материкових ділянок, дві мілководні морські затоки – Тендрівська та Ягорлицька, більше 20 островів, а також прибережні смуги моря. Землі біосферного заповідника, надані у постійне користування, складають 89 129 га, у тому числі 70 509 га – зона заповідного режиму та 18 620 га – буферна зона.

Об'єктами охорони цього біосферного заповідника є гніздові та перелітні птахи, а також типові ландшафти типчаково-полинових причорноморських степів та солончаків. Водно-болотні угіддя Тендрівської та Ягорлицької заток Чорного моря відповідно до Рамсарської конвенції від 2 лютого 1971 року отримали статус угідь, що мають міжнародне значення як середовища існування водоплавних птахів.

На землях ***національних природних парків*** установлюється також диференційований режим використання, відтворення та охорони відповідно до функціонального зонування: ***заповідна зона***, ***зона регульованої рекреації***, ***зона стаціонарної рекреації*** та ***господарська зона***. Для прикладу розглянемо зонування

Шацького національного природного парку. Вся територія парку складає 48 996,6 га і поділена на функціональні зони згідно з вимогами Закону «Про природно-заповідний фонд України» та Проєкту організації території національного природного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів та об'єктів. ***Заповідна зона,*** до якої увійшли найбільш цінні природні ділянки, становить 4 804,9 га; ***зона регульованої рекреації*** становить 12 325 га і ***зона стаціонарної рекреації*** – 1 282,7 га. ***Господарська зона*** становить 30 584 га і включає землі сільськогосподарських підприємств, Держкомлісгоспу, та інших землевласників та землекористувачів.

У ***заповідній зоні*** для збереження і відтворення природних комплексів, проведення науково-дослідних робіт та виконання інших завдань у національному природному парку може допускатись виконання відновлювальних робіт на землях з порушеними корінними природними комплексами, а також здійснення заходів щодо запобігання змінам природних комплексів національного природного парка внаслідок антропогенного впливу – відновлення гідрологічного режиму, збереження та відновлення рослинних угруповань, що історично склалися, видів рослин і тварин, які зникають, тощо; здійснення протипожежних і санітарних заходів, що не порушують режиму заповідної зони національного природного парка; спорудження у встановленому порядку будівель та інших об'єктів, необхідних для виконання поставлених перед національним природним парком завдань; збір колекційних та інших матеріалів, виконання робіт, передбачених планами довгострокових стаціонарних наукових досліджень, проведення екологічної освітньо-виховної роботи. У межах заповідної зони не може здійснюватися будь-яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню цієї зони, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на його природні комплекси та об'єкти.

У ***зоні регульованої рекреації*** може здійснюватися спортивне рибальство та мисливство, огляд особливо мальовничих і пам'ятних місць, улаштування та відповідне обладнання туристичних маршрутів і екологічних стежок; у цій зоні не можуть

здійснюватися рубки лісу головного користування, промислове рибальство і промислове добування мисливських видів тварин, інша діяльність, яка може негативно вплинути на стан природних комплексів та об'єктів цієї зони та заповідної зони.

У ***господарській зоні*** здійснюються господарська діяльність парку та традиційні для цього регіону види природокористування.

Охоронні зони – це смуги суходолу або акваторії, прилеглі до природоохоронних територій та об'єктів, що виділяються для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів і заповідників, запобігання негативного впливу господарської діяльності на прилеглих до них ділянках.

Регіональні ландшафтні парки організовуються, як правило, без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників та землекористувачів. На території регіональних ландшафтних парків з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об'єктів може провадитися зонування з урахуванням вимог, встановлених для територій національних природних парків.

Оголошення ***заказників*** провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів. На землях під заказниками особливій охороні підлягає не весь природний комплекс, а, як правило, окремий природний елемент (ландшафт, комахи, птахи, рослинні угруповування, тощо), звідси і поділ заказників на 11 видів. На території заказника обмежується або забороняється діяльність, що суперечить цілям і завданням, передбаченим положенням про заказник.

Оголошення окремих унікальних природних утворень ***пам'ятками природи*** провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників та користувачів. На території пам'яток природи забороняється будь-яка діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни первісного їх стану.

Землі ***заповідних урочищ*** також включаються до складу земель природно-заповідного фонду. Оголошення заповідних урочищ здійснюється без вилучення земельних ділянок, водних та

інших природних об'єктів у їх власників та користувачів. На території заповідних урочищ забороняється будь-яка діяльність, що порушує природні процеси, які відбуваються у природних комплексах, включених до їх складу, відповідно до вимог, встановлених для природних заповідників.

Ботанічні сади включаються до складу об'єктів природно-заповідного фонду. Для створення цієї організаційно-правової форми штучного заповідування провадиться вилучення з господарського використання ділянок землі та водного простору з усіма природними ресурсами у попередніх власників та користувачів. Функціональне зонування території ботанічного саду здійснюється згідно з положенням про ботанічний сад і Проєктом організації (впорядкування) його території, що розробляється спеціалізованими науковими та проєктними установами і затверджується органом, у підпорядкуванні якого перебуває ботанічний сад, за погодженням з центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природнього середовища, або його представництвами на місцях.

На території ботанічного саду можуть встановлюватися такі функціональні зони: ***експозиційна, наукова, заповідна та адміністративно-господарська.***

Порядок використання земель інших територій і об'єктів **природно-заповідного фонду** (дендрологічних парків, зоологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва) та їх функціональних зон регулюється Законом «Про природно-заповідний фонд України».

До земель іншого природохоронного призначення належать: водоохоронні зони, прибережні смуги, смуги відведення, екологічна мережа (рис. 2.4).



Рис. 2.4. Землі іншого природоохоронного призначення
Джерело: [50; 145; 152; 193; 280].

2.2.2. Правовий режим земель природно-заповідного фонду

Правовий режим земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення встановлено земельним і екологічним законодавством та іншими актами національного законодавства. Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Ці землі можуть використовуватися у природоохоронних, науково-дослідних, оздоровчих та інших рекреаційних цілях, в освітньо-виховних цілях та для потреб моніторингу навколишнього природного середовища.

Дослідження поняття **«правовий режим земель»** має принципове значення для з'ясування тих правових важелів, за допомогою яких земельне законодавство здійснює свою регулюючу функцію. Цей термін сьогодні досить часто використовується в наукових роботах та спеціальній літературі, але в законодавстві його зміст не розкривається.

Правовий режим земель – це встановлений законом порядок використання та охорони земель. Правовий режим земель можна поділити на загальний, який властивий усьому складу земель України; особливий, властивий окремим категоріям земель; і спеціальний, або конкретний, властивий конкретним земельним ділянкам.

Загальновизнаною є точка зору, що під **правовим режимом земель** розуміється сукупність правових норм, які визначають сутність та склад елементів цього поняття: права власності на землю, прав на землю землекористувачів, управління в сфері використання та охорони земель, правової охорони земель. Інколи до складу цього поняття включаються юридична відповідальність юридичних та фізичних осіб за порушення земельного законодавства, а також порядок та умови її застосування.

В.І. Семчик, визначаючи поняття правового режиму майна та застосовуючи його до землі як об'єкта правовідносин, стверджує, що **правовий режим** – це встановлений правовими засобами порядок функціонування майна як об'єкта права у системі

правовідносин. Н.І. Титова вважає, що для поняття змісту **правового режиму земель** важливий не лише особливий порядок правового регулювання, а й його наслідки.

У цьому випадку йдеться про **правовий режим земель**, що є наслідком правового регулювання суспільних земельних відносин на основі врахування природних і соціальних особливостей, що забезпечує інтереси суб'єктів цих відносин та спеціальний порядок використання цих земель. Отже, це сукупність правових норм, які встановили основні засади та певний порядок використання різних земель.

Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду – це сукупність науково обґрунтованих екологічних вимог, норм і правил, які визначають правовий статус, призначення цих територій та об'єктів, характер допустимої діяльності в них, порядок охорони використання і відтворення їх природних комплексів. Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається відповідно до Закону «Про природно-заповідний фонд України» з урахуванням їх класифікацій та цільового призначення.

Правовий режим земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення – це встановлений правовими нормами порядок охорони земель, що передбачає збереження та відтворення, а також використання за цільовим призначенням земель різних форм власності, забезпечення охорони прав усіх суб'єктів на ці землі, здійснення управління землями та забезпечення контролю за дотриманням законодавства та застосування відповідальності за його порушення (дод. П).

Правовий режим земель природно-заповідного фонду може бути як уніфікованим (єдиним для всієї території), так і диференційованим (різним залежно від функціональних зон території).

Уніфікованим є ***правовий режим*** природних заповідників, заказників, пам'яток природи та заповідних урочищ.

Диференційованим є ***правовий режим*** тих об'єктів, територія яких, згідно з вимогами Закону «Про природно-заповідний фонд України» та Проєктом організації відповідної території, підлягає функціональному зонуванню. Так, диференційований

правовий режим встановлено для біосферних заповідників, національних природних парків та зоологічних парків. Законодавство передбачає можливість, але не зобов'язує здійснювати функціональне зонування регіональних ландшафтних парків, ботанічних садів, дендрологічних парків та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва. Крім того, **уніфікований правовий режим** поділяється на ***заповідний*** та ***заказний***, а **диференційований** – залежно від встановлених функціональних зон.

2.2.3. Правовий режим земель водно-болотних угідь міжнародного значення

До земель іншого природоохоронного призначення належать **земельні ділянки водно-болотних угідь**, що не віднесені до земель лісогосподарського призначення і водного фонду. **Водно-болотні угіддя** – це райони морів, боліт, драговин, торфовищ або водойм – природних або штучних, постійних або тимчасових, стоячих або проточних, прісних, солонуватих або солоних, включаючи морські акваторії, глибина яких під час відливу не перевищує 6 м і які є місцем існування мігруючих птахів, водно-болотної флори і фауни.

У зв'язку з прийняттям Закону України від 8 лютого 2006 року «Про внесення змін до Лісового кодексу України» ч. 1 статті 46 Земельного кодексу України зазнала певних змін. Тепер до земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

Незважаючи на те, що в гл. 7 Земельного кодексу України **землі водно-болотних угідь** не згадуються з екологічної точки зору, водно-болотні угіддя виконують важливі екологічні функції, які виявляються в регулюванні водного режиму та підтримці існування характерної для боліт флори та фауни, особливо водоплавних птахів.

Міжнародно-правовий режим водно-болотних угідь встановлено Конвенцією про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовища існування

водоплавних птахів (Рамсар, 2 лютого 1971 року). Кожна з країн-учасниць Конвенції визначає придатні водно-болотні угіддя на своїй території для внесення їх до списку водно-болотних угідь міжнародного значення, що зберігається в спеціальному бюро Міжнародного союзу із захисту природи і природних ресурсів.

Межі кожного водно-болотного угіддя точно описуються та наносяться на карту. Угіддя для списку відбираються із урахуванням їх міжнародного значення з точки зору екології, ботаніки, зоології, лімнології або гідрології. У першу чергу, до списку включаються угіддя, що є місцями перебування водоплавних птахів за будь-якої пори року. Зараз до списку водно-болотних угідь міжнародного значення занесено понад 1 тис. одиниць загальною площею близько 750 тис. кв. км. В Україні Рамсарський список налічує 22 одиниці загальною площею 650 тис. га. Розташовані такі угіддя переважно на узбережжі Чорного та Азовського морів.

Кожна з країн-учасниць Конвенції керується усвідомленням своєї міжнародної відповідальності за збереження, управління та раціональне використання ресурсів мігруючих водоплавних птахів. Для збереження водно-болотних угідь та водоплавних птахів створюються природні резервати та забезпечується належний нагляд за ними, заохочуються дослідження і обмін даними та публікаціями, що стосуються водно-болотних угідь, їх флори та фауни.

На виконання вимог Рамсарської конвенції в Україні прийнято багато нормативних актів щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення. Так, Кабінетом Міністрів України прийнята постанова від 23 листопада 1995 року № 935 «Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення». Цією постановою з метою збереження унікальних природних комплексів водно-болотних угідь, які згідно з критеріями Рамсарської конвенції, мають природоохоронну, рекреаційну, наукову, естетичну цінність та міжнародне значення головним чином як місця оселень водоплавних птахів був затверджений перелік водно-болотних угідь міжнародного значення.

Відповідно до Концепції збереження біологічного різноманіття України, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 1997 року № 459, для розв'язання проблем, пов'язаних з негативними для флори і фауни наслідками осушення боліт та проведенням торфорозробок, зарегулюванням водотоків і підтопленням прилеглих територій, забрудненням води передбачається:

– провести інвентаризацію водно-болотних угідь національного, регіонального і місцевого значення, розробити і вжити заходів щодо їх охорони та відновлення;

– визначити перелік озер, що потребують особливої охорони; здійснити заходи щодо збереження цінних болотних масивів, передусім у регіоні Полісся;

– забезпечити широку участь установ та організацій у виконанні міжнародних проєктів у рамках Рамсарської і Боннської конвенцій та інших міжнародних програм, спрямованих на збереження озерних та болотних екосистем;

– розробити і реалізувати заходи щодо охорони водно-болотних угідь, що мають міжнародне значення.

У Загальнодержавній програмі охорони та відтворення довкілля Азовського і Чорного морів, затвердженої Законом України від 22 березня 2001 року, передбачається розроблення окремих режимів природокористування у межах територій (акваторій), віднесених до водно-болотних угідь міжнародного значення. Наголошується на необхідності вжиття заходів для відтворення і збереження земель водно-болотних угідь також і в Загальнодержавній програмі розвитку водного господарства, затвердженої Законом України від 17 січня 2002 року.

Правовий режим цих угідь встановлюється згідно з Порядком надання водно-болотним угіддям статусу водно-болотних угідь міжнародного значення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 серпня 2002 року № 1287. **Статус водно-болотних угідь міжнародного значення** може бути надано цінним природним комплексам боліт, заплавних лук і лісів, а також водних об'єктів – природних або штучно створених, постійних чи тимчасових, стоячих або проточних, прісних,

солонкуватих чи солоних, у тому числі морським акваторіям, що знаходяться у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду, земель водного фонду та лісогосподарського призначення.

Статус водно-болотних угідь міжнародного значення може бути надано територіям: за типовістю, рідкісністю або унікальністю – природним чи напівприродним (штучним) типам водно-болотних угідь біогеографічного регіону; за видами рослин і тварин, які перебувають під загрозою зникнення в усьому світі; за регулярним перебуванням водно-болотних птахів; за станом іхтіофауни.

Визначення **водно-болотних угідь**, що можуть бути заявленими для надання їм статусу водно-болотних угідь міжнародного значення, здійснюється Міністерством захисту довкілля та природних ресурсів України за поданням наукових установ, громадських організацій, інших заінтересованих підприємств, установ, організацій та громадян. Для розгляду цих пропозицій у Міністерстві захисту довкілля та природних ресурсів України може утворюватися експертна рада.

Подання повинне містити обґрунтування відповідності водно-болотного угіддя встановленим критеріям, відомості про місцезнаходження, розмір площі, характер використання, користувачів (власників) земельних ділянок та інших природних ресурсів, відповідний картографічний матеріал згідно з проєктами землеустрою.

Міндовкілля у місячний строк розглядає подання на відповідність заявленого водно-болотного угіддя встановленим критеріям і погоджує питання щодо надання йому статусу водно-болотного угіддя міжнародного значення з центральним органом виконавчої влади, у підпорядкуванні якого перебуває це угіддя, користувачами (власниками) земельної ділянки та інших природних ресурсів, органом місцевого самоврядування, після чого відповідні матеріали разом з проєктом відповідного рішення подаються для погодження до Кабінету Міністрів України.

Після погодження поданих матеріалів Кабінетом Міністрів України Міндовкілля готує відповідні матеріали українською та англійською мовами і надсилає їх згідно з офіційною процедурою

до Бюро конвенції про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовища існування водоплавних птахів для розгляду питання про внесення йодно-болотного угіддя до списку водно-болотних угідь міжнародного значення.

Після надання заявленому водно-болотному угіддю статусу водно-болотного угіддя міжнародного значення Міндовкілля повідомляє про це заінтересований центральний орган виконавчої влади, користувачів (власників) земельних ділянок та інших природних ресурсів, орган місцевого самоврядування та надсилає їм копію міжнародного сертифіката.

Охорона і користування природними ресурсами водно-болотних угідь (їх ділянок) міжнародного значення, що перебувають у межах територій і об'єктів природно-заповідного фонду, земель водного фонду та лісогосподарського призначення, здійснюються відповідно до вимог чинного природноресурсного законодавства. На всі зазначені угіддя складаються паспорти, ведення яких покладається на адміністрації установ природно-заповідного фонду, у межах яких перебувають ці угіддя, а у разі їх знаходження за межами територій природних заповідників, біосферних заповідників і національних природних парків – на територіальні органи Міндовкілля за погодженням з користувачами або власниками земельних ділянок та інших природних об'єктів. Структуру, зміст та порядок заповнення паспорта визначає Міндовкілля. За погодженням з користувачами і власниками земельних ділянок та інших природних ресурсів облдержадміністрації, а на території Автономної Республіки Крим – орган виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань охорони навколишнього природного середовища забезпечують установлення спеціальних знаків на межах водно-болотних угідь міжнародного значення. Межі водно-болотних угідь міжнародного значення наносяться на плани та карти відповідних земельних ділянок.

2.2.4. Правовий режим земельних ділянок, у межах яких наявні природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність

Відповідно до ч. 1 ст. 46 Земельного кодексу України до земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, у межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність. Їх охорона здійснюється відповідно до ст. 6 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», яка передбачає, що території й об'єкти, які мають особливу наукову цінність, підлягають комплексній охороні, порядок здійснення якої визначається положенням щодо кожної з таких територій чи про об'єкт, яке, відповідно до цього закону та законодавства України про охорону пам'яток історії та культури, затверджується центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища та центральним органом виконавчої влади в галузі культури. На перший погляд здається, що йдеться про особливо цінні об'єкти природно-заповідного фонду. Але ситуацію прояснює ст. 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», відповідно до якої землі природно-заповідного фонду, а також природних територій і об'єктів, що мають особливу наукову цінність і є об'єктами комплексної охорони, належать до земель природоохоронного призначення.

Зауважимо! Закон України «Про природно-заповідний фонд України» передбачає різницю між землями природно-заповідного фонду і землями, у межах яких наявні природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про екологічну мережу України» складовими структурних елементів екомережі є такі території (дод. Р). З метою забезпечення науково обґрунтованого формування, збереження та використання екомережі, поліпшення збереження та відновлення ландшафтного та біорізноманіття, прискорення створення банків даних та географічних інформаційних систем проводяться відповідні наукові дослідження згідно з програмами, що затверджуються в установленому законом порядку. Проєктування екомережі передбачає: визначення територій,

що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених законом обмежень на їх планування, забудову та інше використання. Вказані землі можуть бути віднесені до науково цінних у порядку, визначеному законодавством.

Екологічному законодавству України відомий *правовий інститут резервування цінних для заповідання природних територій і об'єктів*. Режим резервування встановлюється тимчасово, до ухвалення рішення про віднесення конкретних територій до об'єктів природно-заповідного фонду з метою забезпечення їх схоронності. У рішенні про резервування можуть бути зазначені обмеження у використанні зарезервованих земель. Однак ці землі не можна віднести до земель, у межах яких наявні природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, оскільки вони продовжують перебувати у складі відповідних категорій земельного фонду нашої країни до того часу, поки не буде створений об'єкт природно-заповідного фонду. Тобто вони не є землями природно-заповідного чи природоохоронного призначення.

Нові положення чинного законодавства, зокрема законодавства про формування національної екологічної мережі, є свідченням про поступове відокремлення правового режиму земель, що мають особливу наукову цінність. Що ж до порядку оголошення земель, що мають особливу наукову цінність, звернемося до статті 6 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», згідно з якою віднесення земель до науково цінних здійснюється Міндовкілля, яке й затверджує положення про їх особливий правовий режим.

Науково цінними землі можуть бути оголошені також у порядку, передбаченому ч. 2 ст. 6 Закону України від 29 червня 1995 року «Про музеї та музейну справу». На основі ансамблів, комплексів пам'яток і окремих пам'яток природи, історії та культури і територій, що мають особливу наукову цінність, можуть створюватися історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, музеї просто неба тощо. Створення історико-культурних заповідників є підставою для переведення конкретних земельних ділянок у категорію земель історико-культурного призначення.

Щодо створення музеїв-заповідників і музеїв просто неба, то треба зазначити, що землі, зайняті такими науково цінними об'єктами, цілком можуть бути віднесені до категорії земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Підставою для їх переведення у цю категорію земель буде створення музею у порядку, передбаченому зазначеним вище законом. Землі, на яких розташовані музеї, мають певну специфіку правового режиму, встановлювану музейним законодавством.

Крім того, Закон «Про місцеве самоврядування в Україні» до повноважень органів місцевого самоврядування відносить прийняття рішень про організацію об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні (п. 37 ч. 1 ст. 26; п. 3 ч. 1 ст. 33; п. 24 ч. 1 ст. 43 цього закону). Це означає, що ці органи можуть організовувати на природних територіях, на які поширюється їх юрисдикція, такі об'єкти особливої охорони, які не передбачені Законом «Про природно-заповідний фонд України». У такому разі вони самостійно визначають правовий режим територій, що підлягають особливій охороні, але не включаються до складу природно-заповідного фонду.

Правовий режим земель, на яких розташовані об'єкти, що мають особливе наукове значення, не обов'язково передбачає здійснення на них наукової діяльності. На цих землях може бути встановлений режим використання й охорони природи, який відповідає їх науковій специфіці і забезпечує збереження зазначених земель для проведення наукових досліджень. Науково цінні землі можуть перебувати як у державній, так і в комунальній та приватній власності, передаватися у постійне користування, на умовах оренди та інших правових підставах.

Зауважимо, що на підставі законодавства України можна виділити 4 види правових режимів, у межах яких наявні природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність:

– правовий режим радіаційно-забруднених земель зон екологічного лиха; правовий режим науково цінних об'єктів, обумовлений стст. 6, 7 Закону «Про природно-заповідний фонд України»;

– правовий режим земель, на яких розташовані науково цінні природні об’єкти, що є експонатами музеїв просто неба;

– правовий режим природних об’єктів особливої охорони (не включених до складу природно-заповідного фонду), створюваних за рішеннями органів місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями.

Питання для самоконтролю

1. Дайте визначення земель природно-заповідного фонду.
2. Що належить до земель природно-заповідного фонду?
3. Статус і завдання територій та об’єктів природно-заповідного фонду (природних заповідників, біосферних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, заказників, пам’яток природи, заповідних урочищ, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків, парків-пам’яток садово-паркового мистецтва).
4. Поняття та правова класифікація об’єктів природно-заповідного фонду.
5. Визначте основні правові принципи охорони та використання територій та об’єктів природно-заповідного фонду.
6. Визначте юридичний статус і підпорядкованість територій та об’єктів природно-заповідного фонду.
7. Право власності на об’єкти природно-заповідного фонду.
8. Право користування територіями та об’єктами природно-заповідного фонду.
9. Хто здійснює управління у галузі організації, охорони і використання природно-заповідного фонду.
10. Визначте особливості розподілу та перерозподілу природних ресурсів як функції управління в галузі організації, охорони і використання природно-заповідного фонду.
11. Державний кадастр територій та об’єктів природно-заповідного фонду, його зміст і значення.
12. Визначте місце і роль законодавства про природно-заповідний фонд у системі законодавства про екологічну мережу.

13. Дайте визначення земель водно-болотних угідь міжнародного значення.

14. Дайте визначення земель іншого природоохоронного призначення.

Тести для самоконтролю

1. Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду – це:

1) сукупність науково обґрунтованих екологічних вимог, норм і правил, які визначають правовий статус, призначення цих територій та об'єктів, характер допустимої діяльності в них, порядок охорони, використання і відтворення їх природних комплексів;

2) сукупність правил, вимог щодо створення, використання, управління, охорони рекреаційних зон, покликаних сприяти ефективному функціонуванню цих зон з метою відновлення життєвих сил і працездатності людини;

3) сукупність правил, що регулюють суспільні відносини з організації і розвитку курортів, виявлення та обліку природних лікувальних ресурсів;

4) сукупність медико-біологічних, кліматологічних, геолого-гідрологічних, курортологічних та інших дослідницьких робіт

2. До штучно створених об'єктів, які належать до земель природно-заповідного фонду, належать:

1) національні природні парки;

2) ботанічні сади;

3) ландшафтні парки;

4) пам'ятки природи.

3. У чому полягає уніфікований заповідний правовий режим?

1) імперативність норм, що регулюють відносини, пов'язані із використанням земель природно-заповідного фонду;

2) особливий порядок управління цими землями;

3) сукупність правил використання, управління, охорони рекреаційних зон, покликаних сприяти ефективному функціонуванню цих зон з метою відновлення життєвих сил і працездатності людини;

4) виключає будь-яку господарську та іншу діяльність, що суперечить цільовому призначенню заповідника.

4. Фактичною ознакою земель природно-заповідного фонду є:

1) те, що регулювання їх правового режиму здійснюється Законом «Про природно-заповідний фонд України»;

2) є те, що вони цілком або частково вилучені з господарського обігу;

3) мають виражені природні лікувальні фактори;

4) є те, що вони не вилучаються з господарського обігу.

5. Міжнародно-правовий режим земель водно-болотних угідь міжнародного значення встановлено:

1) Законом України «Про природно-заповідний фонд України»;

2) Рамсарською конвенцією;

3) Паризькою конвенцією;

4) Європейською конвенцією.

Завдання для самоконтролю

Визначте основні правові принципи охорони та використання територій та об’єктів природно-заповідного фонду.

Принципи охорони та використання територій та об’єктів природно-заповідного фонду	**Характеристика**

ТЕМА 2.3
ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ТА РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.3.1. Поняття і склад земель оздоровчого призначення.

2.3.2. Особливості надання земель оздоровчого призначення.

2.3.3. Умови і порядок використання земель оздоровчого призначення.

2.3.4. Поняття і склад земель рекреаційного призначення.

2.3.5. Правовий режим земель рекреаційного призначення.

2.3.1. Поняття і склад земель оздоровчого призначення

Правовий режим земель оздоровчого призначення, крім Земельного кодексу України, встановлюється законами «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про курорти» та іншими нормативно-правовими актами.

Завданням законодавства в цій сфері є регулювання суспільних відносин з організації і розвитку курортів, виявлення та обліку природних лікувальних ресурсів, забезпечення їх раціонального видобутку, використання і охорони з метою створення умов для лікування, профілактики захворювань та відпочинку людей. Особливості правового режиму земель оздоровчого призначення (рис. 2.5).

Законодавець під курортними та лікувально-оздоровчими зонами визначає території, які мають виражені ***природні лікувальні фактори***: мінеральні джерела, кліматичні та інші умови, сприятливі для лікування і оздоровлення людей.

До земель оздоровчого призначення належать землі, які мають природні лікувальні властивості, що використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей. При цьому лікувальні властивості мають, як правило, не самі землі, а розташовані на них інші лікувальні ресурси (мінеральні і термальні води, лікувальні грязі й озокерит, ропа лиманів і озер, морська вода, природні об’єкти і комплекси

зі сприятливими кліматичними умовами, придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації і профілактики захворювань).

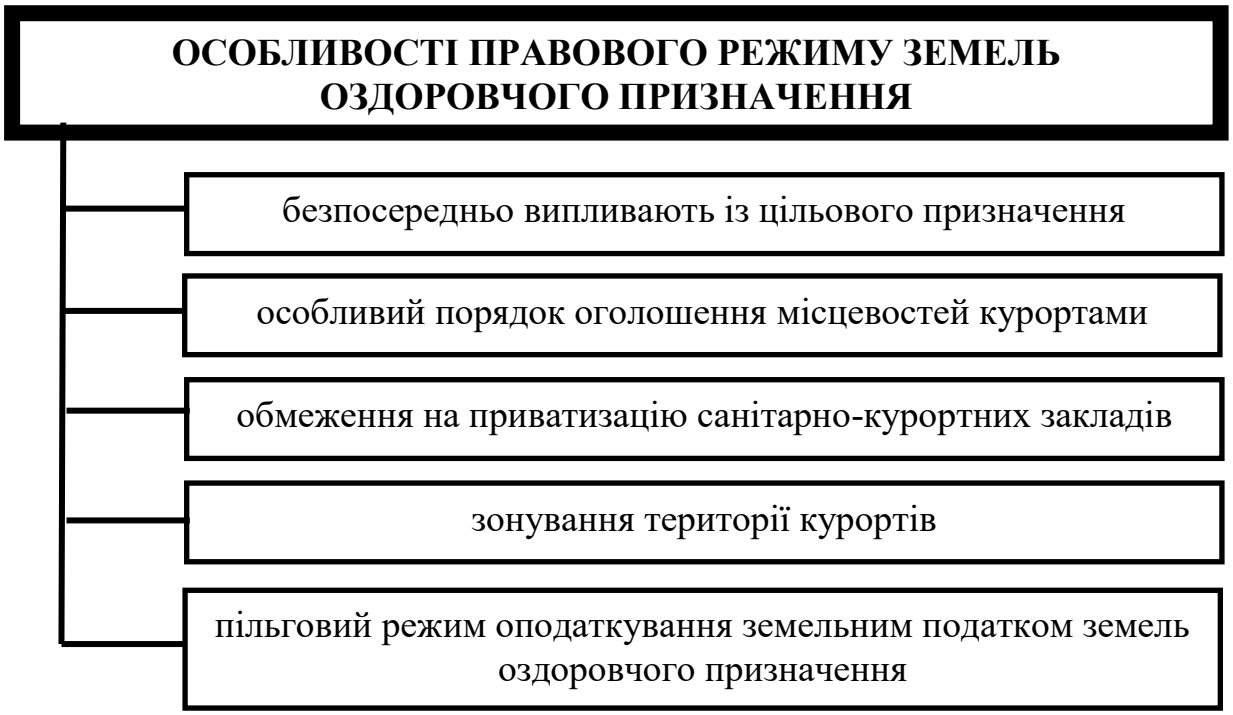


Рис. 2.5. Особливості правового режиму земель оздоровчого призначення

Джерело: [341].

Відповідно до Концепції розвитку санаторно-курортної галузі, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 23 квітня 2003 року № 231-р, оцінка потенціалу природно-лікувальних ресурсів дає підстави розраховувати, що Україна має перспективу пожвавлення санаторно-курортного лікування та оздоровлення. Це могутній потенціал розвитку міжнародного і вітчизняного оздоровлення і туризму, які є прибутковими галузями в економіці багатьох країн. Розвиток санаторно-курортних послуг тісно пов’язаний з раціональним використанням природних територій курортів, які мають мінеральні та термальні води, лікувальні грязі та озокерит, ропу лиманів та озер, акваторію моря, кліматичні, ландшафтні та інші умови, сприятливі для організації відпочинку та оздоровлення, лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

Під курортом розуміється освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, яка має природні лікувальні ресурси, необхідні для їхньої експлуатації будинки і споруди з об'єктами інфраструктури, що використовується з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань і для рекреації та підлягає особливій охороні. ***Залежно від характеру природних лікувальних ресурсів курорти України поділяються на курорти державного та місцевого значення*** (рис. 2.6).

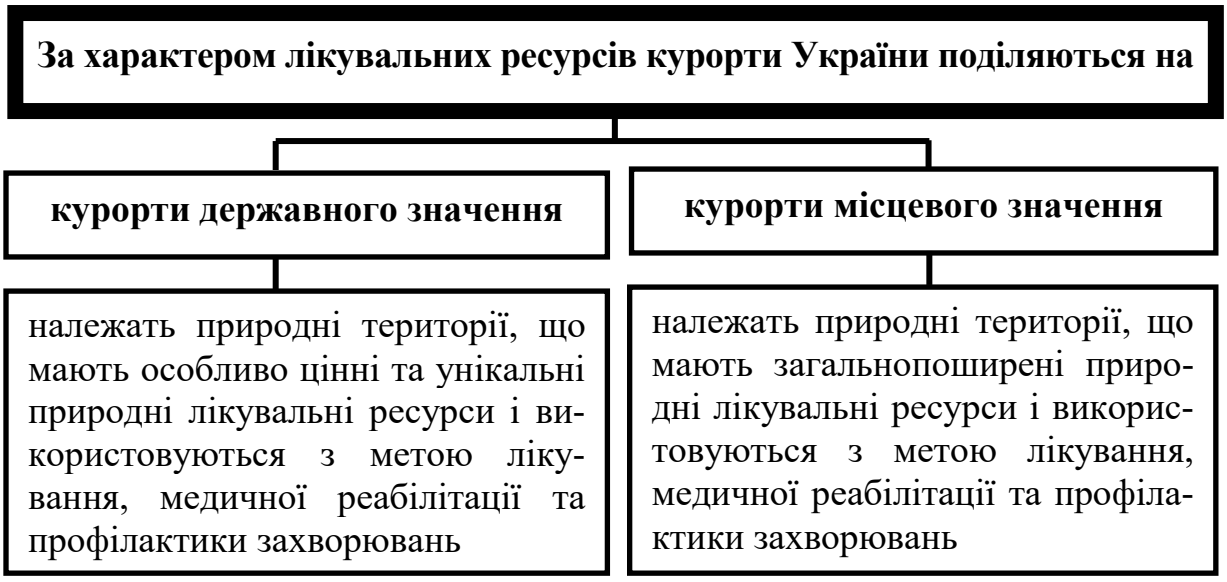


Рис. 2.6. Види курортів

Джерело: сформовано на основі [21].

До курортів державного значення належать природні території, що мають особливо цінні та унікальні природні лікувальні ресурси і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань (особливо цінними та унікальними є лікувальні ресурси, що рідко (не часто) зустрічаються на території України, мають обмежене поширення або невеликі запаси в родовищах і є особливо сприятливими та ефективними для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань).

До курортів місцевого значення належать природні території, що мають загальнопоширені природні лікувальні ресурси і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації і профілактики захворювань (загальнопоширеними є лікувальні

ресурси, що зустрічаються в різних регіонах України, мають значні запаси і придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації і профілактики захворювань).

Під лікувально-оздоровчою місцевістю розуміється природна територія, що має мінеральні і термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів і озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації і профілактики захворювань. ***На землях оздоровчого призначення забороняється*** діяльність, що суперечить їхньому цільовому призначенню чи може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель (дод. С).

На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони (рис. 2.7). ***У межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони*** забороняється передача земельних ділянок у власність і надання в користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення. Отже, віднесення земель до категорії оздоровчого призначення передбачає обов'язкову наявність у них як цінних природних властивостей, так і лікувальних якостей, що мають природне походження. При цьому лікувальні якості мають не землі оздоровчого призначення, а розташовані на них лікувальні ресурси.

Законом України «Про екологічну мережу України» визначено, що ***землі оздоровчого призначення з їх природними ресурсами є складовим структурним елементом екомережі*** як єдиної територіальної системи, яка утворюється з метою поліпшення умов для формування та відновлення довкілля, підвищення природно-ресурсного потенціалу території України, збереження ландшафтного та біорізноманіття, місць оселення та зростання цінних видів тваринного і рослинного світу, генетичного фонду, шляхів міграції тварин через поєднання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони навколишнього природного середовища і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань України підлягають особливій охороні.

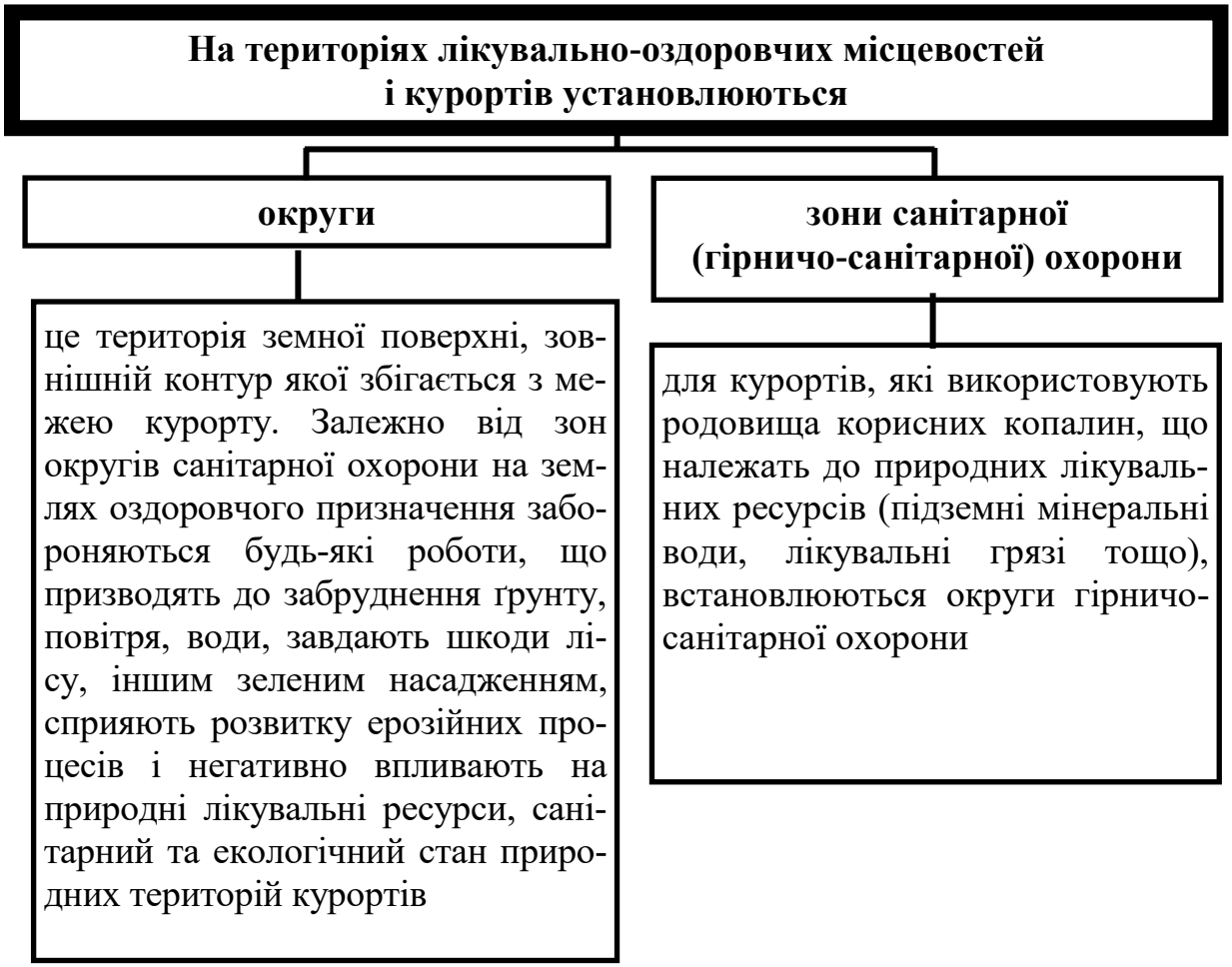


Рис. 2.7. Округи і зони охорони земель оздоровчого призначення

Джерело: сформовано на основі [21].

2.3.2. Особливості надання земель оздоровчого призначення

Землі оздоровчого призначення можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності (рис. 2.8).

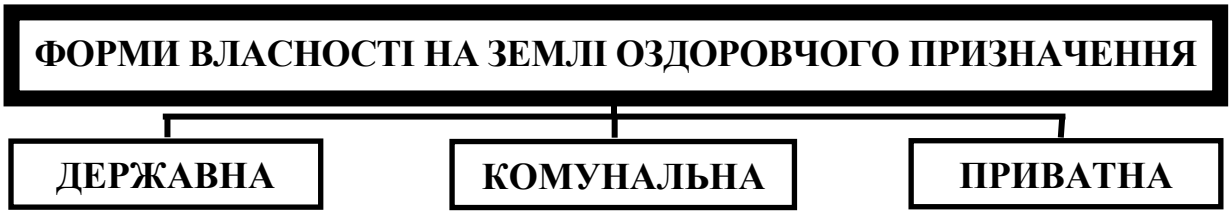


Рис. 2.8. Право власності на землі оздоровчого призначення

Джерело: сформовано на основі [2].

У законодавстві закріплені певні особливості, що відрізняють порядок надання, вилучення і зміни цільового призначення земель оздоровчого призначення від порядку надання, вилучення і зміни цільового призначення земель інших категорій.

Землі оздоровчого призначення, що перебувають у комунальній власності, надаються і вилучаються, а їх цільове призначення змінюється рішенням відповідної ради. А землі оздоровчого призначення, які знаходяться у державній власності: в межах сіл, селищ, міст районного значення, надаються і вилучаються, а їх цільове призначення змінюється рішенням відповідної районної державної адміністрації; у межах міст Києва і Севастополя – відповідно рішенням Київської або Севастопольської міської державної адміністрації; у межах міст обласного значення – рішенням відповідної обласної державної адміністрації; у межах міст республіканського (Автономної Республіки Крим) значення – рішенням Ради міністрів АРК; за межами населених пунктів – рішенням Кабінету Міністрів України. Проєкти відведення земель, що розробляються у зв'язку з наданням, вилученням або зміною цільового призначення земельних ділянок оздоровчого призначення, до їх затвердження мають піддаватись державній землевпорядній експертизі безпосередньо у Держгеокадастрі.

Більш високий владний рівень розпорядницьких дій щодо земельних ділянок оздоровчого призначення – це не єдина особливість їх більш суворого (консервативного) правового режиму. У законодавстві містяться й положення, які обмежують участь даних земель (навіть у межах їх основного цільового призначення) у цивільному обігу. Зокрема, відповідно до статей 83 і 84 Земельного кодексу України, не можуть передаватися з державної та комунальної власності у приватну власність, якщо інше не передбачено законом, землі під об'єктами оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну й історико-культурну цінність.

Уразливим місцем правового режиму земель оздоровчого призначення є його прив'язка до правового режиму лікувально-оздоровчих об'єктів, які знаходяться на них.

Підставою для прийняття рішення про оголошення природної території курортною є наявність на ній природних лікувальних ресурсів, необхідної інфраструктури для їх експлуатації та організації лікування людей.

Готувати й подавати клопотання про оголошення певних територій курортними можуть центральні та місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування або інші заінтересовані підприємства, установи, організації та громадяни.

Клопотання про оголошення природних територій курортними мають містити обґрунтування необхідності оголошення природних територій курортними; характеристику природних лікувальних ресурсів, їх лікувальних факторів, кліматичних, інженерно-геологічних та інших умов, сприятливих для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань, інших цінностей природних територій, що пропонуються для оголошення; відомості про місцезнаходження, розміри, характер використання та про власників і користувачів природних територій, а також відповідний картографічний матеріал. Клопотання про оголошення природних територій курортними подаються до відповідних органів виконавчої влади, уповноважених цим законом здійснювати їх попередній розгляд. Ці клопотання у місячний термін розглядаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері курортів, з урахуванням пропозицій Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських рад. У разі схвалення клопотання центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері курортів, погоджує це клопотання з власниками чи користувачами земельних ділянок.

На підставі результатів погодження клопотань центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері курортів, забезпечує *розроблення проєктів оголошення природних територій курортними.*

Проєкти оголошення природних територій курортними підлягають оцінці впливу на довкілля та *державній санітарно-гігієнічній експертизі*, які проводяться відповідно до законів України «Про оцінку впливу на довкілля» і «Про забезпечення

санітарного та епідеміологічного благополуччя населення». У разі позитивного висновку з оцінки впливу на довкілля та позитивного висновку державної санітарно-гігієнічної експертизи щодо проєктів оголошення природних територій курортними матеріали передаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері курортів:

– щодо курортів державного значення – до центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у зазначеній сфері, для внесення в установленому порядку на розгляд Кабінету Міністрів України;

– щодо курортів місцевого значення – місцевими органами виконавчої влади відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення приймає Верховна Рада України за поданням Кабінету Міністрів України.

Рішення про оголошення природних територій курортними територіями місцевого значення приймають Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські ради за поданням відповідно Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

2.3.3. Умови і порядок використання земель оздоровчого призначення

Пріоритетність використання земель оздоровчого призначення у суворій відповідності з їх основним цільовим призначенням стимулюється законодавцем за допомогою встановлення для суб'єктів землекористування спеціальних податкових пільг.

Основний масив спеціальних норм, які регулюють правовий режим цих земель, міститься в Законі України «Про курорти» та прийнятих на його основі підзаконних нормативно-правових актах.

Законодавець визначає, що юридичні та фізичні особи з метою організації діяльності курортів використовують спеціально

визначені природні території, що мають мінеральні і термальні води, лікувальні грязі та озокерит, ропу лиманів і озер, акваторію моря, кліматичні, ландшафтні та інші умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації і профілактики захворювань.

Виявлення природних лікувальних ресурсів здійснюється шляхом проведення комплексних медико-біологічних, кліматологічних, геолого-гідрологічних, курортологічних та інших дослідницьких робіт. Медико-біологічна оцінка якості та цінності природних лікувальних ресурсів, визначення методів їх використання здійснюються центральним органом виконавчої влади з охорони здоров'я на підставі даних дослідницьких робіт згідно з Порядком здійснення медико-біологічної оцінки якості та цінності природних лікувальних ресурсів, визначення методик їх використання, затвердженого наказом Міністерства охорони здоров'я України від 2 червня 2003 року № 243.

Визначені за результатами геологорозвідувальних робіт експлуатаційні запаси родовищ лікувальних підземних мінеральних вод, лікувальних грязей та інших корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів, затверджуються і вносяться до Державного фонду родовищ корисних копалин України і передаються для використання за призначенням відповідно до законодавства України. Родовища корисних копалин, які належать до природних лікувальних ресурсів, надаються в користування юридичним і фізичним особам для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. Підземні лікувальні мінеральні води можуть використовуватися для промислового розливу. Порядок надання в користування таких родовищ визначається Кодексом України про надра та іншими актами законодавства. Розробка родовищ підземних лікувальних мінеральних вод, лікувальних грязей та інших корисних копалин, які належать до природних лікувальних ресурсів, проводиться за спеціальним дозволом (ліцензією) на користування надрами в порядку, визначеному законодавством України. Спеціальне використання природних лікувальних ресурсів здійснюється за плату відповідно до Кодексу України про надра. Нормативи плати за користування природними лікувальними

ресурсами та порядок її справляння встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Мінеральні води, лікувальні грязі, що належать до природних лікувальних ресурсів, видобуваються в обсягах, ліміт яких затверджується Державною комісією України по запасах корисних копалин. Якість природних лікувальних ресурсів регламентується спеціальним медичним (бальнеологічним) висновком, який визначає кондиційний склад корисних і шкідливих для людини компонентів. Медичний (бальнеологічний) висновок надається центральним органом виконавчої влади з охорони здоров'я.

Видобуток, підготовка, переробка та використання підземних лікувальних мінеральних вод, лікувальних грязей та інших корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів, здійснюються згідно із затвердженими проєктами та встановленими центральним органом виконавчої влади з геології та використання надр квотами. Відповідальність за недотримання затверджених проєктами умов і встановлених квот покладається на суб'єкта підприємницької діяльності, який одержав у центральному органі виконавчої влади з геології та використання надр спеціальний дозвіл на використання надр з метою експлуатації родовищ корисних копалин. Згідно зі ст. 45 Закону України «Про нафту і газ» від 12 липня 2001 року (в редакції від 16.10.2020) проєкти на проведення геологорозвідувальних робіт на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення підлягають обов'язковій оцінці впливу на довкілля.

Забудова курортів здійснюється відповідно до затверджених у встановленому законодавством порядку генеральних планів курортів, іншої містобудівної документації. Будівництво на землях курортів нових і розширення діючих промислових підприємств та інших об'єктів, не пов'язаних безпосередньо з задоволенням потреб відпочиваючих і місцевого населення, потреб курортного та житлового будівництва чи таких, що можуть негативно вплинути на природні лікувальні фактори, забороняється.

Надання земельних ділянок для створення чи розширення курорту здійснюється в порядку, встановленому Земельним

кодексом України, на підставі розробки техніко-економічних обґрунтувань використання землі і проєктів відводу земельних ділянок з урахуванням затверджених округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, схем медичного зонування земель. Землі курортів використовуються в порядку, визначеному проєктами організації використання території та Генеральним планом забудови курорту з урахуванням вимог до правових режимів округів і зон санітарної охорони. Відповідно Закону України «Про оренду землі» орендар зобов'язаний дотримуватися режиму використання земель оздоровчого призначення.

Відповідно до Генеральної схеми планування території України наміри та потреби використання окремих територій, визначені у державних програмах економічного і соціального розвитку, інших державних програмах, схемах розвитку галузей економіки, передбачають необхідність значного збільшення територій оздоровчого призначення.

Правовий режим земель у межах округу санітарної охорони курорту не є однаковим для всіх його частин. Так, згідно зі ст. 30 Закону України «Про курорти» за ступенем охоронного режиму округ санітарної охорони поділяється **на три зони:** ***першу (зона суворого режиму), другу (зона обмежень) та третю (зона спостережень)*** (рис. 2.9).



Рис. 2.9. Зони округу санітарної охорони

Джерело: сформовано на основі [21].

Межі зон округу санітарної охорони курорту визначаються одночасно зі встановленням меж округу органами, які встановлюють межі відповідного округу. Встановлення меж зон санітарної охорони здійснюється в порядку розроблення проєктів землеустрою.

Перша зона (зона суворого режиму) охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менше ніж 100 м.

На території першої зони (зони суворого режиму) забороняється:

– користування надрами, не пов'язане з використанням природних лікувальних ресурсів, розорювання земель, провадження будь-якої господарської діяльності, а також інші дії, що впливають або можуть вплинути на розвиток небезпечних геологічних процесів, на природні лікувальні фактори курорту та його екологічний баланс;

– прокладення кабелів, у тому числі підземних кабелів високої напруги, трубопроводів, інших комунікацій;

– спорудження будь-яких будівель та інших об'єктів, не пов'язаних з експлуатаційним режимом та охороною природних і лікувальних факторів курорту;

– скидання дренажно-скидних та стічних вод;

– влаштування стоянок автомобілів, пунктів їх обслуговування (ремонт, миття тощо);

– влаштування вигребів (накопичувачів) стічних вод, полігонів рідких і твердих відходів, полів фільтрації та інших споруд для приймання та знешкодження стічних вод і рідких відходів, а також кладовищ і скотомогильників;

– проїзд автотранспорту, не пов'язаний з обслуговуванням цієї території, використанням родовищ лікувальних ресурсів або природоохоронною діяльністю;

– постійне і тимчасове проживання громадян (крім осіб, які безпосередньо забезпечують використання лікувальних факторів).

Разом із тим на території першої зони округу санітарної охорони курорту дозволяється провадити діяльність, пов'язану з використанням природних лікувальних факторів, на підставі науково обґрунтованих висновків і результатів державної санітарно-гігієнічної та екологічної експертиз виконувати берегоукріплювальні, протизсувні, протиобвальні, протикарстові та протиерозійні роботи, будувати хвилерізи, буни та інші гідротехнічні споруди, а також влаштовувати причали.

Друга зона (зона обмежень) округу санітарної охорони курорту охоплює територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій розміщенв санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.

На території другої зони забороняється:

– будівництво об'єктів і споруд, не пов'язаних з безпосереднім задоволенням потреб місцевого населення та громадян, які прибувають на курорт;

– проведення гірничих та інших видів робіт, не пов'язаних з безпосереднім упорядкуванням території;

– спорудження поглинаючих колодязів, створення полів підземної фільтрації;

– забруднення поверхневих водойм під час здійснення будь-яких видів робіт;

– влаштування звалищ, гноєсховищ, кладовищ, скотомогильників, а також накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, інших відходів, що призводять до забруднення водойм, ґрунту, ґрунтових вод, повітря;

– розміщення складів пестицидів і мінеральних добрив;

– здійснення промислової вирубки зелених насаджень, а також будь-яке інше використання земельних ділянок і водойм, що може призвести до погіршення їх природних і лікувальних факторів;

– скидання у водні об'єкти сміття, стічних, підсланевих і баластних вод, витікання таких вод та інших речовин із транспортних (плавучих) засобів і трубопроводів.

Усі багатоквартирні будинки в межах другої зони повинні мати водопровід та каналізацію. Туалети у приватних будинках обов'язково мають бути обладнані водонепроникними вигребами. Території тваринницьких ферм асфальтуються і по периметру огороджуються та обладнуються водовідвідними канавами з водонепроникними відстійниками для поверхневих вод. При в'їзді на територію ферм споруджуються капітальні санпропускники з дезінфекційними бар'єрами.

До третьої зони (зона спостережень) округу санітарної охорони курорту належить територія, яка охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, його природні та лікувальні фактори.

На території третьої зони забороняються: будівництво підприємств, установ і організацій, діяльність яких може негативно впливати на ландшафтно-кліматичні умови, стан повітря, ґрунту та вод курорту; спуск на рельєф неочищених промислових та побутових стічних вод, проведення вирубок зелених насаджень (крім санітарних рубок).

Зауважимо! Третя зона є водночас межею округу санітарної охорони курорту і на її території дозволяється проведення видів робіт, які не впливатимуть негативно на лікувальні та природні фактори курорту, не погіршуватимуть його ландшафтно-кліматичних, екологічних і санітарно-гігієнічних умов.

Земельні ділянки в межах округів та зон санітарної охорони курортів використовуються у порядку, визначеному проєктом організації використання території та генеральним планом забудови курорту, з дотриманням вимог статей 31, 33 Закону України «Про курорти».

2.3.4. Поняття і склад земель рекреаційного призначення

Землі рекреаційного призначення – це землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів і віднесені до цієї категорії земель в установленому законом порядку.

Залежно від розташування можна виділити три види земель рекреаційного призначення:

1) землі, на яких розташовані зони оздоровчого відпочинку в межах населених пунктів;

2) землі приміських та зелених зон;

3) землі, на яких розташовані зони оздоровчого відпочинку населення за межами населених пунктів.

Юридичними ознаками земель рекреаційного призначення може бути:

– можливість використання їх для організації масового організованого відпочинку населення у зв’язку з наявною сукупністю на них природних, природно-соціальних умов та природно-антропогенних комплексів;

– підтвердження в порядку, передбаченому законодавством, якостей земельних ділянок суші та водного простору, які сприяють фізіологічному, психологічному, генетичному та духовному оздоровленню людей;

– встановлення порядку користування такими землями для масового довгострокового та короткострокового відпочинку населення, обліку, моніторингу;

– оголошення у встановленому порядку меж, розмірів земельних ділянок суші та водного простору рекреаційного призначення.

Наявність цих ознак дає підставу для визнання відповідних територій землями рекреаційного призначення. Вирішальним фактором віднесення ділянок суші та водного простору до зазначених земель є ***можливість їхнього цільового використання для організації масового відпочинку населення.***

До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації (дод. Т).

Використання земель рекреаційного призначення

Землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель.

Порядок використання земель рекреаційного призначення визначається законом. Деякі особливості використання земель рекреаційного призначення передбачає Лісовий кодекс України. Рекреаційна функція лісу визначається як неодмінна умова відновлення сил і здоров'я людини, підвищення трудового потенціалу суспільства. Самостійними видами є використання лісу та земельних ділянок лісового фонду з рекреаційною, культурно-оздоровчою, спортивною та туристичною метою.

2.3.5. Правовий режим земель рекреаційного призначення

Землі рекреаційного призначення – одна з категорій земель, яка відповідно до Земельного кодексу України, входить до складу земель України (рис. 2.10).

Уперше в законодавстві України поняття рекреаційних зон було визначено Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища». У загальних рисах було окреслено їхній правовий режим, органи, що встановлюють такий режим.



Рис. 2.10. Визначення земель рекреаційного призначення
Джерело: сформовано на основі [2].

Правовий режим рекреаційних зон – це сукупність правил, вимог щодо створення, використання, управління, охорони рекреаційних зон, покликаних сприяти ефективному функціонуванню цих зон з метою відновлення життєвих сил і працездатності людини.

Зміст правового режиму використання та охорони рекреаційних зон становлять:

– визначення поняття рекреаційних зон як об'єктів правового регулювання, їхні види, порядок створення;

– управління в галузі використання та охорони рекреаційних зон;

– правові форми використання рекреаційних зон;

– механізм правової охорони рекреаційних зон;

– відповідальність за порушення правового режиму рекреаційних зон.

Рекреаційні зони як юридичне поняття є комплексним, тому їх правовий режим визначено в еколого-правових нормах різних законів. Так, місця користування водами з рекреаційною та спортивною метою встановлюються відповідними радами у порядку, передбаченому водним законодавством (ст. 64 Водного кодексу України). Визначення земель рекреаційного призначення на землях лісового фонду регулюється відповідними нормами лісового законодавства (статті 9, 36, 37, 40, 75, 78 Лісового кодексу України). Спеціальний порядок створення встановлено для рекреаційних зон у складі земель природно-заповідного фонду України (статті 18–24 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»).

Режим використання земель рекреаційного призначення визначається Верховною Радою Автономної Республіки Крим, а також місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Правовому режиму рекреаційних зон властиві:

– наявність загального та спеціального правового регулювання режиму використання й охорони рекреаційних зон;

– спрямованість на досягнення спеціальної мети – відновлення життєвих сил і працездатності людини;

– врахування того, що ці об’єкти створено як природою, так і людиною;

– заборона господарської та іншої діяльності, що шкідливо впливає на навколишнє природне середовище, призводить до будь-яких змін природного ландшафту;

– заборона будь-яких дій, що порушують суспільні інтереси при використанні рекреаційних зон;

– обмеження права користування такими територіями;

– установлення спеціального порядку створення рекреаційних зон;

– загальнодержавний характер власності на природні ресурси рекреаційного значення;

– установлення додаткових обов’язків користувачів цих земель (зокрема орендарів);

– змішаний характер правового режиму рекреаційних зон.

Особливістю правового режиму земель рекреаційного призначення є те, що він у багатьох випадках визначається локальними землевпорядними і проєктними актами, а тому має певну специфіку при встановленні для кожної конкретної земельної ділянки (рис. 2.11).

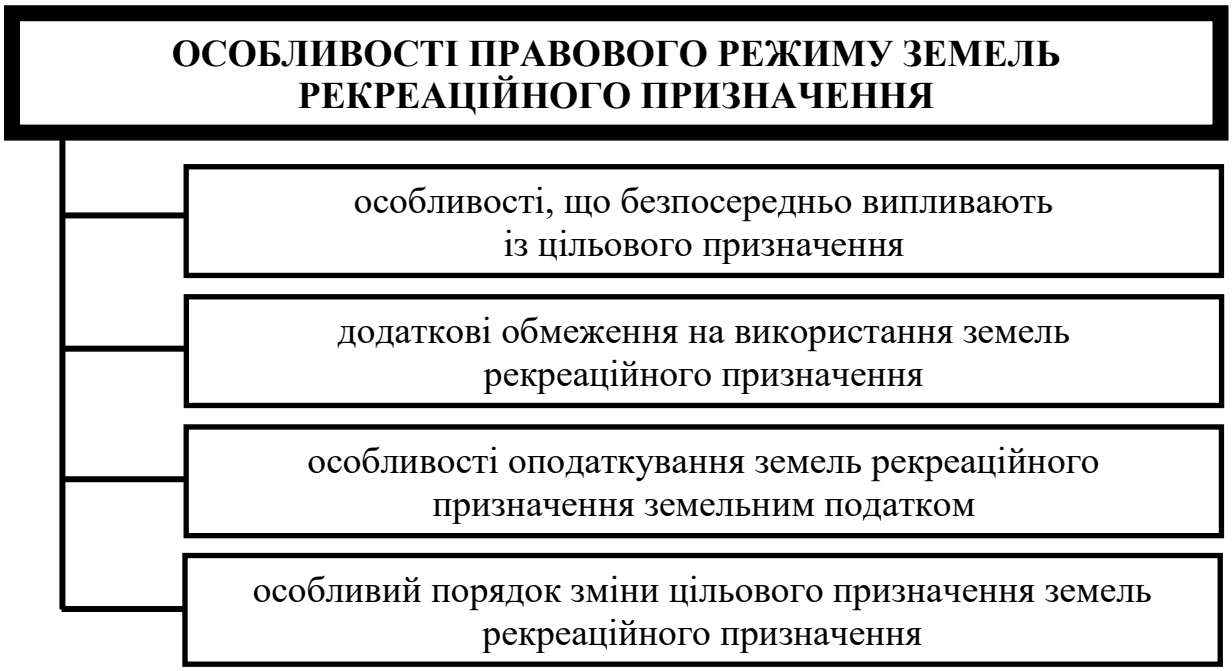


Рис. 2.11. Особливості правового режиму земель рекреаційного призначення

Джерело: сформовано на основі [2;9].

На територіях рекреаційних зон забороняється будь-яка діяльність, що може завдати шкоди навколишньому середовищу і суперечить цілям та завданням рекреаційних зон.

Питання для самоконтролю

1. Охарактеризуйте поняття і юридичну природу курортних та лікувально-оздоровчих зон.
2. Охарактеризуйте поняття та види лікувальних природних ресурсів.
3. Охарактеризуйте поняття та юридичні ознаки курорту.
4. Охарактеризуйте зміст правової охорони курортів та лікувально-оздоровчих територій.

5. Дайте визначення земель оздоровчого призначення.

7. Які обмеження діяльності існують на землях оздоровчого призначення?

8. Охарактеризуйте поняття рекреаційних зон, види, склад, порядок утворення та правовий режим їх використання та охорони.

9. Дайте визначення земель рекреаційного призначення.

10. У чому полягають особливості використання земель рекреаційного призначення?

11. У чому проявляються особливості державного управління та контролю в галузі використання й охорони курортних, оздоровчих та лікувальних об'єктів, територій та рекреаційних ресурсів?

12. Визначте суб'єктів права власності на лікувально-оздоровчі, курортні та рекреаційні території в Україні.

Тести для самоконтролю

1. До земель оздоровчого призначення належать:

1) землі, які використовуються для організації масового відпочинку людей;

2) землі, на яких розташовані історико-культурні заповідники та меморіальні парки;

3) землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватись для лікування людей, медичної реабілітації та профілактики захворювань;

4) землі природних заповідників та ландшафтних парків.

2. На землях оздоровчого призначення забороняється:

1) добування та використання підземних лікувальних вод;

2) лікування іншими способами, ніж передбачені в санаторно-курортному призначенні;

3) діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель;

4) будь-яка господарча діяльність.

3. Землі оздоровчого призначення можуть перебувати:

1) тільки у державній власності;

2) лише у державній та комунальній власності;

3) у державній, комунальній та приватній власності;

4) у державній та колективній власності.

4. До складу земель рекреаційного призначення входять:

1) земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів;

2) земельні ділянки в містах та селах, де розташовані залишки фортець та поля давніх битв;

3) земельні ділянки, зайняті зеленими насадженнями на захисних смугах вздовж автомобільних доріг;

4) земельні ділянки в межах населених пунктів, надані для громадської забудови.

5. На землях рекреаційного призначення забороняється:

1) розташування будинків відпочинку та туристичних баз;

2) діяльність з проведення спортивних та туристично-оздоровчих заходів;

3) діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за цільовим призначенням, а також негативно впливає на їх природний стан;

4) влаштовувати наметові та стаціонарні туристичні табори.

Завдання для самоконтролю

Скласти схему та дати характеристику основних етапів процесу створення курорту: оголошення природних територій курортними, надання земельних ділянок для створення курортів та забудова курортів.

ТЕМА 2.4
ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.4.1. Поняття і склад земель історико-культурного призначення.

2.4.2. Правовий режим земель історико-культурного призначення.

2.4.3. Охорона земель історико-культурного призначення та правова відповідальність за неналежне використання даного виду земель.

2.4.1. Поняття і склад земель історико-культурного призначення

Землі історико-культурного призначення – одна з категорій, що входить до складу земель України.

У статті 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» вказано, що землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення (рис. 2.12).

У Земельному кодексі України це визначення дещо відрізняється: відповідно до статті 53 Земельного кодексу України до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби. Обидві норми з'явилися у законодавстві одночасно під час прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо охорони культурної спадщини» 9 вересня 2010 року № 2518-VI.

У зв'язку з відсутністю класифікації земель історико-культурного призначення можливо застосовувати розподіл відповідно до класифікації об'єктів культурної спадщини, наведеної у ст. 2 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

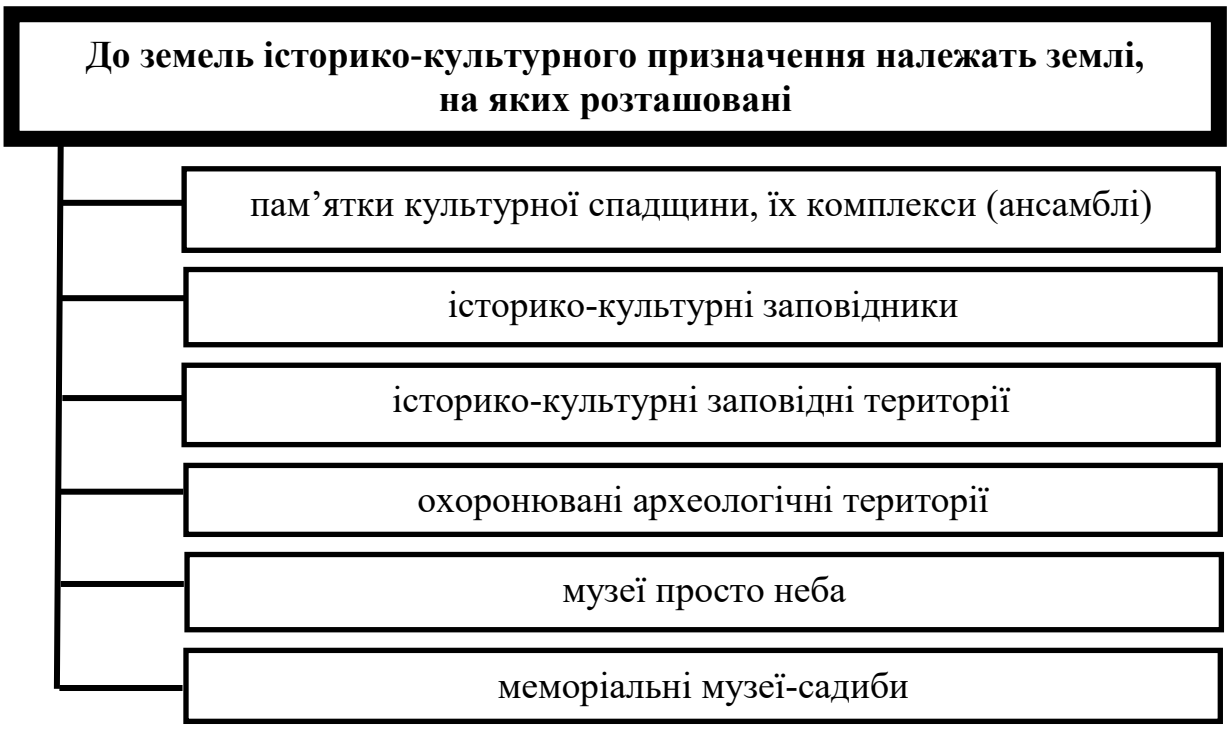


Рис. 2.12. Склад земель історико-культурного призначення

Джерело: сформовано на основі [27].

Землі історико-культурного призначення можна класифікувати за такими критеріями:

За типами об’єктів культурної спадщини, які на них розміщені, поділяються на (рис. 2.13)**:**

– землі, на яких розташовані споруди (витвори), зокрема твори архітектури та інженерного мистецтва, твори монументальної скульптури та монументального малярства, археологічні об’єкти, печери з наявними свідченнями життєдіяльності людини, будівлі або приміщення в них, що зберегли автентичні свідчення про визначні історичні події, життя та діяльність відомих осіб;

– землі, на яких розташовані комплекси (ансамблі) – топографічно визначені сукупності окремих або поєднаних між собою об’єктів культурної спадщини;

– землі, на яких розташовані визначні місця – зони або ландшафти, природно-антропогенні витвори, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду.



Рис. 2.13. Класифікація об'єктів культурної спадщини
Джерело: сформовано на основі [27].

За видами об'єктів культурної спадщини, які на них розміщені, землі поділяються на:

– археологічні, на яких розміщені рештки життєдіяльності людини (нерухомі об'єкти культурної спадщини: городища, кургани, залишки стародавніх поселень, стоянок, укріплень, військових таборів, виробництв, іригаційних споруд, шляхів, могильники, культові місця та споруди, їх залишки чи руїни, мегаліти, печери, наскельні зображення, ділянки історичного культурного шару, поля давніх битв, а також пов'язані з ними рухомі предмети), що містяться під земною поверхнею та під водою і є невідтворним джерелом інформації про зародження і розвиток цивілізації;

– історичні, на яких розміщені будинки, споруди, їх комплекси (ансамблі), окремі поховання та некрополі, місця масових

поховань померлих та померлих (загиблих) військовослужбовців (у тому числі іноземців), які загинули у війнах, внаслідок депортації та політичних репресій на території України, місця бойових дій, місця загибелі бойових кораблів, морських та річкових суден, у тому числі із залишками бойової техніки, озброєння, амуніції тощо, визначні місця, пов'язані з важливими історичними подіями, з життям та діяльністю відомих осіб, культурою та побутом народів;

– землі, на яких розміщені об'єкти монументального мистецтва – твори образотворчого мистецтва: як самостійні (окремі), так і ті, що пов'язані з архітектурними, археологічними чи іншими пам'ятками або з утворюваними ними комплексами (ансамблями);

– землі, на яких розміщені об'єкти архітектури – окремі будівлі, архітектурні споруди, що повністю або частково збереглися в автентичному стані і характеризуються відзнаками певної культури, епохи, певних стилів, традицій, будівельних технологій або є творами відомих авторів;

– землі на яких розміщені об'єкти містобудування – історично сформовані центри населених місць, вулиці, квартали, площі, комплекси (ансамблі) із збереженою планувальною і просторовою структурою та історичною забудовою, у тому числі поєднаною з ландшафтом, залишки давнього розпланування та забудови, що є носіями певних містобудівних ідей;

– землі, на яких розміщені об'єкти садово-паркового мистецтва – поєднання паркового будівництва з природними або створеними людиною ландшафтами;

– ландшафтні землі – природні території, які мають історичну цінність;

– землі, на яких розташовані об'єкти науки і техніки – унікальні промислові, виробничі, науково-виробничі, інженерні, інженерно-транспортні, видобувні об'єкти, що визначають рівень розвитку науки і техніки певної епохи, певних наукових напрямів або промислових галузей.

Землі історико-культурного призначення можуть належати одночасно і до інших категорій земель, насамперед земель

природно-заповідного фонду та житлової і громадської забудови, тому на них поширюються обмеження щодо приватизації таких земель.

Землі історико-культурного призначення займають 43,7 тис. га, на яких під охороною держави перебуває понад 140 тис. об'єктів нерухомих пам'яток культурної спадщини.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» **об'єкт культурної спадщини** є режимоутворюючим об'єктом, тобто об'єктом природного або штучного походження, під яким та/або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель. Це також указує на нерозривний зв'язок правового режиму об'єкта культурної спадщини та земель історико-культурного призначення.

Форми власності на землі історико-культурного призначення

Землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Зауважимо! Навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються охоронні зони із забороною діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель (рис. 2.14).

Правове регулювання використання, забезпечення раціонального використання та здійснення охорони земель історико-культурного призначення покладені, в першу чергу, на головний центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, яким є Міністерство культури та інформаційної політики України. Про що зазначено в положенні статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини». Крім того, Державна служба охорони культурної спадщини України є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через міністра культури та інформаційної політики і який реалізує державну політику у сферах охорони культурної спадщини (крім здійснення контролю у сфері охорони культурної спадщини),

музейної справи, вивезення, ввезення та повернення культурних цінностей. Про що зазначено в Положенні про Державну службу охорони культурної спадщини України, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2019 року № 1185.



Рис. 2.14. Використання земель історико-культурного призначення

Джерело: сформовано на основі [27].

Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається законом. Землі історико-культурного призначення віднесено до особливо цінних земель України, вилучення яких для інших цілей не допускається, за винятком випадків, визначених ч. 2 ст. 150 Земельного кодексу України, що свідчить про більш високий владний рівень розпорядницьких дій щодо земельних ділянок історико-культурного призначення.

У забезпеченні раціонального використання та охорони земель історико-культурного призначення зводиться до **здійснення трьох груп повноважень, а саме повноважень щодо**:

– визначення меж земельних ділянок історико-культурного призначення;

– уточнення правового режиму їх використання та охорони;

– регулювання використання земельних ділянок історико-культурного призначення.

Проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, в зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також дослідження решток життєдіяльності людини, що містяться під земною поверхнею, під водою, здійснюються *за дозволом центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини*. У цілому законодавством встановлений дозвільний порядок використання земель історико-культурного призначення, що передбачено положеннями статті 35 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Усі власники пам'яток щойно виявлених об'єктів культурної спадщини чи їх частин або уповноважені ними органи (особи), незалежно від форм власності на ці об'єкти, зобов'язані укласти з відповідним органом охорони культурної спадщини охоронний договір.

Органом охорони культурної спадщини виступає Управління охорони культурної спадщини, діюче при Міністерстві культури України.

Форма охоронного договору та процедура його укладення передбачена Постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2001 року № 1768 «Про затвердження Порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини».

2.4.2. Правовий режим земель історико-культурного призначення

Правовий режим земель історико-культурного призначення – це встановлений нормами земельного права порядок регулювання відносин у сфері охорони та обмеженого використання земель історико-культурного призначення, що спрямований на збереження об'єктів культурної спадщини, які на них розташовані.

Відповідно до положень статті 162 Земельного кодексу України здійснюється забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Але істотні особливості правового режиму цих земель безпосередньо випливають із цільового призначення. Хоча пряма вказівка на це у законодавстві відсутня, на землях історико-культурного призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню.

Цей принцип походить від загального порядку використання земельних ділянок за цільовим призначенням, що передбачено положеннями статей 91, 96 Земельного кодексу України. Оскільки всі землі історико-культурного призначення мають єдине цільове призначення – це розміщення об'єктів культурної спадщини, вони підлягають підвищеній охороні земель.

Землі історико-культурного призначення – одна з категорій, яка, відповідно до Земельного кодексу України, входить до складу земель України. Особливості правового режиму земель історико-культурного призначення (дод. У):

1) **особливості, що безпосередньо випливають із цільового призначення.** На землях історико-культурного призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню. Це з необхідністю випливає із принципу використання земельних ділянок за цільовим призначенням для забезпечення режиму охорони пам'яток, у тому числі й режиму використання відповідної території;

2) **особливості, зумовлені особливим порядок віднесення земель до даної категорії:**

– передбачена процедура державної реєстрації об'єктів культурної спадщини. Взяття на облік об'єкта культурної спадщини забезпечують уповноважені органи, повноваження яких поширюється на територію розміщення такого об'єкта шляхом занесення його до переліку об'єктів культурної спадщини відповідно до Порядку обліку об'єктів культурної спадщини, затвердженого наказом Міністерства культури України від 11.03.2013 № 158;

– землевпорядні особливості визначення меж та організації територій земель історико-культурного призначення визначаються

статтею 186 Земельного кодексу України, зокрема передбачено, що схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць погоджуються територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони культурної спадщини, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини;

3) **особливості** правового режиму земель історико-культурного призначення **зумовлені потребою охорони і збереження об'єктів культурної спадщини**. Так, відповідно до ст. 20 Закону України «Про охорону культурної спадщини» центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини має право привілеєвої купівлі пам'ятки культурної спадщини національного значення в разі її продажу власником. Беручи до уваги положення ст. 120 Земельного кодексу України, таке право поширюється також на відповідну земельну ділянку;

4) **законодавством встановлений дозвільний порядок використання земель історико-культурного призначення**.

Законом України «Про охорону культурної спадщини» передбачено необхідність отримання спеціального дозволу для проведення певних видів робіт.

Передбачений обов'язок укладення охоронного договору між власником або землекористувачем земельної ділянки та відповідним органом охорони культурної спадщини.

Передбачений дозвільний порядок розміщення засобів зовнішньої реклами на пам'ятках та в межах зон охорони пам'яток національного або місцевого значення, в межах об'єктів природно-заповідного фонду.

Хоча, згідно із ч. 1 ст. 54 Земельного кодексу України, землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності, потрібно пам'ятати, що режим земель під відповідними пам'ятками визначається режимом самої пам'ятки;

5) **встановлення обмежень щодо набуття окремих об'єктів культурної спадщини**, а також певних земельних ділянок історико-культурного призначення у приватну власність.

– згідно із п. «в» ч. 3 ст. 83, п. «в» ч. 3 та п. «г» ч. 4 ст. 84 Земельного кодексу України не можуть передаватися у приватну власність (із державної та комунальної) та комунальну власність (з державної) *«землі під об'єктами ... історико-культурного ... призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом»*;

– відповідно до ч. 5 ст. 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини» *«землі, на яких розташовані пам'ятки археології, перебувають у державній власності або вилучаються (викуповуються) у державну власність в установленому законом порядку, за винятком земельних ділянок, на яких розташовуються пам'ятки археології – поля давніх битв»*. Так, у приватній та комунальній власності не можуть перебувати землі, на яких розташовані пам'ятки археології (крім полів давніх битв);

– відповідно до Закону України «Про перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації» приватизація деяких пам'яток культурної спадщини заборонена, що означає і неможливість передачі у приватну власність відповідних земельних ділянок;

6) **встановлення охоронних зон, охоронюваних археологічних територій та історичних ареалів місць** для забезпечення пам'ятки та дотримання правового режиму земель історико-культурного призначення (пит. 2.4.3.);

7) землі історико-культурного призначення є особливо цінними землями і щодо них **встановлено особливий порядок припинення прав на них** (ст. 150 Земельного кодексу України);

8) можливість примусового викупу земельної ділянки за рішенням суду, якщо власник пам'ятки не вживає заходів щодо її збереження.

Особливості правового режиму земель історико-культурного призначення проявляються під час набуття, здійснення та припинення права власності та права користування такими

земельними ділянками, управління у сфері використання цих земель та їх правової охорони.

Порядок використання земель історико-культурного призначення регулюється Законом України «Про охорону культурної спадщини», на виконання якого видана ціла низка підзаконних нормативно-правових актів. Також режим земель історико-культурного призначення визначають положення Законів України «Про охорону археологічної спадщини», «Про природно-заповідний фонд України», «Про поховання та похоронну справу», «Про музеї і музейну справу». Режим земель конкретних пам'яток визначається актами про їх оголошення, положеннями про них та відповідною проєктною документацією.

Особливості правового режиму земельних ділянок, на яких розташовані музеї.

Тут діє спеціальне законодавство про музеї і музейну справу. Відповідно до Закону «Про музеї і музейну справу» від 29 червня 1995 року (у редакції від 25.09.2020) музей – науково-дослідний та культурно-освітній заклад, створений для вивчення, збереження, використання та популяризації музейних предметів та музейних колекцій з науковою та освітньою метою, залучення громадян до надбань національної та світової культурної спадщини. За своїм профілем музеї поділяються на: історичні, археологічні, краєзнавчі, літературні, етнографічні, мистецтвознавчі, технічні, галузеві тощо. Музеї, що містять об'єкти культурної спадщини, розташовуються на землях історико-культурного призначення. Інші музеї розташовуються на землях рекреаційного призначення (крім музеїв на землях природно-заповідного й іншого природоохоронного призначення, музеїв, розташованих на території підприємств, установ, організацій, у квартирах громадян).

На територіях музеїв забороняється діяльність, що суперечить їх функціональному призначенню, а також така, що може негативно вплинути на збереження музейних зібрань, а також інша діяльність, не сумісна з діяльністю музею. На землях рекреаційного призначення, на яких розташовані музеї, повинна бути створена необхідна для їхнього функціонування інфраструктура,

а також забезпечений доступ до музейних експонатів різних категорій громадян (включаючи дітей, інвалідів, літніх громадян).

Правовий режим земель музеїв може передбачати функціональне зонування з виділенням таких зон:

– **заповідна** – для зберігання і охорони найбільш цінних історико-культурних комплексів і окремих об’єктів;

– **експозиційна** – для стаціонарного демонстрування експонатів і використання в культурно-пізнавальних цілях;

– **наукова** – для проведення науково-дослідних робіт;

– **рекреаційна** – для відпочинку й обслуговування відвідувачів;

– **господарська** – для розміщення допоміжних господарських об’єктів.

Усі цінні експонати музеїв України, не залежно від форм власності, у яких вони перебувають, складають музейний фонд України.

2.4.3. Охорона земель історико-культурного призначення та правова відповідальність за неналежне використання цього виду земель

Одним із основних видів захисту і охорони земель в першу чергу виступає заборона відчуження та передачі в приватну власність земель історико-культурного призначення, що перебувають у державній та комунальній власності. Про що чітко закріплено в положеннях Земельного кодексу України.

Схоже за своєю сутністю із попереднім видом захисту охорони земель виступає створення переліку об’єктів культурної спадщини, які не підлягають приватизації, що автоматично перешкоджає і приватизації земельних ділянок під ними. Про що чітко зазначено в Законі України «Про Перелік пам’яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації».

Крім того, **здійснюється зонування прилеглих територій навколо окремих об’єктів** з метою їх захисту та збереження традиційного середовища розташування. Вище, на прикладі земель музеїв виокремлено функціональне зонування їх території.

Встановлюються зони охорони пам'яток, про що прямо зазначається в положеннях статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Правовий режим охоронних зон пам'яток культури.

Згідно з ч. 2 ст. 54 Земельного кодексу України навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються охоронні зони із забороною діяльності, яка шкідливо впливає чи може вплинути на додержання режиму використання цих земель.

Встановлення зазначених зон є специфічною ознакою правового режиму земель історико-культурного призначення. Треба зазначити, що наведений у ч. 2 ст. 54 Земельного кодексу України перелік об'єктів, навколо яких встановлюються охоронні зони, не є вичерпним, оскільки, відповідно до ч. 1 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», охоронні зони можуть встановлюватися навколо усіх пам'яток культури. Зони охорони пам'яток можуть встановлюватися для всієї території історичного ареалу населеного пункту.

Законодавство виділяє такі види зон охорони пам'яток культури:

1) охоронні зони;

2) зони регулювання забудови;

3) зони охоронюваного ландшафту;

4) зони охоронюваного археологічного культурного шару.

Межі та режими використання цих зон визначаються відповідною науково-проєктною документацією і затверджуються Державною службою охорони культурної спадщини згідно з державними будівельними нормами. На охоронюваних археологічних територіях у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.

Відповідальність за неналежне використання земель історико-культурного призначення.

Вид правової відповідальності відносно порядку користування землями історико-культурного призначення можна умовно поділити:

– відповідальність за порушення правового режиму земель історико-культурного призначення;

– відповідальність за порушення цільового використання земель.

Відповідальність за порушення правового режиму земель історико-культурного призначення:

– кримінальна відповідальність відповідно до положень статті 298 Кримінального кодексу України: незаконне проведення пошукових робіт на об'єкті археологічної спадщини, знищення, руйнування або пошкодження об'єктів культурної спадщини;

– адміністративна відповідальність відповідно до положень статті 92 Кодексу України про адміністративні правопорушення: порушення вимог законодавства про охорону культурної спадщини.

Відповідальність за порушення цільового використання земель:

– кримінальна відповідальність відповідно до положень статті 239 Кримінального кодексу України: забруднення або псування земель;

– адміністративна відповідальність відповідно до положень статті 53 Кодексу України про адміністративне правопорушення: порушення правил використання земель;

– правова відповідальність у порядку статей 141 та 143 Земельного кодексу України.

Питання для самоконтролю

1. Дайте визначення земель історико-культурного призначення.
2. Що належить до земель історико-культурного призначення?
3. Назвіть класифікацію земель історико-культурного призначення.
4. Визначте основні принципи охорони та використання територій і об'єктів історико-культурного призначення.

5. Визначте юридичний статус і підпорядкованість територій та об’єктів історико-культурного призначення.

6. Назвіть форми права власності на землі історико-культурного призначення.

7. Хто здійснює управління у галузі організації, охорони і використання земель історико-культурного призначення?

8. Назвіть спеціальні правові режими земель історико-культурного

призначення.

9. Охарактеризуйте правовий режим охоронних зон пам’яток культури.

10. Назвіть порядок віднесення земель до категорії земель історико-культурного призначення.

11. Охарактеризуйте особливості юридичної відповідальності за порушення правового режиму земель історико-культурного призначення.

Тести для самоконтролю

1. До земель історико-культурного призначення належать:

1) землі, на яких розташовані навчально-туристські та екологічні стежки;

2) землі, на яких розташовані городища, кургани, давні поховання, пам’ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів;

3) землі, які використовують для громадської забудови історичного спрямування;

4) землі, які використовують для організації відпочинку населення та туризму.

2. Чи можуть передаватися з державної та комунальної власності у приватну власність землі історико-культурного призначення?

1) так, оскільки землі вказаної категорії можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності;

2) ні, не можуть у жодному разі;

3) можуть залежно від спеціальної правосуб'єктності суб'єктів земельних відносин;

4) можуть, крім земель під об'єктами історико-культурного призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність та земля археології.

3. Дозвільний порядок використання земель історико-культурного призначення означає:

1) отримання дозволу на отримання земель під об'єктами історико-культурного призначення, що мають особливу наукову цінність з державної та комунальної власності у приватну власність;

2) отримання дозволу на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на охоронюваній археологічній території;

3) отримання дозволу на здійснення наукової діяльності;

4) отримання дозволу на зміну цільового призначення цих земель.

4. Центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику у сферах охорони культурної спадщини (крім здійснення контролю у сфері охорони культурної спадщини), музейної справи, вивезення, ввезення та повернення культурних цінностей:

1) Державна інспекція культурної спадщини України;

2) Державна служба охорони культурної спадщини України;

3) Міністерство охорони культурної спадщини України;

4) Міністерство культури України.

5. Види зон охорони пам'яток культури:

1) охоронні зони, ландшафтні, житлові, археологічні;

2) охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту; зони охоронюваного археологічного культурного шару;

3) охоронні, історичні, археологічні, культурно-масові;

4) охоронні, історичні, культурні.

Завдання для самоконтролю

Заповнити таблицю класифікації земель історико-культурного призначення залежно від характеру пам'яток, що на них знаходяться: 1. Землі історико-культурних заповідників. 2. Землі, на яких розташовані городища. 3. Землі, на яких розміщені давні поховання. 4. Землі, на яких знаходяться архітектурні ансамблі і комплекси. 5. Землі музеїв-заповідників. Землі, на яких розміщені залишки фортець. 6. Землі, на яких містяться залишки стародавнього планування і забудови міст. 7. Землі меморіальних парків. 8. Землі парків-пам'яток садово-паркового мистецтва 9. Землі меморіальних кладовищ. 10. Землі могил. 11. Поля давніх битв.

Землі історичного призначення	Землі археологічного призначення	Землі, що об'єднують пам'ятки архітектурного спрямування

ТЕМА 2.5
ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.5.1. Поняття і загальна характеристика правового режиму земель лісогосподарського призначення.

2.5.2. Право власності на землі лісогосподарського призначення.

2.5.3. Умови, порядок надання та використання лісогосподарських земель.

2.5.1. Поняття і загальна характеристика правового режиму земель лісогосподарського призначення

Землі лісогосподарського призначення – це землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

До земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті:

– зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;

– окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках;

– полезахисними лісовими смугами на землях сільськогосподарського призначення.

Згідно зі статтею 5 Лісового кодексу України до земель лісогосподарського призначення належать лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства.

Загальні риси правового режиму лісогосподарського призначення

1. Основною рисою земель лісогосподарського призначення, що випливає із назви цієї категорії земель, є **призначення цих земель для ведення лісового господарства**.

Зміст ведення лісового господарства включає комплекс заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів.

Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.

2. Особливою рисою правового режиму земель лісогосподарського призначення є **нерозривний зв'язок їх використання із лісокористуванням** (дод. Ф). У деяких випадках дозвіл на лісокористування фактично є дозволом і на землекористування, і навпаки.

Відносини із здійснення лісокористування регламентують, крім положень Лісового кодексу України, такі акти:

– Закон України «Про мораторій на проведення суцільних рубок на гірських схилах в ялицево-букових лісах Карпатського регіону» № 1436–III від 10.02.2000;

– Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Санітарних правил в лісах України» від 27.07.1995 № 555;

– Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил заготівлі живиці в лісах України» від 09.02.1996 № 185;

– Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил відтворення лісів» від 01.03.2007 № 303;

– Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил поліпшення якісного складу лісів» від 12.05.2007 № 724;

– наказ Державного комітету лісового господарства України від 23.12.2009 № 364 «Про затвердження Правил рубок головного користування».

3. Іншою характерною рисою правового режиму земель лісогосподарського призначення є **багатофункціональне призначення лісів**, тобто можливість одночасного використання лісу різними особами для різних потреб. Наприклад, тимчасове користування лісами для заготівлі другорядних лісових матеріалів, побічних лісових користувань та інших потреб здійснюється без вилучення земельних ділянок у власника лісів, постійного лісокористувача на підставі спеціального дозволу (ч. 6 ст. 18 Лісового кодексу України).

4. Істотними особливостями характеризується управління у відносинах щодо використання, охорони та відтворення земель лісогосподарського призначення. **Деякі функції управління існують паралельно або поглинаються аналогічними функціями, що стосуються лісів**.

Так, **планування використання земель** лісогосподарського призначення здійснюється у формі лісовпорядкування, яке передбачає «*складання проєктів організації і розвитку лісового господарства та здійснення авторського нагляду за їх виконанням*» (п. 13 ст. 46 Лісового кодексу України).

Паралельно із земельним кадастром здійснюється облік лісів та ведеться **державний лісовий кадастр**. Державний лісовий кадастр ведеться на основі державного земельного кадастру та включає:

1) облік якісного і кількісного стану лісового фонду України;

2) поділ лісів на категорії залежно від основних виконуваних ними функцій;

3) грошову оцінку лісів (у необхідних випадках);

4) інші показники.

Функція контролю за використанням земель лісогосподарського призначення тісно поєднана із аналогічною функцією щодо лісів. Разом із іншими контролюючими органами створена державна лісова охорона, що діє у складі центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства, органу виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, територіальних органів центрального органу виконавчої

влади з питань лісового господарства та підприємств, установ і організацій, які належать до сфери його управління.

Законодавець встановлює, що державна лісова охорона має статус правоохоронного органу. Порядок діяльності державної лісової охорони та лісової охорони визначається Постановою Кабінету Міністрів України від 16.09.2009 № 976 «Про затвердження Положення про державну лісову охорону».

Спеціально уповноваженим органом у сфері лісового господарства є Державне агентство лісових ресурсів України (Держлісагенство України), що є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через міністра захисту довкілля та природних ресурсів і який реалізує державну політику у сфері лісового та мисливського господарства, діє відповідно до Положення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2014 року № 521.

Вагома роль належить також держлісгоспам, що виконують низку функцій управління на землях лісогосподарського призначення (планування, контроль та ін.).

Законодавство визначає **особливий порядок переведення лісових земель у нелісові**. Законодавець встановлює, що зміна цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання в цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства, провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земельних ділянок у власність або надання у постійне користування відповідно до Земельного кодексу України.

Зміна цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання для житлової, громадської і промислової забудови провадиться переважно за рахунок площ, зайнятих чагарниками та іншими малоцінними насадженнями.

При зміні цільового призначення лісових земельних ділянок виникає обов'язок відшкодування втрат лісогосподарського виробництва у відповідності до Постанови Кабінету Міністрів України «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають

відшкодуванню» від 17 листопада 1997 року № 1279 (в редакції від 14.12.2017).

Встановлені спеціальні (стосовно правил ст. 20 Земельного кодексу України) вимоги щодо переведення земельних лісових ділянок до нелісових у цілях, пов'язаних із веденням лісового господарства.

Переведення земельних лісових ділянок до нелісових земель *у цілях, пов'язаних з веденням лісового господарства*, здійснюється без їх вилучення у постійного лісокористувача з дозволу органу виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, територіальних органів центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства за погодженням з органом виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища Автономної Республіки Крим, територіальними органами центрального органу виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища.

При переведенні в нелісові землі вирішується питання про вирубування та використання деревини. Може бути встановлений обов'язок зберігати лісові насадження та доглядати за ними навіть у разі переведення лісових земель у нелісові. У разі виникнення додаткової потреби у вирубуванні дерев і чагарників на земельних лісових ділянках, що передані у власність або надані в користування без права вирубування, питання про вирубування дерев і чагарників та порядок використання заготовленої при цьому деревини вирішується органом, який прийняв рішення про передачу у власність або надання в користування земельної ділянки. При цьому рішення про вирубування дерев і чагарників приймається за погодженням з органом виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища Автономної Республіки Крим, обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями. У разі прийняття рішення щодо вирубування дерев і чагарників обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями таке рішення погоджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення (дод. Х).

На лісових землях **може обмежуватися право загального землекористування**. Наприклад, відповідно до п. 3.1.2 Правил пожежної безпеки в лісах України, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2004 № 278, протягом пожежонебезпечного періоду забороняється заїзд «*на територію лісового фонду (крім транзитних шляхів) транспортних засобів та інших механізмів за винятком тих, що використовуються для лісогосподарської мети*» (звичайно, це приклад обмежень права загального землекористування з міркувань пожежної безпеки). Цьому положенню кореспондує правило про встановлення на дорогах, що ведуть у лісові насадження, аншлагів (заборонних знаків) з інформацією про заборону в'їзду в ліс (п. 2.12 Правил пожежної безпеки в лісах України).

2.5.2. Право власності на землі лісогосподарського призначення

Землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (рис. 2.15).



Рис. 2.15. Власність на землі лісогосподарського призначення

Джерело: сформовано на основі [2].

У **державній власності** перебувають усі ліси України, крім лісів комунальної або приватної власності. Право державної власності на ліси набувається і реалізується державою в особі

Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій відповідно до закону.

У **комунальній власності** перебувають ліси в межах населених пунктів, крім лісів державної або приватної власності. У комунальній власності можуть перебувати й інші ліси, набуті або віднесені до об'єктів комунальної власності в установленому законом порядку. Право комунальної власності на ліси реалізується територіальними громадами безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування.



Зміна цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється *за погодженням з Кабінетом Міністрів України*.

Ліси в Україні можуть перебувати у приватній власності. Суб'єктами права приватної власності на ліси є громадяни та юридичні особи України. *Громадянам та юридичним* особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись *у* **приватну власність** *замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею* **до 5 гектарів** у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. *Громадяни і юридичні особи в установленому порядку можуть набувати у власність земельні ділянки деградованих і малопродуктивних угідь для лісорозведення.*

Законодавство передбачає можливість перебування земель лісогосподарського призначення *у будь-якій формі власності*, проте встановлює ***обмеження на передачу земельних ділянок лісогосподарського призначення із комунальної та державної власності у приватну***: така передача заборонена (п. «г» ч. 3 ст. 83, п. «г» ч. 4 ст. 84 Земельного кодексу України), крім «замкнених» земельних ділянок лісогосподарського призначення «*загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств*» (ч. 2 ст. 56 Земельного кодексу України).

Отже, до земель лісогосподарського призначення, передача яких у приватну власність заборонена, належать:

Землі лісогосподарського призначення, передача яких у приватну власність заборонена:

– землі державної власності, визначені у п. «ґ» ч. 4 ст. 84 Земельного кодексу України;

– землі комунальної власності, визначені у п. «г» ч. 4 ст. 83 Земельного кодексу України;

– земельні ділянки державної та комунальної власності площею понад 5 га;

– «незамкнені» (не відокремлені) земельні ділянки державної та комунальної власності, які не мають природних розривів та (або) юридично встановлених меж від основного масиву земель лісогосподарського призначення.

Обмеження на передачу земель лісогосподарського призначення у приватну власність не означає неможливості набуття земельних ділянок лісогосподарського призначення від приватних власників (вторинне набуття), або зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності на землі лісогосподарського призначення (первинне набуття) – при створенні лісів. У ч. 3 ст. 56 Земельного кодексу України та ст. 12 Лісового кодексу України спеціально наголошено на можливості заліснення нелісових земель їх власниками, зокрема те, що *«громадяни і юридичні особи в установленому порядку можуть набувати у власність земельні ділянки деградованих і малопродуктивних угідь для залісення».*

Право постійного користування землями лісогосподарського призначення.

Ч. 1 ст. 57 Земельного кодексу України передбачає, що земельні ділянки лісогосподарського призначення *за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в* ***постійне користування*** *спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства*.

На сьогодні згадані в законі «*спеціалізовані підприємства*» існують у формі держлісгоспів (державних лісогосподарських підприємств) та держлісомисгоспів (державних лісомисливських господарств). Держлісгоспи та держлісомисгоспи **є підприємствами, проте одночасно здійснюють державні функції.** Наприклад, посадові особи цих підприємств уповноважені накладати адміністративні стягнення за лісопорушення (ст. 241 Кодексу України про адміністративні правопорушення). Лісгоспи поділяються на лісництва (технічні підрозділи), ті – на дільниці. У складі лісгоспів також можуть існувати виробничі цехи тощо.

Використання земель лісогосподарського призначення на праві тимчасового користування

Чинна редакція ч. 1 ст. 57 Земельного кодексу України сконструйована таким чином, щоб виключити надання в оренду земель лісогосподарського призначення державної та комунальної власності. Разом із тим теоретично існує можливість оренди земель лісогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності.

Альтернативою оренді є **землекористування, яке є похідним від права спеціального лісокористування** і, в силу положень закону, спеціального оформлення не потребує. Відповідно до ст.18 Лісового кодексу України об’єктом тимчасового користування можуть бути всі ліси, що перебувають у державній, комунальній або приватній власності.

Тимчасове користування лісами може бути: **довгостроковим** – терміном ***від одного*** до ***п’ятдесяти років*** і **короткостроковим** – терміном ***до одного року.***

Довгострокове тимчасове користування лісами – засноване на договорі строкове платне використання лісових ділянок, які виділяються для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей, проведення науково-дослідних робіт.

Довгострокове тимчасове користування лісами державної та комунальної власності здійснюється без вилучення земельних ділянок у постійних користувачів лісами на підставі рішення відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого

самоврядування, прийнятого в межах їх повноважень за погодженням з постійними користувачами лісами та органом виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, територіальними органами центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства.

Довгострокове тимчасове користування лісами приватної власності здійснюється без вилучення земельних ділянок шляхом укладення між власником лісів та тимчасовим лісокористувачем договору, який підлягає реєстрації в органі виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, територіальних органах центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства.

Короткострокове тимчасове користування лісами для заготівлі другорядних лісових матеріалів, побічних лісових користувань та інших потреб, передбачених Лісовим кодексом України, здійснюється без вилучення земельних ділянок у власника лісів, постійного лісокористувача на підставі спеціального дозволу, що видається власником лісів, постійним лісокористувачем підприємствам, установам, організаціям, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам.

Суб'єктами правовідносин тимчасового користування лісами є:

– власники лісів або уповноважені ними особи;

– підприємства, установи, організації, громадяни України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи.

Зауважимо! Тимчасовий лісокористувач не має права передавати лісові ділянки в тимчасове користування іншим особам.

На сьогодні можливість використання земельних ділянок лісогосподарського призначення на праві приватної власності залишається здебільшого теоретичною, практично всі землі лісогосподарського призначення в Україні перебувають у власності держави.

2.5.3. Умови, порядок надання та використання лісогосподарських земель

Згідно зі ст. 56 Земельного кодексу України землі лісового фонду можуть перебувати у **державній**, **комунальній** та **приватній власності**. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і ділянок комунальної власності у державну провадиться у порядку, передбаченому земельним законом для юридичних осіб. Для цього відповідні державні органи або органи місцевого самоврядування звертаються з клопотанням про передачу конкретної земельної ділянки в державну або комунальну власність до відповідного місцевого органу самоврядування або органу виконавчої влади, який розглядає його у встановленому законом порядку і у встановлені для цього терміни, ухвалює відповідне рішення і здійснює дії, передбачені для надання земельної ділянки юридичній особі.

Набуття права комунальної власності на ліси. Право комунальної власності на ліси набувається при розмежуванні в установленому законом порядку земель державної і комунальної власності, а також шляхом передачі земельних ділянок з державної власності в комунальну та з інших підстав, не заборонених законом.

Порядок набуття права приватної власності на ліси

Новелою Земельного кодексу України стало положення про те, що земельні ділянки лісового фонду можуть перебувати у **приватній власності**. Так, у ч. 2 ст. 56 земельного закону зазначено, що громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування або виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісового фонду загальною площею **до 5 гектарів** у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. Так, у приватну власність можуть передаватися ***лише замкнені земельні ділянки лісового фон***ду, тобто такі, які відокремлені одна від одної природними розривами та (або) юридично встановленими межами їх розмірів, тобто дещо ізольовані від основного масиву земель лісового фонду. ***Безоплатно передаються у власність***

громадянам ділянки, які перебувають у користуванні останніх, в разі їх приватизації. Це ж має місце при одержанні громадянами ділянок із земель державної або комунальної власності у межах норм їх безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом України.

У ст. 116 Земельного кодексу України закріплено ще один випадок безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадянам – їх ***одержання останніми внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій***.

Громадяни та юридичні особи з додержанням встановленого порядку можуть ***придбавати у власність ділянки деградованих і малопродуктивних земель для їх залісення***. До деградованих земель належать ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо, і ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші. А до малопродуктивних земель законодавець відносить сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю і господарське використання яких за призначенням є економічно неефективним. Таким чином, *особи України набувають у приватну власність землі лісогосподарського призначення у разі зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності на землі лісогосподарського призначення у випадку створення лісів (первинне набуття).*

Порядок надання громадянам і юридичним особам у власність деградованих і малопродуктивних угідь для залісення аналогічний порядку надання їм інших земельних ділянок лісового фонду.

До підстав набуття права приватної власності на землі лісогосподарського призначення законодавство відносить спадкування земель лісогосподарського призначення та набуття таких земель на підставі цивільно-правових угод із іншими приватними власниками (вторинне набуття).

Зауважимо! Земельний кодекс України не визначає розмірів деградованих і малопродуктивних земель, які можуть передаватися

для залісення у власність. Це питання повинне вирішуватися у кожному випадку з урахуванням конкретних умов.

Користування земельними ділянками лісового фонду може бути **постійним** і **тимчасовим**.

Порядок набуття земельної ділянки лісогосподарського призначення у **постійне користування передбачає, що** ці ділянки надаються за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування спеціалізованим державним чи комунальним лісогосподарським підприємствам.

Порядок набуття земельної ділянки лісогосподарського призначення у тимчасове користування залежить від виду тимчасового землекористування (короткострокове чи довгострокове) та форми власності, в якій перебуває земельна ділянка, відносно якої виявлено намір отримати в тимчасове користування. Так, підставою набуття права ***довгострокового тимчасового користування лісами державної та комунальної власності*** є рішення відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, прийняте в межах їх повноважень за погодженням з постійними користувачами лісів та органом виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства. Підставою набуття права ***довгострокового тимчасового користування лісами приватної власності*** є договір між власником лісів та тимчасовим лісокористувачем, який підлягає реєстрації в органі виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, центральному органі виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства. Підставою набуття права ***короткострокового тимчасового користування лісами*** для заготівлі другорядних лісових матеріалів, побічних лісових користувань та інших потреб, передбачених Лісовим кодексом України, є спеціальний дозвіл, що видається власником лісів, постійним лісокористувачем підприємствам, установам, організаціям, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам.

Право власності на земельну ділянку та право постійного користування земельною ділянкою лісогосподарського

призначення виникає з моменту державної реєстрації цих прав відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення:

– землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності;

– право приватної власності на ліси громадян та юридичних осіб України виникає з дня державної реєстрації права власності на земельну ділянку відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

– громадяни та юридичні особи можуть безоплатно або за плату набувати у приватну власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств (ч. 1 ст. 12 Лісового кодексу України). Ця площа може бути збільшена вразі успадкування відповідних земель.

Зауважимо! Ліси, отримані у спадщину іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року;

– громадяни та юридичні особи можуть мати у приватній власності ліси без обмеження їх площі, в разі створення ними лісів (заліснення набутих у власність земельних ділянках деградованих і малопродуктивних угідь) (ч. 2 та 3 ст. 12 Лісового кодексу України);

– на власників та користувачів земель лісогосподарського призначення законодавством покладено обов’язки здійснювати комплекс заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів, тобто займатися лісокористуванням (веденням лісового господарства);

– правовий режим земель лісогосподарського призначення безпосередньо пов’язаний із поділом лісів на категорії. Залежно від виконуваних ними функцій законодавство виділяє такі категорії лісів:

• захисні ліси (виконують переважно водоохоронні, ґрунтозахисні та інші захисні функції);

• рекреаційно-оздоровчі ліси (виконують переважно рекреаційні, санітарні, гігієнічні та оздоровчі функції);

• ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення (виконують особливі природоохоронні, естетичні, наукові функції тощо);

• експлуатаційні ліси (призначені для задоволення економічних потреб);

– законодавством передбачений особливий порядок зміни цільового призначення (ч. 2 ст. 57, ч. 1 ст. 58 Лісового кодексу України);

– використання земельних лісових ділянок з метою надрокористування, прокладання кабельних ліній, трубопроводів та інших комунікацій, здійснення бурових, підривних та інших робіт, не пов'язаних з веденням лісового господарства, проводиться способами і методами, що не призводять до погіршення протипожежного і санітарного стану лісів та умов їх відтворення (ст. 62 Лісового кодексу України);

– у лісах можуть бути виділені особливо захисні лісові ділянки з режимом обмеженого лісокористування (наприклад з повною або частковою забороною застосування окремих видів і способів рубок дерев) (ст. 41 Лісового кодексу України);

– право приватної власності на ліси припиняється в разі припинення права власності на земельну лісову ділянку (ст. 15 Лісового кодексу України).

Загальні права та обов'язки власників лісів і лісокористувачів визначаються стст. 90, 91, 92, 95, 96 Земельного кодексу України, спеціальні права стст. 14, 19–21 Лісового кодексу України.

Статтею 23 Лісового кодексу України передбачено, що права власників лісів або лісокористувачів можуть бути обмежені на користь інших заінтересованих осіб на підставі закону, договорів, заповіту або за рішенням суду. Також передбачено можливість встановлення лісових сервітутів, які являють собою право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною лісовою ділянкою. Лісові сервітути можуть встановлюватись на користь конкретної особи (особистий сервітут), а також на користь необмеженої кількості осіб (публічний сервітут).

Підставами припинення права постійного користування лісами є:

1) припинення права користування земельною лісовою ділянкою у випадках і порядку, встановлених законом;

2) використання лісових ресурсів способами, які завдають шкоду навколишньому природному середовищу, не забезпечують збереження оздоровчих, захисних та інших корисних властивостей лісів, негативно впливають на їх стан і відтворення;

3) використання лісової ділянки не за цільовим призначенням.

Право тимчасового користування лісами припиняється у разі:

1) добровільної відмови від використання лісових ресурсів;

2) закінчення строку, на який було надано право використання лісових ресурсів;

3) припинення діяльності лісокористувачів, яким було надано право використання лісових ресурсів;

4) порушення правил і норм, умов спеціальних дозволів на використання лісових ресурсів;

5) використання лісових ресурсів способами, які негативно впливають на стан і відтворення лісів, призводять до погіршення навколишнього природного середовища;

6) порушення встановлених строків справляння збору за використання лісових ресурсів;

7) використання лісової ділянки не за цільовим призначенням;

8) невідшкодування в установленому порядку збитків, заподіяних лісовому господарству внаслідок порушень лісового законодавства, та невиконання вимог щодо усунення виявлених недоліків.

У такому випадку припинення права використання лісових ресурсів здійснюється в установленому порядку шляхом анулювання лісорубного квитка або лісового квитка тими органами, які їх видали.

Питання для самоконтролю

1. Які землі належать до земель лісогосподарського призначення?

2. Назвіть основні риси правового режиму земель лісогосподарського призначення?

3. Назвіть особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення.

4. У чому полягають особливості земель лісогосподарського призначення як об’єкта правового регулювання?

5. Який склад та особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення?

6. Що являє собою відмежування земель лісового фонду від земельних ділянок під нелісовими насадженнями?

7. Охарактеризуйте поняття та склад земель лісогосподарського призначення, їх співвідношення з поняттям «ліс».

8. Назвіть основні види використання земель лісогосподарського призначення.

9. Назвіть особливості права постійного користування земельними ділянками лісогосподарського призначення.

10. Дайте характеристику поняттю та видам тимчасового користування земельними ділянками лісогосподарського призначення.

Тести для самоконтролю

1. Які з перелічених земель належать до земель лісогосподарського призначення?

1) землі, зайняті зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;

2) землі, зайняті окремими деревами, чагарниками на сільськогосподарських угіддях та садових ділянках;

3) землі, не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства;

4) землі, зайняті окремими деревами і групами дерев, чагарниками на присадибних, землях городництва та дачних ділянках.

2. Що передбачає планування використання земель лісогосподарського призначення?

1) розподіл та перерозподіл земель лісогосподарського призначення;

2) складання проєктів організації і розвитку лісового господарства та здійснення авторського нагляду за їх виконанням;

3) ведення державного лісового кадастру;

4) моніторинг земель лісогосподарського призначення.

3. Чи може на лісових землях обмежуватися право загального землекористування?

1) ні;

2) так, але у випадках, передбачених законодавством;

3) ні, оскільки це порушуватиме права власника;

4) так, на розсуд власника.

4. Короткострокове тимчасове користування лісами може бути:

1) від 1 до 3 років;

2) до 5 років;

3) до 1 року;

4) до 2 років.

5. Довгострокове тимчасове користування лісами приватної власності здійснюється:

1) без вилучення земельних ділянок шляхом укладення між власником лісів та тимчасовим лісокористувачем договору;

2) без вилучення земельних ділянок на підставі рішення органу місцевого самоврядування;

3) без вилучення земельних ділянок на підставі рішення органу центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства;

4) з їх вилученням у постійного лісокористувача з дозволу уповноважених органів.

Завдання для самоконтролю

1. Опишіть форми права власності та користування землями лісогосподарського призначення.

Визначте схематично умови, порядок надання та використання лісогосподарських земель.

ТЕМА 2.6
ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

2.6.1. Поняття, склад і загальна характеристика правового режиму земель водного фонду.

2.6.2. Правове регулювання використання земель водного фонду.

2.6.3. Особливості правового режиму прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів.

2.6.4. Правовий режим територій і зон санітарної охорони водних об'єктів.

2.6.1. Поняття, склад і загальна характеристика правового режиму земель водного фонду

Води є найважливішим компонентом навколишнього природного середовища, відновлювальним, обмеженим і вразливим природним ресурсом. Вони використовуються та охороняються як основа життя і діяльності народів, що проживають на території України, забезпечують економічне, соціальне, екологічне благополуччя населення, існування тваринного та рослинного світу.

До земель водного фонду належать землі, зайняті (дод. Ц)**:**

– морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водоймами, болотами, а також островами;

– прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм;

– гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

– береговими смугами водних шляхів;

– штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів.

Землі в смугах відведення надаються органам водного господарства та іншим організаціям для спеціальних потреб і

використовуються ними для лісопосадок, ремонту споруд, будівництва переправ, виробничих приміщень, складів тощо.

Зони охорони встановлюються навколо водойм, водних джерел і гідротехнічних споруд для виконання комплексу санітарних, протиерозійних заходів і створення захисних лісонасаджень з метою збереження і поліпшення водних ресурсів.

Правовий режим земель водного фонду, а також водні відносини в Україні регулюються Земельним кодексом України, Водним кодексом України та Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища».

Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою створення умов для раціонального використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів земель водного фонду, поліпшення навколишнього природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю водного фонду.

Завданням водного законодавства є регулювання правових відносин з метою забезпечення збереження науково обґрунтованого, раціонального використання вод для потреб населення і галузей економіки, відтворення водних ресурсів, охорони вод від забруднення, засмічення та вичерпання, запобігання шкідливим діям вод та ліквідації їх наслідків, поліпшення стану водних об’єктів, а також охорони прав підприємств, установ, організацій і громадян на водокористування.

Завданням законодавства про охорону навколишнього природного середовища є регулювання відносин у галузі охорони, використання і відтворення природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки, запобігання і ліквідації негативного впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє середовище, збереження природних ресурсів, генетичного фонду живої природи, ландшафтів та інших природних комплексів, унікальних територій та природних об’єктів, пов’язаних з історико-культурною спадщиною.

Водне законодавство взаємодіє з нормами міжнародного права, з цивільним, санітарним, адміністративним, земельним і

фінансовим законодавством. Зокрема, відносини, пов'язані з використанням води, вилученої із водних об'єктів, регламентуються не водним, а цивільним та іншими галузями законодавства.

Центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через міністра захисту довкілля та природних ресурсів і який реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства та гідротехнічної меліорації земель, управління, використання та відтворення поверхневих водних ресурсів, є Державне агентство водних ресурсів України.

Основними завданнями Держводагентства є:

1) реалізація державної політики у сфері управління, використання та відтворення поверхневих водних ресурсів, розвитку водного господарства і меліорації земель та експлуатації державних водогосподарських об'єктів комплексного призначення, міжгосподарських зрошувальних і осушувальних систем;

2) внесення пропозицій щодо забезпечення формування державної політики у сфері розвитку водного господарства та гідротехнічної меліорації земель, управління, використання та відтворення поверхневих водних ресурсів.

2.6.2. Правове регулювання використання земель водного фонду

Механізм користування землями водного фонду, виконання комплексу водоохоронних заходів і проведення експлуатаційних робіт, спрямованих на створення сприятливих умов для утримання цих земель, визначено у Порядку користування землями водного фонду, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 13 травня 1996 року № 502. Землі водного фонду можуть використовуватися землекористувачами на праві власності, праві постійного користування і на умовах оренди (рис. 2.16).

Згідно з ч. 1 ст. 59 Земельного кодексу України зазначені землі можуть перебувати у державній, комунальній і приватній власності. У ст. 5 Водного кодексу України здійснена конкретизація водних об'єктів загальнодержавного і місцевого значення.

Такий поділ об’єктів обумовлює особливості правового регулювання їх використання та охорони.



Рис. 2.16. Право власності на землі водного фонду
Джерело: сформовано на основі [2].

До водних об’єктів загальнодержавного значення належать: внутрішні морські води, територіальне море, поверхневі води (озера, водосховища, річки, канали), що знаходяться і використовуються в межах більш як однієї області, а також їх притоки, водні об’єкти у межах природно-заповідного фонду загальнодержавного значення й ті, що віднесені до лікувальних.

До водних об’єктів місцевого значення належать поверхневі води, що знаходяться і використовуються в межах однієї області і не віднесені до об’єктів загальнодержавного значення.

У державній власності перебувають землі водного фонду, зайняті водними об’єктами загальнодержавного значення, та прилеглі до них, що задовольняють державні й суспільні потреби. **У комунальній власності** можуть бути землі, зайняті водними об’єктами місцевого значення, і прилеглі до них, які задовольняють суспільні потреби.

Громадянам і юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у **приватну власність** замкнені природні водойми (загальною площею до **3 гектарів**), а отже, і землі водного фонду, на яких ці об’єкти розміщені, та прилеглі до них.

Зауважимо! Водні об’єкти площею понад 3 гектари не можуть перебувати у приватній власності. Вони можуть передаватись лише у державну або комунальну власність.

Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та

інші штучні водойми. У ч. 2 ст. 59 Земельного кодексу України не містяться будь-які обмеження щодо суб'єктів права приватної власності на замкнені природні водойми. У ній лише зазначено, що ними можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Однак аналіз підстав набуття права приватної власності на землю громадянами і юридичними особами, передбачених статтями 81 і 82 Земельного кодексу України, дозволяє зробити висновок, що за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування землі водного фонду (загальною площею до 3 гектарів) можуть бути безоплатно передані лише громадянам України і юридичним особам, заснованим громадянами України чи юридичними особами нашої держави.

Землі водного фонду можуть використовуватися землекористувачами на праві постійного користування. Відповідно до ч. 3 ст. 59 Земельного кодексу України у постійне користування такі землі можуть надаватися за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування лише державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами тощо; державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури; державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури; військовим частинам Державної прикордонної служби України у межах прикордонної смуги з метою забезпечення національної безпеки й оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій. Отже, законодавець обмежує коло суб'єктів права постійного користування зазначеною категорією земель як за формами власності, так і за цілями використання.

Згідно з ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України **право постійного користування земельною ділянкою** – це право володіння і користування ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Право постійного користування земельною ділянкою водного фонду набувають лише державні водогосподарські організації для досягнення визначених законодавцем цілей:

– догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів тощо;

– розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури; для ведення аквакультури;

– з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій.

Усім іншим юридичним та фізичним особам землі водного фонду в постійне користування не надаються. Вони можуть користуватися землями цієї категорії лише на умовах оренди.

Право власності та право постійного користування земельною ділянкою водного фонду виникає з моменту державної реєстрації цих прав у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Органи виконавчої влади чи місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передавати громадянам і юридичним особам **на умовах оренди** земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота й острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Право оренди земельної ділянки **водного фонду** також виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

2.6.3. Особливості правового режиму прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів

У ст. 1 Водного кодексу України **прибережна захисна смуга** визначена як частина водоохоронної зони відповідної ширини уздовж річки, моря, навколо водойм, *на якій встановлено більш суворий режим господарської діяльності, ніж на решті території цієї зони* (дод. Ч). Так, прибережна захисна смуга є частиною водоохоронної зони і встановлюється у її межах *з метою* охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення, засмічення та збереження їх водності.

Відповідно до ч. 2 ст. 60 Земельного кодексу України прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною: для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як **3 гектари** – **25 метрів**; для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад **3 гектари** – **50 метрів**; для великих річок, водосховищ на них та озер – **100 метрів**. Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Користування землями прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм і на островах здійснюється в режимі обмеженої господарської діяльності. Ці смуги є природоохоронними територіями, на яких забороняється діяльність, що негативно впливає чи може вплинути на стан смуг, а також суперечить їх призначенню.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм і на островах забороняється:

– розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;

– зберігання та застосування пестицидів і добрив; влаштування літніх таборів для худоби;

– будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних і лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів і стоянок автомобілів;

– влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;

– миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;

– влаштування огорож або інших конструкцій, що перешкоджають доступу громадян до берегів річок, водойм та островів, крім випадків, передбачених законом. *Зауважимо!* Законодавець встановлює вимогу, що такі огорожі або інші конструкції демонтуються їхніми власниками протягом десяти днів після одержання письмової вимоги місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. У разі невиконання такої вимоги зазначені огорожі або інші конструкції демонтуються за рішеннями місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. Видатки відповідного місцевого бюджету, пов'язані з демонтажем зазначених огорож або інших конструкцій, відшкодовуються їхніми власниками. У разі якщо неможливо встановити власника огорожі або інших конструкцій чи особу, за рішенням якої вони були встановлені, оплата робіт, пов'язаних із демонтажем, покладається на особу, у користуванні якої перебуває земельна ділянка, на якій встановлена огорожа або інші конструкції.

На території зазначених смуг допускається розміщення об'єктів водопостачання, рекреації, рибного і мисливського господарств, а також гідротехнічних, гідрометричних і лінійних споруд за наявності дозволу на природокористування. Об'єкти, що розміщені у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Непридатні для експлуатації споруди, а також ті, які не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню зі смуг.

Відповідно до ч. 5 ст. 88 Водного кодексу України уздовж морів і навколо морських заток та лиманів прибережна захисна смуга виділяється шириною не менш як **2 кілометри** від урізу води. Отже, ширина прибережної захисної смуги уздовж і навколо зазначених водних об'єктів встановлюється за проєктом землеустрою, але її ширина не може бути меншою **2 кілометрів** від урізу води. Законодавець визначає, що розмір та межі

прибережної захисної смуги уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюються за окремими проєктами землеустрою, а в межах населених пунктів – з урахуванням містобудівної документації. Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Прибережні захисні смуги уздовж морів, морських заток і лиманів входять у зону санітарної охорони морів і можуть використовуватися лише для будівництва санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією.

У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється: влаштування полігонів побутових і промислових відходів і накопичувачів стічних вод; вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод обсягом більше 1 куб. метра на добу; полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів; застосування сильнодіючих пестицидів. Крім того, у межах пляжної зони прибережних захисних смуг **уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах** забороняється влаштування огорож або інших конструкцій, що перешкоджають доступу громадян до узбережжя морів, морських заток, лиманів та островів у внутрішніх морських водах, крім випадків, передбачених законом. Такі огорожі або інші конструкції демонтуються їхніми власниками протягом десяти днів після одержання письмової вимоги місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. У разі невиконання такої вимоги зазначені огорожі або інші конструкції демонтуються за рішеннями місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. Видатки відповідного місцевого бюджету, пов'язані з демонтажем зазначених огорож або інших конструкцій, відшкодовуються їхніми власниками.

Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів і

на островах у внутрішніх морських водах встановлюється законом. Контроль за створенням водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також за додержанням режиму використання їх територій здійснюється місцевими органами виконавчої влади, виконавчими комітетами органів місцевого самоврядування, а також органами з питань екології та природних ресурсів.

Законодавець визначає, що у межах прибережних захисних смуг забезпечується безперешкодний та безоплатний доступ громадян до узбережжя морів, морських заток, лиманів та островів у внутрішніх морських водах у межах пляжної зони, до берегів річок, водойм та островів для загального водокористування, крім **земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель, а також земельних ділянок, на яких розташовані:**

– гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди;

– об'єкти підвищеної небезпеки;

– пансіонати, об'єкти реабілітації, спорту, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори, що мають відповідні передбачені законом документи на споруди та провадження відповідної діяльності;

– об'єкти природно-заповідного фонду, об'єкти культурної спадщини.

Обмеження доступу громадян у будь-який спосіб (у тому числі шляхом влаштування огорож або інших конструкцій) до узбережжя водних об'єктів на земельних ділянках прибережних захисних смуг, що перебувають у користуванні громадян або юридичних осіб, а також справляння за нього плати є підставою для припинення права користування земельними ділянками прибережних захисних смуг за рішенням суду.

Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель, згідно з ч. 1 ст. 63 Земельного кодексу України, *на берегах річок* виділяються **земельні ділянки смуг відведення** з особливим режимом використання (рис. 2.17).



Рис. 2.17. Смуги відведення

Джерело: сформовано на основі [2].

Розміри та режим використання земельних ділянок смут відведення визначаються відповідно до проєктів, які розробляються і затверджуються водокористувачами за погодженням зі спеціально уповноваженими державними органами з питань екології і природних ресурсів, земельних ресурсів і водного господарства. Земельні ділянки у межах зазначених смуг надаються для створення водоохоронних лісонасаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо. Земельний кодекс України не визначає кола суб'єктів, яким ці землі можуть надаватися у користування. А у ст. 91 Водного кодексу України це коло визначене. Згідно з нею такими суб'єктами можуть бути центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, та інші організації для спеціальних потреб і можуть використовуватися ними для створення водоохоронних лісонасаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ, виробничих приміщень.

Відповідно до ч. 1 ст. 64 Земельного кодексу України **берегові смуги водних шляхів** встановлюються на судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних із судноплавством (рис. 2.18).

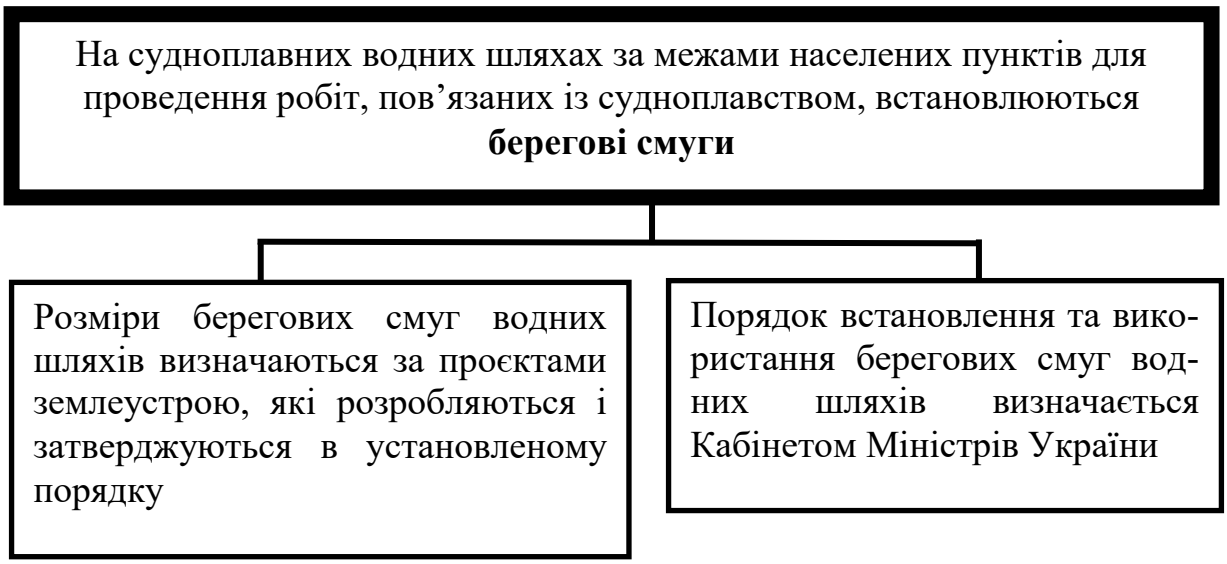


Рис. 2.18. Берегові смуги водних шляхів
Джерело: сформовано на основі [2].

Основні принципи і механізм встановлення цих смуг визначені Порядком складання паспортів річок, а також Порядком установлення берегових смуг водних шляхів та порядку користування ними, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 року № 347.

Розміри ділянок берегових смуг судноплавних водних шляхів, що потребують відведення земель для проведення робіт, пов'язаних із судноплавством, і розміщення необхідних споруд для річкового флоту, визначаються за проєктами землеустрою берегових смуг водних шляхів, які розробляються і затверджуються Міністерством інфраструктури України за погодженням з відповідними органами охорони навколишнього природного середовища, водного господарства і земельних ресурсів. Зведення тимчасових будівель і споруд, а також проведення інших робіт у межах берегових смуг водних шляхів, які не визначені проєктом їх землеустрою, допускається за погодженням із сільською, селищною або міською радою.

У межах берегових смуг водних шляхів ***дозволяється***: влаштування причалів, встановлення пристроїв для навантаження і розвантаження самохідних суден і барж, тимчасових пристроїв для швартування суден і наплавних споруд, а також тимчасове зберігання вантажів та механічної тяги суден; встановлення берегових навігаційних знаків, гідрометеорологічних постів; зберігання твердого палива для суден підприємств і організацій водного транспорту, а також тимчасове зберігання суднового обладнання; влаштування тимчасових зимових приміщень і проведення інших робіт у разі випадкової зимівлі чи виходу з експлуатації судна.

На користувачів берегових смуг водних шляхів покладаються певні обов'язки. Вони **зобов'язані:** користуватися цими смугами за призначенням; суворо додержувати встановленого режиму їх використання; вживати заходів щодо охорони земель зазначених смуг від ерозії, зсувів, руйнування, підтоплення і забруднення; запобігати проникненню стічних вод, отрутохімікатів і мінеральних добрив через берегові смуги водних шляхів у ріки та водойми. На цих смугах **забороняється** будь-яка діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню, а господарська діяльність, згідно зі ст. 89 Водного кодексу обмежується.

2.6.4. Правовий режим територій і зон санітарної охорони водних об'єктів

Зона санітарної охорони водних об'єктів, відповідно до ст. 1 Водного кодексу України, – це територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також забезпечення охорони водопровідних споруд. У ст. 93 Водного кодексу України зазначено, що з метою охорони водних об'єктів у районах забору води для централізованого водопостачання населення, лікувальних і оздоровчих потреб встановлюються зони санітарної охорони, які поділяються на пояси особливого режиму. Порядок

встановлення регулюється Постановою Кабінету Міністрів України «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» від 18 грудня 1998 року № 2024.

Зони санітарної охорони поверхневих і підземних водних об'єктів входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси особливого режиму: ***перший пояс (суворого режиму)*** охоплює територію розміщення водозабору, майданчики водопровідних споруд і водовідвідного каналу; ***другий пояс (обмежень)*** і ***третій пояс (спостережень)*** включають територію, призначену для охорони джерел водопостачання від забруднення.

Усі водозабори повинні мати обладнання для систематичного контролю відповідності обсягу фактичної подачі води їх проєктній потужності та дозволи на спеціальне водокористування.

У межах першого поясу зони санітарної охорони для поверхневих джерел водопостачання:

здійснюється: планування території для відведення поверхневого стоку за її межі, озеленення, огородження і забезпечення постійною охороною або охоронною сигналізацією; огородження акваторії буями, іншими попереджувальними знаками, встановлення над водоприймачами водозаборів бакенів з освітленням на судноплавних водних об'єктах; проведення будівельних робіт з метою відведення стічних вод у найближчу систему побутової каналізації чи на місцеві очисні споруди; встановлення водонепроникних приймачів для нечистот та побутових відходів з наступним їх вивезенням та дезінфікуванням у разі відсутності каналізації; обладнання водозаборів рибозахисними пристроями;

забороняється: скидання будь-яких стічних вод, а також купання, прання білизни, лов риби, водопій тварин та інші види водокористування, що негативно впливають на якість води; перебування сторонніх осіб, розміщення жилих та громадських будівель, організація причалів плавзасобів, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив, прокладання трубопроводів, видобування гравію чи піску, проведення днопоглиблювальних та інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з експлуатацією, реконструкцією чи розширенням водопровідних споруд та мереж; проведення головної рубки лісу.

У межах першого поясу зони санітарної охорони для підземних джерел водопостачання:

здійснюється: планування, огородження, озеленення і монтування охоронної сигналізації; оснащення каналізацією будівель з відведенням стічних вод у найближчу систему побутової чи промислової каналізації або на місцеві очисні споруди, розміщені на території другого поясу зони санітарної охорони; відведення стічних вод за межі цього поясу;

забороняється: перебування сторонніх осіб, розміщення жилих і господарських будівель, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив, прокладання трубопроводів, видобування гравію чи піску та проведення інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з будівництвом, реконструкцією та експлуатацією водопровідних споруд та мереж; скидання будь-яких стічних вод та випасання худоби; проведення головної рубки лісу.

У п. 7 зазначеної постанови Кабінету Міністрів України визначено правовий режим другого поясу зони санітарної охорони. Дозволені і заборонені види діяльності визначаються окремо для поверхневих і для підземних джерел водопостачання.

Для поверхневих джерел водопостачання у межах другого поясу зони санітарної охорони:

здійснюється: виконання заходів щодо санітарного благоустрою території населених пунктів та інших об'єктів (каналізування, обладнання водонепроникних вигребів тощо); купання, заняття туризмом, водним спортом та вилов риби лише у встановлених місцях, погоджених з органами державної санітарно-епідеміологічної служби; оснащення суден, дебаркадерів і брандвахт пристроями для збирання фанових і підсланевих вод і твердих відходів у разі здійснення судноплавства; виконання протиерозійних заходів;

забороняється: розміщення складів пально-мастильних матеріалів, накопичувачів промислових стічних вод, нафтопроводів і продуктопроводів, що створюють небезпеку хімічного забруднення вод; використання хімічних речовин без дозволу державної санітарно-епідеміологічної служби; розміщення кладовищ,

скотомогильників, полів асенізації та фільтрації, зрошувальних систем, споруд підземної фільтрації, гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких і птахівницьких підприємств та інших сільськогосподарських об'єктів, що створюють загрозу мікробного забруднення води, а також полігонів твердих відходів, біологічних та мулових ставків; зберігання і застосування пестицидів та мінеральних добрив; розорювання земель (крім ділянок для залуження і залісення), а також ведення садівництва та городництва; осушення і використання перезволожених і заболочених земель у заплавах річок; проведення головної рубки лісу; здійснення видобутку з водного об'єкта піску та проведення інших днопоглиблювальних робіт, не пов'язаних з будівництвом і експлуатацією водопровідних споруд; влаштування літніх таборів для худоби та випасання її ближче 300 метрів від берега водного об'єкта.

У межах другого поясу зони санітарної охорони для підземних джерел водопостачання:

здійснюється: регулювання відведення території під забудову населених пунктів, спорудження лікувально-профілактичних і оздоровчих закладів, промислових і сільськогосподарських об'єктів, а також внесення змін у технологію виробництва промислових підприємств, пов'язаного з ризиком забруднення підземних вод стічними відходами; благоустрій промислових і сільськогосподарських об'єктів, населених пунктів і окремих будівель, їх централізоване водопостачання, каналізування, відведення забруднених поверхневих вод тощо; виявлення, тампонування (або відновлення) усіх старих, недіючих, дефектних або неправильно експлуатованих свердловин та шахтних колодязів, що створюють небезпеку забруднення використовуваного водоносного горизонту; регулювання будівництва нових свердловин;

забороняється: забруднення територій покидьками, сміттям, гноєм, відходами промислового виробництва та іншими відходами; розміщення складів пально-мастильних матеріалів, пестицидів та мінеральних добрив, накопичувачів, шламосховищ та інших об'єктів, які створюють небезпеку хімічного забруднення джерел водопостачання; кладовищ, скотомогильників, полів

асенізації, наземних полів фільтрації, гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких і птахівницьких підприємств та інших сільськогосподарських об'єктів, які створюють небезпеку мікробного забруднення джерел водопостачання; зберігання і застосування мінеральних добрив та пестицидів; закачування відпрацьованих (зворотних) вод у підземні горизонти, підземне складування твердих відходів та розробка надр землі; проведення головної рубки лісу.

Правовий режим третього поясу зони санітарної охорони встановлює п. 8 зазначеної урядової постанови. Як і для першого та для другого поясів зони санітарної охорони водних об'єктів, у межах третього поясу встановлюється дозволена і заборонена діяльність окремо для поверхневих і підземних джерел водопостачання.

У межах третього поясу для поверхневих джерел водопостачання:

здійснюється: регулювання, а у разі потреби й обмеження відведення території для забудови населених пунктів, спорудження лікувально-профілактичних і оздоровчих закладів, об'єктів транспорту, енергетики, промисловості і сільського господарства, а також внесення змін у технологію виробництва промислових і сільськогосподарських підприємств, пов'язаного з ризиком забруднення джерела водопостачання стічними водами; виявлення об'єктів, що забруднюють джерела водопостачання; розроблення планів впровадження конкретних водоохоронних заходів у терміни, погоджені з органами державної санітарно-епідеміологічної служби і водного господарства на місцях; здійснення заходів щодо санітарного благоустрою території населених пунктів та інших об'єктів (каналізування, обладнання водонепроникних вигребів тощо);

забороняється: відведення у водні об'єкти стічних вод, що не відповідають санітарним правилам і нормам та нормам Водного кодексу України.

У межах третього поясу зони санітарної охорони для підземних джерел водопостачання:

здійснюється: виявлення і тампонування (або відновлення) старих, недіючих свердловин та таких, які неправильно експлуатуються, що створює небезпеку забруднення використовуваного

водоносного горизонту; буріння нових свердловин та ведення будь-якого нового будівництва при обов'язковому погодженні з органами державної санітарно-епідеміологічної служби і геології на місцях;

забороняється: закачування відпрацьованих (зворотних) вод у підземні горизонти з метою їх захоронення, підземного складування твердих відходів і розробки надр землі, що може призвести до забруднення водоносного горизонту; розміщення складів пально-мастильних матеріалів, а також пестицидів і мінеральних добрив, накопичувачів промислових стічних вод, нафтопроводів та продуктопроводів, що створюють небезпеку хімічного забруднення підземних вод.

Питання для самоконтролю

1. Яким є склад земель водного фонду?
2. Назвіть та охарактеризуйте водні об'єкти загальнодержавного значення.
3. Назвіть та охарактеризуйте водні об'єкти місцевого значення.
4. Назвіть та охарактеризуйте землі водного фонду, які перебувають у державній власності.
5. Охарактеризуйте права та обов'язки користувачів земель водного фонду.
6. Дайте визначення прибережної захисної смуги водних об'єктів.
7. Що таке прибережні захисні смуги і яке їх призначення?
8. Назвіть розміри прибережних захисних смуг і пляжної зони та порядок їх встановлення.
9. Що таке смуги відведення?
10. Назвіть умови і порядок встановлення берегових смуг судноплавних водних шляхів.
11. Які обмеження закріплені щодо використання прибережних захисних смуг вздовж річок, навколо водойм та на островах?

12. Які обмеження встановлені щодо використання прибережної захисної зони уздовж морів та навколо морських заток і лиманів?

13. Які види діяльності дозволяється здійснювати в межах прибережної захисної зони та пляжної зони уздовж морів та навколо морських заток і лиманів?

14. Охарактеризуйте правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів.

Тести для самоконтролю

1. До водних об'єктів загальнодержавного значення належать:

1) об'єкти, розташовані на землях оздоровчого призначення в межах більш як однієї області та водні об'єкти у межах природно-заповідного фонду загальнодержавного значення;

2) внутрішні морські води, територіальне море, поверхневі води, що знаходяться і використовуються в межах більш як однієї області, а також їх притоки, водні об'єкти у межах природно-заповідного фонду загальнодержавного значення й ті, що віднесені до лікувальних;

3) поверхневі води, що знаходяться і використовуються в межах однієї області, а також їх притоки, водні об'єкти у межах природно-заповідного фонду загальнодержавного значення й ті, що віднесені до лікувальних;

4) об'єкти розташовані на землях рекреаційного призначення в межах більш як однієї області, а також їх притоки, водні об'єкти у межах природно-заповідного фонду загальнодержавного значення.

2. Чи можуть передаватися безоплатно у приватну власність громадянам та юридичним особам землі водного фонду?

1) ні не можуть, вони перебувають лише у державній та комунальній власності;

2) ні не можуть, вони можуть надаватися тільки на умовах оренди;

3) так можуть, але лише з метою організації курортів;

4) так можуть, але лише замкнені природні водойми, загальною площею до 3 гектарів, і землі водного фонду, на яких ці об'єкти розміщені, та прилеглі до них.

3. Кому можуть надаватися землі водного фонду у постійне користування?

1) фізичним та юридичним особам, які подали клопотання до органу місцевого самоврядування з метою догляду за водними об'єктами;

2) лише державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами;

3) державним та приватним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами;

4) органам місцевого самоврядування для догляду за водними об'єктами.

4. Прибережні захисні смуги встановлюються:

1) по берегах річок, навколо водойм уздовж урізу води, вздовж морів та навколо морських заток і лиманів шириною, встановленою на законодавчому рівні;

2) у межах зон санітарної охорони водних об'єктів;

3) у межах гірничо-санітарних округів;

4) у межах поверхневих і підземних водних об'єктів з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання.

5. Зона санітарної охорони водних об'єктів – це:

1) територія, що охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, та території, на яких розташовані мінеральні озера;

2) територія, яка охоплює територію по берегах річок, навколо водойм уздовж урізу води;

3) територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню

якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання;

4) територія, яка охоплює прибережні захисні смуги уздовж морів, морських заток і лиманів.

Завдання для самоконтролю

Охарактеризуйте правовий режим використання прибережних захисних смуг, смуг відведення, берегових смуг водних шляхів, зон санітарної охорони, заповнюючи таблицю.

	Правовий режим використання
Прибережні захисні смуги	
Смуги відведення	
Берегові смуги водних шляхів	
Зони санітарної охорони водних об’єктів	

ТЕМА. 2.7
ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.7.1. Поняття земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

2.7.2. Правове регулювання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

2.7.3. Склад і призначення земель промисловості та особливості їх правової регламентації.

2.7.4. Правовий режим земель транспорту.

2.7.5. Правовий режим використання земель зв'язку, ліній електропередач та іншого комунікаційного призначення.

2.7.6. Склад і призначення земель оборони та особливості їх правового регулювання.

2.7.1. Поняття земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення – самостійна категорія у складі земель України. Вони займають площу 2,03 млн гектарів.

Правовий режим вищевказаних земель визначається нормативними приписами, які вміщені в Земельному кодексі України (глава 13) та низці інших нормативних актів.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення, мають об'єднуючу, спільну для усіх назву – землі несільськогосподарського призначення.

Ці землі використовуються не як засіб виробництва, а як місце розташування певної інфраструктури (промислової, транспортної, оборонної тощо).

Метою таких земель є те, що вони призначені не для сільськогосподарського використання.

Суб'єктами прав на зазначені землі можуть виступати підприємства, установи та організації, тобто юридичні особи. Здебільшого постійними користувачами щодо названих земель є державні підприємства, установи та організації промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших галузей суспільного виробництва.

Зауважимо! Більшість правових норм, які регулюють правовий режим зазначених земель, закріплені в окремих правових актах, здебільшого присвячених спеціальній діяльності тих чи інших підприємств, установ та організацій, зокрема у Повітряному кодексі України, законах України «Про державний кордон», «Про транспорт», «Про телекомунікації», «Про залізничний транспорт», «Про трубопровідний транспорт», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про автомобільний транспорт», «Про використання земель оборони» та ін.

До цих земель ст. 65 Земельного кодексу України відносить земельні ділянки, надані у встановленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності (рис. 2.19).

Землі промисловості, землі транспорту, землі зв'язку, землі енергетики, землі оборони, землі іншого призначення є певними видами за своїм призначенням (стст. 66–77 Земельного кодексу України). Критерієм такого поділу земель є характер спеціальних завдань, для здійснення яких призначені і надаються відповідні земельні ділянки підприємствам, установам та організаціям.

Згідно із Законом України «Про транспорт» та ст. 67 Земельного кодексу України **землями транспорту** визнаються землі, надані в користування підприємствам і організаціям транспорту, для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів транспорту.

На підставі ст. 75 Земельного кодексу України **до земель зв'язку** належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку. Землі зв'язку можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Уздовж повітряних і підземних кабельних

ліній зв’язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони.



Рис. 2.19. Визначення земель промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Джерело: сформовано на основі [2].

Порядок використання земель промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення, відповідно до ст. 65 Земельного кодексу України, встановлюється законом.

Верховною Радою України на законодавчому рівні визначаються вимоги щодо використання земель конкретної категорії в межах єдиного виду. Наприклад, Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об’єктів» визначає правові та організаційні засади надання і

використання **земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики**, встановлення та дотримання правового режиму земель спеціальних зон об'єктів енергетики з метою забезпечення безперебійного функціонування цих об'єктів, раціонального використання земель, а також безпечної життєдіяльності та захисту населення і господарських об'єктів від впливу можливих аварій.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення відрізняються від інших видів земель України **своїм основним цільовим призначенням, яке обумовлює й особливості їх правового режиму.** Цільове призначення окремих видів зазначених земель відображається у їх найменуванні, що цілком логічно й закономірно. Головною ознакою їх правового режиму є забезпечення раціонального екологічно збалансованого використання землі при експлуатації різних несільськогосподарських об'єктів. Наприклад, порядок здійснення господарської діяльності на державному кордоні України, а саме користування землею на державному кордоні України провадяться відповідно до законодавства України та міжнародних договорів України і здійснюються таким чином, щоб забезпечувався належний порядок на державному кордоні України. Компетентними органами України за погодженням з органами Державної прикордонної служби України з урахуванням місцевих умов установлюється порядок здійснення всіх видів господарської діяльності на державному кордоні України.

У зв'язку з тим, що виробнича та інша антропогенна діяльність, яка здійснюється підприємствами, установами та організаціями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та оборони, як правило, негативно впливає на стан довкілля, правова охорона відповідних земель спрямована на забезпечення мінімізації негативного впливу розташованих на цих землях об'єктів як на навколишнє природне середовище, так і на людину. Водночас з метою забезпечення сприятливих умов для здійснення господарської та іншої діяльності на землях промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення ці землі потребують відповідного захисту.

До однієї із ознак зазначеної категорії земель потрібно віднести також те, що тут зберігся **галузевий принцип управління** ними. Органи державної влади мають право вимагати від відомчих органів бездоганного і неухильного додержання правил землекористування (права власності). Вони також зобов'язані сприяти землекористувачам (землевласникам) у здійсненні їх прав, контролювати виконання обов'язків у галузі використання та охорони земель.

Землі промисловості, транспорту та іншого несільськогосподарського призначення, як правило, надаються у безстрокове користування. Інколи їх відвід носить тимчасовий характер – земельна ділянка відводиться на певний, визначений заздалегідь строк. Так, на певний строк можуть бути відведені земельні ділянки для розміщення тимчасових під'їзних колій і складування вантажів при проведенні ремонту залізничних мостів чи окремих ділянок залізниці, при будівництві тимчасових аеродромів, складів тощо. Припинення права користування зазначеними землями настає тоді, коли відпала необхідність певного виду землекористування або ж закінчився строк, на який така земельна ділянка виділялась.

Певна специфіка правового режиму зазначених земель полягає в тому, що їх формування як самостійної категорії земель здійснюється значною мірою за рахунок вилучення або викупу земельних ділянок зі сфери сільськогосподарського чи лісогосподарського виробництва. Разом із тим наявність закріпленого земельним законодавством принципу пріоритету сільськогосподарського землекористування зумовлює певне підпорядкування правового режиму зазначених земель інтересам розвитку сільськогосподарського виробництва. *Зауважимо*, що, відповідно до ст. 23 Земельного кодексу України, для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Крім того, лінії електропередачі та зв'язку,

інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо.

Будучи самостійною категорією у складі земель України, землі промисловості, транспорту та іншого призначення за своїм складом не є однорідними. Кожна категорія земель має свої особливості, цільове призначення та особливий режим правової охорони. Державний комітет України із земельних ресурсів наказом від 23.07.2010 № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» виділив землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення в окрему категорію, що має теоретичне і практичне значення, оскільки надає можливість сконцентрувати увагу щодо правозастосовних норм, присвячених кожному конкретному виду земель.

Отже, відповідно до ч. 1 ст. 65 Земельного кодексу України, землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Згідно із Законом України «Про використання земель оборони» **землями оборони** визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законів України.

Землі іншого призначення – це землі, що не охоплюються визначеннями інших категорій земель та інших видів земель у межах даної категорії земель (земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони). В.І. Андрейцев до земель, що не знайшли відображення у законодавчій класифікації, відносить землі «культового (церковного) фонду, ... космічного забезпечення, державного матеріального резерву, водно-болотних угідь та торф'яного фонду, родовищ корисних копалин, мисливського фонду та підвищеної екологічної небезпеки». Нормативні положення щодо особливостей правового режиму окремих земель «іншого призначення» розкидані по численних нормативно-правових актах.

На сьогодні правий режим цих земель може бути комунальний і навіть приватний, наприклад комунальні юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом України або за результатами аукціону. Набуття права власності юридичними особами на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, відбувається в порядку, визначеному ч. 1 ст. 128 Земельного кодексу України.

Однак з урахуванням загальнодержавного та суспільного значення земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення вони використовуються для забезпечення діяльності саме у тих сферах, які виключно або здебільшого пов'язані з реалізацією загальнодержавних чи суспільних, тобто публічних інтересів. Так, відповідно до ст. 84 Земельного кодексу України *до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність*, належать землі атомної енергетики та космічної системи; землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення, та деякі інші. Згідно зі ст. 83 Земельного кодексу України *до земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність*, належать землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту тощо.

2.7.2. Правове регулювання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Земельним кодексом України визначено правове регулювання земель промисловості (стст. 66, 66-1) транспорту (стст. 67–74), землі зв'язку (ст. 75), землі енергетичної системи (ст. 76), землі оборони (ст. 77).

На сьогодні прийнято низку законів України, які регулюють правовідносини з використання земель цієї категорії, а саме:

«Про транспорт» від 10.11.1994; «Про трубопровідний транспорт» від 15.05.1996; «Про автомобільний транспорт від 05.04.2001; «Про залізничний транспорт» від 04.07.1996; «Про телекомунікації» від 18.11.2003; «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку» від 08.02.1995; «Про використання земель оборони» від 27.11.2003; «Про індустріальні парки» від 21.06.2012 та ін.

До земель промисловості, згідно зі ст. 66 Земельного кодексу України, до них належать землі, надані для розміщення й експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Таким чином, основне цільове призначення земель промисловості полягає в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств, а також експлуатації об'єктів промисловості.

Наприклад, земельні ділянки усіх форм власності та категорій надаються власникам спеціальних дозволів на дослідно-промислову розробку родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення шляхом встановлення земельних сервітутів згідно з межами та строками дії відповідних спеціальних дозволів на користування надрами (із автоматичним продовженням строку дії сервітуту в разі продовження строку дії відповідного спеціального дозволу на користування надрами) без зміни цільового призначення цих земельних ділянок, крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення та водного фонду (ч. 4 ст. 66 Земельного кодексу України).

На підставі Закону України «Про транспорт» *до земель залізничного транспорту* належать землі, надані в користування підприємствам і організаціям залізничного транспорту відповідно до чинного законодавства України. До складу цих земель входять землі, які є смугою відведення залізниць, а саме землі, надані під

залізничне полотно та його облаштування, станції з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації, захисні та укріплюючі насадження, службові, культурно-побутові приміщення та інші споруди, необхідні для забезпечення роботи залізничного транспорту.

Тому промисловий залізничний транспорт – транспортно-технологічний комплекс, який забезпечує системне переміщення вантажів у процесі виробництва (між виробництвами, виробничими циклами, окремими операціями або підприємствами в цілому) та взаємодію із залізничним транспортом загального користування і не належить до нього.

До земель морського транспорту належать землі, надані в користування під:

– морські порти з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загально-портового і комплексного обслуговування флоту;

– гідротехнічні споруди і засоби навігаційної обстановки, судноремонтні заводи, майстерні, бази, склади, радіоцентри, службові та культурно-побутові приміщення та інші споруди, що обслуговують морський транспорт.

До земель річкового транспорту належать землі, надані в користування під:

– порти, спеціалізовані причали, пристані і затони з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт;

– пасажирські вокзали, павільйони і причали;

– судноплавні канали, судноплавні, енергетичні та гідротехнічні споруди, службово-технічні будівлі;

– берегоукріплювальні споруди і насадження;

– спеціальні насадження для вирощування деревини, в тому числі ділової;

– вузли зв'язку, радіоцентри і радіостанції;

– будівлі, берегові навігаційні знаки та інші споруди для обслуговування водних шляхів, судноремонтні заводи, ремонтно-

експлуатаційні бази, майстерні, судноверфі, відстойно-ремонтні пункти, склади, матеріально-технічні бази, інженерні мережі, службові та культурно-побутові приміщення, інші об’єкти, що забезпечують роботу річкового транспорту.

До земель автомобільного транспорту належать землі, надані в користування під споруди і устаткування енергетичного, гаражного та паливно-роздавального господарства, автовокзали, автостанції, лінійні виробничі споруди, службово-технічні будівлі, станції технічного обслуговування, автозаправні станції, автотранспортні, транспортно-експедиційні підприємства, авторемонтні заводи, бази, вантажні двори, майданчики контейнерні та для перечеплення, службові та культурно-побутові приміщення й інші об’єкти, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

До земель дорожнього господарства належать землі, надані в користування під проїзну частину, узбіччя, земляне полотно, декоративне озеленення, резерви, кювети, мости, тунелі, транспортні розв’язки, водопропускні споруди, підпірні стінки, смуги відведення і розташовані в їх межах інші дорожні споруди та обладнання.

До земель авіаційного транспорту належать землі (рис. 2.20), надані в користування під:

– аеропорти, аеродроми, відокремлені споруди (об’єкти управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисні та інші споруди), службово-технічні території з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;

– вертольотні станції, включаючи вертольотодроми, службово-технічні території з усіма будівлями та спорудами;

– ремонтні заводи цивільної авіації, аеродроми, вертольотодроми, гідроаеродроми та інші майданчики для експлуатації повітряних суден;

– службові об’єкти, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.



Рис. 2.20. Землі авіаційного транспорту

Джерело: сформовано на основі [2].

До земель міського електротранспорту належать землі, надані в користування під відокремлені трамвайні колії та їх облаштування, колії і станції фунікулерів, канатних доріг, ескалаторів, трамвайно-тролейбусних депо, вагоноремонтні заводи, споруди енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службові і культурно-побутові приміщення та інші споруди, необхідні для забезпечення роботи міського електротранспорту (дод. Ш).

До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, на яких збудовано наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також наземні споруди підземних трубопроводів (рис. 2.21).

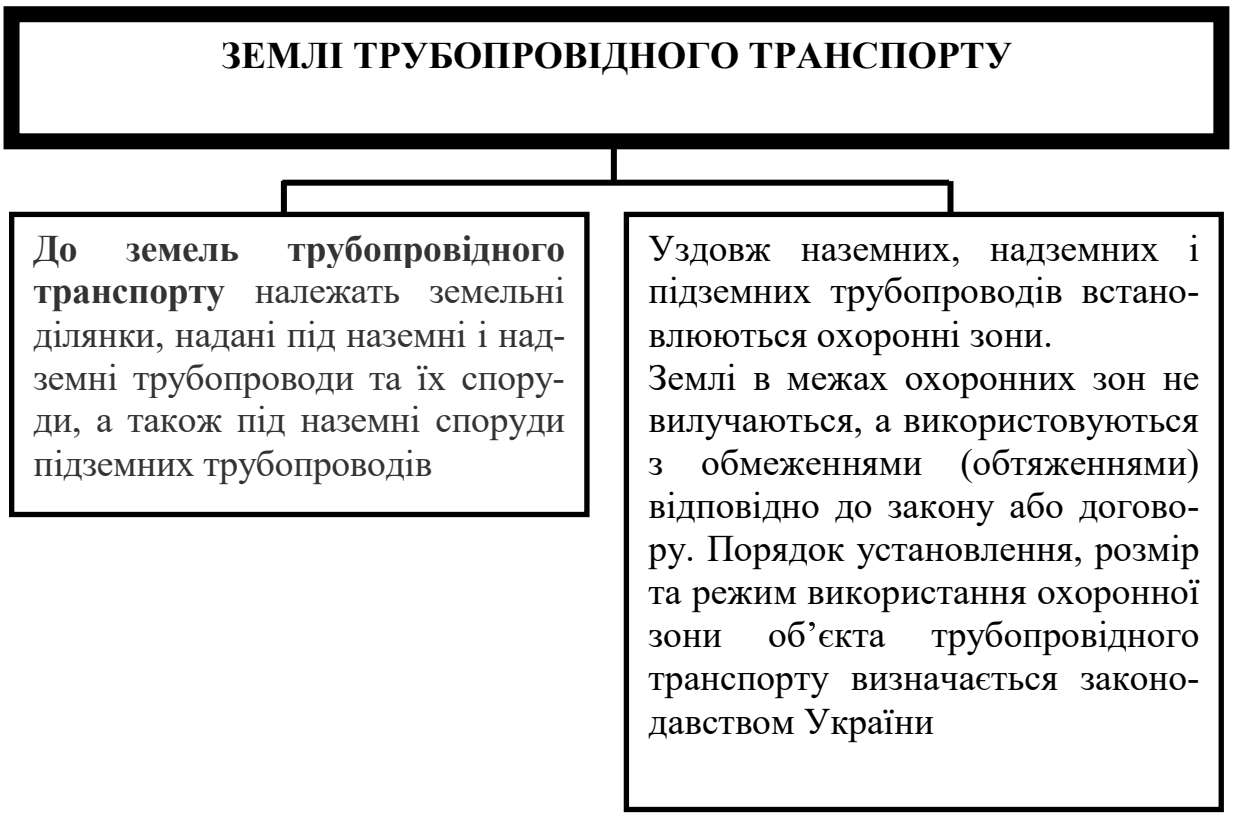


Рис. 2.21. Землі трубопровідного транспорту
Джерело: [341].

Уздовж трубопроводів встановлюються охоронні зони. Земля в межах охоронних зон не вилучається, а використовується з обмеженнями (обтяженнями) відповідно до закону або договору. Порядок встановлення, розмір та режим використання охоронної зони об'єкта трубопровідного транспорту визначаються законодавством України.

2.7.3. Склад і призначення земель промисловості та особливості їх правової регламентації

Зазначимо, що землекористувачі здійснюють використання землі на правовому титулі користування, а власники – на титулі власності. Відповідно до ч. 2 ст. 66 Земельного кодексу України **землі промисловості можуть перебувати не тільки в державній, а й у комунальній і приватній власності** (рис. 2.22).

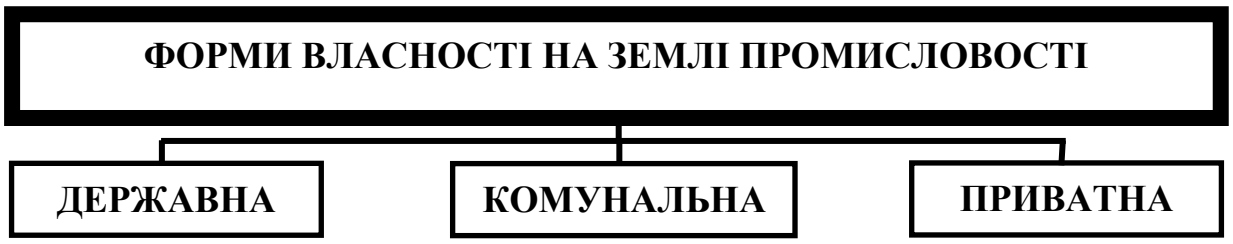


Рис. 2.22. Право власності на землі промисловості
Джерело: сформовано на основі [2].

Відповідно до Українського класифікатора цільового використання землі землі промисловості можуть надаватися для добувної промисловості; металургії та оброблення металу; промисловості з виробництва та розподілу електроенергії; промисловості з виробництва будівельних матеріалів (за винятком будівельних майданчиків). Проте, незалежно від того, чи виникає право власності або право користування на землі промисловості, *статус цієї земельної ділянки та її правовий режим встановлені законом,* і вид суб'єкта чи вид господарювання значення не мають. Іншими словами, права та обов'язки промислових підприємств як суб'єктів права власності чи права користування землею визначені земельним законодавством (стст. 90–91; 95–96 Земельного кодексу України), тобто носять загальний характер. Наприклад, зі змісту ст. 92 Земельного кодексу України можна дійти висновку, що державні й комунальні підприємства, а також ті, які перебувають у власності громадських організацій інвалідів України, використовують такі земельні ділянки на праві постійного землекористування, інші ж суб'єкти – на умовах оренди. Підприємства атомної промисловості (зокрема, видобування і збагачення руди, виготовлення тепловиділюючих елементів для атомних електростанцій, регенерація відпрацьованого ядерного палива, зберігання й утилізація радіоактивних відходів) становлять собою об'єкти з підвищеною екологічною небезпекою. Склад земель промисловості (дод. Щ).

Законодавством встановлено, що землі атомної енергетики перебувають виключно в державній власності. Серед об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку, можна назвати й підприємства чорної й кольорової металургії, нафтовидобувні й

нафтопереробні, хімічної промисловості, текстильного виробництва, гірничодобувну промисловість, видобування і переробку торфу, сапропелю та ін.

Землі індустріальних парків належать до земель промисловості (ст. 66-1 Земельного кодексу України). Згідно із Законом України «Про індустріальні парки» право на створення індустріальних парків на землях державної і комунальної власності мають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, які, згідно з Конституцією України, здійснюють право власника на землю від імені Українського народу і, відповідно до закону, наділені повноваженнями розпорядження земельними ділянками, а також орендарі земельних ділянок, які, згідно з цим Законом, відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку. Право на створення індустріальних парків на землях приватної власності мають власники чи орендарі земельних ділянок, які, згідно з цим Законом, відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку. Законодавець визначає, що на земельних ділянках, які передані в оренду, індустріальні парки можуть створюватися з ініціативи орендарів після внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки та прийняття орендодавцем рішення про погодження концепції індустріального парку.

Земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам:

– належати до земель промисловості;

– бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією;

– площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинні становити не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів.

Розміри земельних ділянок, що надаються для промислових цілей, визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку норм і проєктно-технічної документації, а

відведення ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння. Тобто конкретний розмір земельного наділу для промислового підприємства чи іншого об'єкта визначається в кожному окремому випадку.

Виникнення й оформлення прав на землі промислового призначення виражаються в ухваленні рішення державним органом, на який покладено повноваження щодо надання землі в користування (у власність), відвід землі землекористувачу (землевласнику) в натурі і державної реєстрації права користування (права власності) в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Суб'єктами права користування (чи права власності) промисловими землями є промислові підприємства. Промислове підприємство – це підприємство, що виробляє промислову продукцію у визначених обсягах згідно із заданою технологією. Термін «промислове підприємство» охоплює всі підприємства, які належать до таких галузей економічної діяльності: добувна промисловість, переробна промисловість, будівництво, електроенергія, газ, водопостачання і санітарне обслуговування, транспорт, склади і служби зв'язку (ст. 1 Конвенції про допомогу у випадках виробничого травматизму в м. Женева від 8 липня 1964 року № 121).

Залежно від основної діяльності промислові підприємства поділяються на виробничі, обробні, видобувні та ін. ***Об'єктами права землекористування (власності) цих підприємств є конкретні земельні ділянки***, які надані їм шляхом відводу. Промислові підприємства, яким в установленому порядку відводяться землі, наділяються певними права і обов'язками щодо використання наданих у користування (власність) земельних ділянок.

Одним із їх основних завдань є забезпечення цільового використання землі. Цільове використання землі полягає у спорудженні тільки таких забудов і будівель, які викликані виробничою необхідністю: виробничих цехів, складських приміщень, внутрішніх комунікацій, забудов адміністративного і культурно-побутового призначення тощо.

При цьому промислові підприємства не мають права використовувати земельні ділянки для інших цілей, не пов'язаних з їх виробничо-господарською діяльністю. Під час планування й освоєння промислової території важливо вживати заходи, які б виключили можливість шкідливого впливу промислового підприємства на навколишнє природне середовище як джерела підвищеної небезпеки.

Промислові підприємства повинні вживати заходи щодо боротьби із забрудненням землі, виконувати роботи щодо озеленення і благоустрою наданих їм земельних ділянок. Наприклад, землями промисловості є земельні ділянки, відведені в користування гірничодобувним підприємствам. Гірниче підприємство – промислове підприємство, призначене для розвідування або розробки родовищ корисних копалин. Права та обов'язки землекористувачів та умови користування земельними ділянками, наданими для гірничих розробок, встановлені відповідними нормами Земельного кодексу України (стст. 66, 90, 91, 95, 96), Кодексу України про надра (глава 3), Законом України «Про видобування і переробку уранових руд», Положенням про порядок надання гірничих відводів.

Однією із характерних особливостей правового режиму земель промисловості є те, що в ряді випадків користування ними веде до обмеження прав суміжних землевласників і землекористувачів. Це пов'язане з тим, що навколо промислових підприємств, залежно від характеру виробництва, повинні створюватися санітарно-захисні зони згідно з нормами, затвердженими у встановленому порядку. У межах цих зон житлове будівництво забороняється. При цьому створення санітарно-захисної зони не позбавляє землевласників та землекористувачів, землі яких опинилися в межах цієї зони, права власності або користування ними з обмеженнями, встановленими для цих зон.

2.7.4. Правовий режим земель транспорту

Землі транспорту – це ті земельні ділянки, які надані у виключне відання органів управління транспортом і які обслуговують техніко-експлуатаційні, комерційно-експлуатаційні, господарські і житлово-будівельні потреби відповідних видів транспорту, пов'язані з утриманням, реконструкцією, розвитком та удосконаленням шляхів сполучень. Для нормальної технічної експлуатації транспорту насамперед необхідний територіальний простір – земельні ділянки, які становлять основну частину земель транспортного призначення. На них безпосередньо розміщуються самі шляхи сполучення, а також траспортні споруди, необхідні для їхнього обслуговування. Крім того, на транспорті ведеться велике вантажне та комерційне господарство. Земельні ділянки, які використовуються з такою метою, покликані обслуговувати комерційно-експлуатаційні потреби транспорту.

До складу земель транспорту належать також земельні ділянки, які обслуговують господарські потреби транспортних підприємств (наприклад, земельні ділянки, на яких розташовані кар'єри (пісок, каміння), використовуються для будівництва та ремонту доріг).

Особливе місце у складі земель транспортного призначення займають землі, які обслуговують житлово-будівельні потреби транспорту. До таких земель належать ті ділянки, які за визначених умов втрачають своє спеціальне призначення і включаються до складу земель житлової чи громадської забудови.

Отже, до *земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту* (ст. 67 Земельного кодексу України).

Особливістю правового режиму земель транспорту є чітка диференціація за видами, обумовлена тим, що правовий режим

кожного з видів таких земель, крім спільних рис, притаманних усім землям транспорту в цілому, має і свої суттєві особливості.

Залежно від виду транспорту розрізняють землі залізничного, автомобільного, трубопровідного, морського, річкового та авіаційного транспорту.

Залізничний транспорт становить основу транспортного комплексу України та має велике економічне, соціальне, політичне, міжнародне значення. У зв'язку з географічними умовами країни, особливостями розселення людей, розміщенням виробництва основні обсяги перевезень виконуються залізничним транспортом.

Правовий режим земель залізничного транспорту, порядок та умови їх формування, використання та охорони (правовий режим) визначено Земельним кодексом України, ст. 23 Закону України «Про транспорт» та ст. 6 Закону України «Про залізничний транспорт». На відміну від земель інших категорій, землі залізничного транспорту призначені для розташування та експлуатації спеціальних нерухомих об'єктів, переміщення рухомого складу залізниць від одного населеного пункту до іншого з метою перевезення пасажирів і вантажу. Землі залізничного транспорту є смугою відведення на всій території держави, яка пролягає за іншими категоріями земель, або поряд з ними і відмежована від них у єдиний земельний фонд залізниці. Такі землі проходять територією багатьох сіл, районів, областей і країни в цілому. Для використання земель у смугах відведення суб'єкти залізничного транспорту, яким такі землі належать на праві постійного користування, вступають у відповідні відносини з власниками і землекористувачами сусідніх земель: фізичними та юридичними особами, зокрема державними і комунальними. У зв'язку з цим в окремих випадках на правове регулювання відносин у сфері охорони і використання цих земель виливають приписи, присвячені іншим категоріям земель.

Зазначені землі характеризуються тим, що їх формування як самостійної категорії земель здійснюється здебільшого за рахунок вилучення або викупу зі сфери сільськогосподарського виробництва чи іншого призначення.

Для земель залізничного транспорту застосовується спеціальний правовий режим, який характеризується як встановлений правовими нормами порядок та умови їх використання як об'єкта права з дотримання організаціями (юридичними особами) та іншими суб'єктами земельних правовідносин правових вимог щодо права власності на землю держави чи землекористування юридичних осіб за цільовим призначенням у сфері діяльності залізничного транспорту, в поєднанні з правом на нерухоме майно, управління земельними ресурсами і розташованими на них об'єктами нерухомого майна та юридичної відповідальності за порушення земельнотранспортного законодавства і майнових прав.

Правовий режим земель залізничного транспорту складається з таких структурних елементів:

– сукупність правових норм (правил), якими регулюються земельні відносини на транспорті;

– порядок та умови поділу земель залізничного транспорту на групи земельних ділянок спеціального призначення для забезпечення руху потягів та інших видів транспортної діяльності й обслуговування пасажирів, вантажовідправників і вантажоотримувачів;

– надання та оформлення права постійного користування земельними ділянками й об'єктами нерухомого майна підприємствами залізничного транспорту;

– закріплення та оформлення відповідними документами на земельні ділянки і нерухоме майно підприємств – суб'єктів права постійного користування та встановлення для них порядку й умов використання;

– функції та повноваження структурних підрозділів підприємств на використання закріплених за ними земельних ділянок і розташованими на них майновими об'єктами;

– правова охорона земель як об'єктів господарської та перевізної діяльності, а також як об'єктів природи;

– повноваження посадових осіб залізничного транспорту щодо управління землями залізничного транспорту, розташованими на них майновими об'єктами, забезпечення їх правильного використання, оренди та сплати земельного податку;

– юридична відповідальність осіб за порушення земельного, господарського, цивільного і фінансового законодавства.

Зауважимо! Статею 84 Земельного кодексу України визначено, що до земель державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, належать землі під державними залізницями.

Землі морського, річкового транспорту є підвидом земель транспорту, тому їм притаманні загальні властивості цієї категорії земель.

Землі морського та річкового транспорту визначені через перелік об'єктів, які на них розташовані.

Правовий режим земель морського, річкового транспорту визначається Земельним кодексом України, Водним кодексом України, Кодексом торговельного мореплавства України, постановою Кабінету Міністрів України «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2020 № 826 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України з питань діяльності Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів» та іншими нормативно-правовими актами.

Землі автомобільного транспорту. У ст. 5 Закону України «Про автомобільні дороги» визначені такі види автомобільних доріг: автомобільні дороги загального користування; вулиці і дороги міст та інших населених пунктів; відомчі (технологічні) автомобільні дороги; автомобільні дороги на приватних територіях. Автомобільні дороги загального користування є складовою Єдиної транспортної системи України і задовольняють потреби суспільства в автомобільних пасажирських і вантажних перевезеннях. Автомобільні дороги загального користування перебувають у державній власності і не підлягають приватизації. Автомобільні дороги загального користування, які у зв'язку з розширенням меж територій міст стають частиною їх вулично-дорожньої мережі, можуть передаватися безоплатно в комунальну власність за рішенням Кабінету Міністрів України. Складовими автомобільної дороги загального користування у межах смуги відведення є: земляне полотно; проїзна частина; дорожнє покриття;

смуга руху; споруди дорожнього водовідводу та водоочисні споруди; споруди шумозахисні; штучні споруди; засоби технологічного зв'язку; інженерне облаштування: спеціальні споруди та засоби, призначені для забезпечення безпечних та зручних умов руху (освітлення, стаціонарні комплекси вимірювання вагових і габаритних параметрів транспортних засобів, примусового зниження швидкості руху); архітектурне облаштування: архітектурні споруди та декоративні насадження, призначені для забезпечення естетичного вигляду автомобільних доріг; технічні засоби організації дорожнього руху, автопавільйони, лінійні споруди і комплекси, що забезпечують функціонування і збереження доріг; елементи санітарного облаштування; зелені насадження; спеціально облаштовані місця для зупинки маршрутних транспортних засобів.

Правовий режим земель автомобільного транспорту визначається Земельним кодексом України; законами України «Про транспорт», «Про автомобільний транспорт», «Про дорожній рух», «Про автомобільні дороги»; постановами Кабінету Міністрів України «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, і правил користування ними та охорони»; «Про заходи щодо створення безпечних умов для міжміських і міжнародних перевезень автомобільним транспортом» та іншими нормативно-правовими актами.

Правовий режим земель **авіаційного транспорту** є особливим. Для забезпечення безпеки польотів повітряних суден на цих землях встановлюються спеціальні охоронні зони, що включають приаеродромні території та смуги повітряних підходів.

Приаеродромна територія (прилегла до аеродрому зона контролю та обліку об'єктів і перешкод) – це обмежена встановленими розмірами місцевість навколо аеродрому, над якою здійснюється маневрування повітряних суден. Визначення умов забудови (здійснення будівництва) та використання землі на приаеродромній території здійснюється під час планування територій шляхом розроблення та затвердження містобудівної документації відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної

діяльності» з урахуванням обмежень використання приаеродромної території (поверхонь обмеження перешкод, зон обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму, захисних зон аеронавігаційного обладнання, а також обмежень, пов'язаних із заходженням на посадку та вильотом на аеродромі, використанням зон для виконання навчально-тренувальних та інших видів польотів). Обмеження використання приаеродромної території розробляються експлуатантами аеродрому для кожного аеродрому окремо.

Відповідно до ст. 41 Повітряного кодексу України підприємства, установи та організації, а також громадяни, які допустили порушення правил будівництва та інші дії на приаеродромній території, зобов'язані на вимогу власника аеродрому або аеропорту чи уповноваженої ним особи припинити будівництво чи іншу діяльність на цій території та у встановлений термін за рахунок своїх коштів і своїми силами усунути допущені порушення.

Правовий режим земель авіаційного транспорту визначається Земельним кодексом України, Повітряним кодексом України, Законом України «Про транспорт».

Правовий режим земель трубопровідного транспорту визначається Земельним кодексом України, Лісовим кодексом України, Водним кодексом України, законами України «Про транспорт», «Про трубопровідний транспорт» та іншими нормативно-правовими актами.

Правовий режим земель міського електротранспорту визначається Земельним кодексом України, законами України «Про транспорт», «Про дорожній рух», іншими нормативно-правовими актами.

Розмір земельних ділянок, наданих транспорту, визначається відповідно до затверджених у встановленому порядку норм і проєктно-технічної документації, а відведення ділянок провадиться з урахуванням черговості їх освоєння.

Основну категорію земель залізничного й автомобільного транспорту становлять *смуги відводу*. Вони являють собою ділянки землі, зайняті шляхами сполучення і безпосередньо прилеглими до них будівлями та спорудами, що мають спеціальне призначення щодо обслуговування потреб транспорту.

Смуга відводу магістральних трубопроводів – це ділянки землі, що містяться над трубопроводами, заглибленими під землею, і безпосередньо прилеглі до них земельні ділянки, які мають спеціальне призначення щодо обслуговування трубопровідного транспорту (нафтопроводів, трубопроводів, газопроводів).

Межею смуги відведення залізниці є межа тієї територіальної зони, в межах якої поширюється компетенція відповідних органів транспорту, у чиєму користування та віданні перебувають землі. Ширина смуг відводів точно нормується законодавством. Вона залежить від проєктної пропускної спроможності, призначення, кількості колій чи труб, ширини проїзної частини автомобільних доріг.

Суб'єктами права користування землями транспортного призначення є відповідні транспортні підприємства, за якими закріплені земельні ділянки, відведені для потреб транспорту. Іншими словами, суб'єктами землекористування є ті підприємства, що володіють транспортними засобами й експлуатують шляхи сполучення. Так, на залізничному транспорті – це управління залізниці; в системі авіаційного транспорту – аеропорти; внутрішнього водного транспорту – річкові порти тощо.

Основним чином, землі, надані транспорту, використовуються органами транспорту безпосередньо, але можуть надаватись цими ж органами в користування іншим організаціям, зокрема тим, які постійно користуються послугами певного виду транспорту (для будівництва своїх під'їзних шляхів, складів, інших споруд).

2.7.5. Правовий режим використання земель зв'язку, ліній електропередач та іншого комунікаційного призначення

До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку. Землі зв'язку можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Правовий режим земель телекомунікацій визначено ст. 10 Закону України «Про телекомунікації». До земель телекомунікацій як складової частини земель

зв'язку належать земельні ділянки, що надаються в установленому порядку у власність або передаються їх власниками в постійне або тимчасове користування, зокрема в оренду, фізичним особам – суб'єктам підприємницької діяльності та юридичним особам для розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій.

Уздовж повітряних, кабельних ліній електрозв'язку та навколо випромінюючих споруд електрозв'язку встановлюються охоронні зони, а в разі необхідності утворюються просіки. Порядок надання та використання земельних ділянок, установлення охоронних зон і утворення просік визначається законодавством України. Розміри земельних ділянок, зокрема охоронних зон та просік, що надаються особам, визначаються відповідно до норм відведення земель для цього виду діяльності та проєктно-кошторисною документацією, затверджених в установленому порядку.

У разі вилучення земельної ділянки або виникнення права обмеженого користування чужою земельною ділянкою та іншою нерухомістю викупна ціна, а також плата за користування земельною ділянкою та іншою нерухомістю встановлюються відповідно до законодавства.

Оператори телекомунікацій, які, відповідно до цього Закону, внесені до реєстру операторів, провайдерів телекомунікацій, телекомунікацій, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установлення сервітутів до категорії земель, визначених Земельним кодексом України, для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень. Розмір плати (тарифи) за встановлення земельного сервітуту для прокладання під землею та/або усунення пошкоджень телекомунікаційних мереж для власників або землекористувачів установлює Кабінет Міністрів України.

Відповідно до Правил охорони ліній електрозв'язку, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 29 січня 1996 року, уздовж повітряних, підземних і підводних ліній електрозв'язку встановлюються охоронні зони, а в разі потреби створюються просіки, правовий режим яких подібний до правового

режиму охоронних зон земель енергетичної системи. Підприємствам зв'язку на наданих їм земельних ділянках дозволяється у встановленому законом порядку прокладати кабельні та повітряні лінії зв'язку і встановлювати пристрої, які забезпечують їх надійне функціонування, а також прокладати кабельні й повітряні лінії зв'язку через мости, тунелі, вулиці, дороги і ліси, води, у будинках, колекторах, на лініях електропередачі та встановлювати у цих об'єктах пристрої, які б забезпечували їх надійне функціонування.

Порядок і умови проведення зазначених робіт визначаються підприємствами та об'єднаннями зв'язку за погодженням із власниками і користувачами земель та об'єктів. Використання об'єктів, побудованих за рахунок державних коштів, для влаштування ліній зв'язку і проводового мовлення здійснюється безкоштовно.

Наприклад, якщо будівництво і реконструкція лінії електрозв'язку, що проходять сільськогосподарськими угіддями, повинні виконуватись, як правило, в період, коли ці угіддя не зайняті під польові культури. Роботи, пов'язані з ліквідацією наслідків аварій і технічним обслуговуванням ліній електрозв'язку, виконуються у будь-який період року. Після виконання зазначених робіт оператори телекомунікацій зобов'язані привести земельні ділянки у стан, придатний для сільськогосподарського виробництва, а також відшкодувати власникам землі або землекористувачам заподіяні під час проведення робіт збитки. Визначення та відшкодування збитків здійснюється згідно із законодавством.

Під час спорудження і реконструкції будівель, доріг, мостів, ліній електропередачі з використанням опор для підвішування проводів радіомовлення та інших об'єктів роботи, пов'язані з упорядкуванням і перенесенням мереж зв'язку, виконуються замовниками будівництва і реконструкції відповідно до технічних умов і під контролем володільців засобів, споруд або мереж зв'язку.

Правовий режим земель зв'язку визначається Земельним кодексом України, Законом України «Про телекомунікації»,

постановами Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони ліній зв'язку» та «Про затвердження Правил надання та отримання телекомунікаційних послуг», іншими нормативно-правовими актами.

Земельним кодексом України, зокрема статтею 76, визначено, що **землями енергетичної системи** визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача, крім визначених законом випадків розміщення таких об'єктів на землях іншого цільового призначення (дод. Ю).

Відповідно до Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» для захисту особливо важливих об'єктів енергетики встановлюються режимні зони:

– заборонена зона ядерної установки і об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами;

– захищена зона ядерної установки і об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами;

– заборонена зона гідроелектротехнічних споруд;

– контрольована зона гідроелектротехнічних споруд.

Розміри і межі режимних зон об'єктів енергетики визначаються на підставі проєктної документації на їх будівництво за проєктами землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Земельні ділянки режимних зон об'єктів енергетики надаються в користування лише підприємствам, які експлуатують відповідні об'єкти енергетики.

Правовий режим та порядок використання земель у межах режимних зон об'єктів енергетики встановлюються Розділом IV «Правовий режим спеціальних зон об'єктів енергетики» Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Суб'єктами права власності (чи права користування) на землі енергетичної системи можуть бути підприємства, установи, організації та громадяни, які здійснюють будівництво та експлуатацію електричних і теплових мереж. З метою безпеки

населення, яке проживає у районах розташування об'єктів енергетики, навколо них встановлюються санітарно-захисні та охоронні зони. Розмір і порядок встановлення цих зон визначаються відповідними нормативно-правовими актами і безпосередньо проєктами об'єктів енергетичної системи.

Правовий режим земель енергетичної системи визначається Земельним кодексом України, законами України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про ринок електричної енергії», постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж», іншими нормативно-правовими актами.

2.7.6. Склад і призначення земель оборони та особливості їх правового регулювання

Законодавець визначає, що **землями оборони** визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законів України.

Правовий режим земель оборони встановлено Законом України «Про використання земель оборони». Військовим частинам для виконання покладених на них функцій та завдань земельні ділянки надаються у постійне користування відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Особливості надання земельних ділянок військовим частинам під військові та інші оборонні об'єкти визначаються Кабінетом Міністрів України.

Розміри земельних ділянок, необхідних для розміщення військових частин та проведення ними постійної діяльності, визначаються згідно з потребами на підставі затвердженої в установленому порядку проєктно-технічної документації.

Військові частини зобов'язані використовувати надані їм земельні ділянки відповідно до вимог земельного і природоохоронного законодавства та з дотриманням вимог щодо забезпечення безпеки населення у процесі проведення ними постійної діяльності.

Під час проходження на землях оборони ліній електропередачі і зв'язку та інших комунікацій умови їх використання визначаються договором між військовою частиною і відповідним підприємством, установою та організацією.

Власники або користувачі земельних ділянок, які межують із земельними ділянками, наданими військовим частинам, можуть вимагати встановлення земельних сервітутів відповідно до закону.

Також існують **зони особливого режиму використання земель**. Уздовж державного кордону України, відповідно до закону, встановлюється прикордонна смуга, в межах якої діє особливий режим використання земель. Землі в межах прикордонної смуги та інші землі, необхідні для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд і огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій та інших об'єктів, надаються в постійне користування військовим частинам Державної прикордонної служби України.

Навколо військових частин та оборонних об'єктів можуть створюватися зони з особливим режимом використання земель з метою забезпечення функціонування цих військових частин та об'єктів, збереження озброєння, військової техніки, іншого військового майна, охорони державного кордону України, захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Розмір та правовий режим зон з особливим режимом використання земель встановлюються відповідно до закону.

Військові частини за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади і в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, можуть дозволяти фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на землях, наданих їм у постійне користування.

Землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, житла для військовослужбовців та членів їх сімей, а також соціального та доступного житла без зміни їх цільового призначення.

Землі оборони, призначені для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних сил України, можуть використовуватися для розміщення засобів зв'язку, навігації та спостереження (радіотехнічного забезпечення), що належать підрозділам об'єднаної цивільно-військової системи організації повітряного руху України, з погодженням умов розміщення та експлуатації зазначених об'єктів з Міністерством оборони України.

Відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних сил України, Державної спеціальної служби транспорту, здійснюється в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України та відповідно до цього закону.

Забороняється відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних сил України, Державної спеціальної служби транспорту, іноземним державам, іноземним юридичним особам та іноземцям.

На землях оборони встановлюються природоохоронні та інші обмеження щодо використання земель відповідно до закону. Так, навколо місць розташування військових частин можуть встановлюватися зовнішні і внутрішні заборонні зони. Зовнішні заборонні зони встановлюються за межами військових частин і залишаються у користуванні суміжних землекористувачів. Внутрішні заборонні зони встановлюються на території військових частин і перебувають у їх користуванні. Межі, розміри і правовий режим цих зон визначаються в рішеннях про надання земельних масивів або встановлюються згідно з чинним земельним законодавством.

Якщо землі оборони перебувають у межах інших категорій земель, наприклад на землях лісового чи водного фонду, режим їх використання визначається нормами земельного, лісового і водного законодавств. Наприклад, влаштування полігонів у лісах

повинне здійснюватися з додержанням відповідних правил протипожежної безпеки. Особливий правовий режим використання земель встановлено для Прикордонних військ України. Це пов'язано насамперед з тим, що діяльність з охорони державного кордону здійснюється у межах особливих територій – прикордонних смуг і контрольованих прикордонних районів. Розміри та режим цих територій встановлюються відповідно до вимог Закону України «Про державний кордон України» та постанови Кабінету Міністрів України «Про прикордонний режим».

Питання для самоконтролю

1. Дайте визначення поняттю земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони.
2. Назвіть категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони.
3. Який склад і призначення земель промисловості та особливості їх правової регламентації?
4. Як відбувається виникнення й оформлення прав на землі промислового призначення?
5. Хто може бути суб'єктами права користування (чи права власності) промисловими землями?
6. У чому полягає правовий режим земель залізничного транспорту?
7. Дайте характеристику правовому режиму земель автомобільного транспорту.
8. Назвіть особливості правового режиму земель морського та річкового транспорту.
9. Вкажіть склад і призначення земель оборони та особливості їх правового регулювання.
10. Який правовий режим використання земель зв'язку, ліній електропередач та іншого комунікаційного призначення?

Тести для самоконтролю

1. Землі промисловості можуть перебувати у:

1) державній та комунальній власності;

2) державній, комунальній та приватній власності;

3) виключно в державній власності;

4) приватній та державній власності.

2. Що забороняється в межах потенційно шкідливих об'єктів:

1) проїзд автотранспорту, не пов'язаний з обслуговуванням цієї території;

2) будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей;

3) прокладення кабелів, зокрема підземних кабелів високої напруги, трубопроводів, інших комунікацій;

4) здійснення будь-якої господарської та іншої діяльності.

3. До земель автомобільного транспорту належать:

1) землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування;

2) землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками;

3) землі, надані для розміщення та постійної діяльності військової техніки, установ, військово-навчальних закладів;

4) землі, надані для розміщення автомобільних магазинів, автосалонів та гаражного будівництва.

4. До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані:

1) під землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, канатними дорогами, коліями фунікулерів;

2) під повітряні й кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку;

3) землі під об’єктами альтернативної енергетики;

4) землі під трамвайно-тролейбусними депо, сигналізації і зв’язку для забезпечення роботи міського електротранспорту.

5. Чи можуть військові частини передавати земельні ділянки із земель, наданих для потреб оборони, в користування громадянам і юридичним особам для сільськогосподарського використання:

1) так, за погодженням з Державною службою України з питань геології, картографії та кадастру;

2) так, за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України;

3) ні, ці земельні ділянки призначені для використання виключно як земель оборони;

4) так, за погодженням з Міністерством оборони України.

Завдання для самоконтролю

Керуючись законодавством, вкажіть нормативно-правовий акт, яким регулюється порядок використання наведених у таблиці категорій земель, їх призначення, особливості надання, форму власності та діючі обмеження.

Категорія земель	**Нормативно-правовий акт, яким регулюється**	**Призначення**	**Особливості надання**	**Форма власності**	**Обмеження**
Землі транспорту					
Землі промисловості					
Землі зв’язку					
Землі енергетики					
Землі оборони					

ТЕМА 2.8
ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.8.1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення.

2.8.2. Основні особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

2.8.3. Особливості використання меліорованих земель сільськогосподарського призначення.

2.8.4. Правовий режим фермерських господарств.

2.8.5. Правовий режим земель особистих селянських господарств.

2.8.1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення

Класифікація земель проводиться за їх основним цільовим призначенням залежно від того, для якої мети відведені землі.

Землі сільськогосподарського призначення – найбільш важлива і значна частина єдиного земельного фонду. Це землі, які надані для виробництва сільськогосподарської продукції; здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, для розміщення відповідної виробничої інфраструктури, зокрема інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

З економічної точки зору землі сільськогосподарського призначення відрізняються від інших земель тим, що вони самі є засобом виробництва, виробничим потенціалом.

Землі сільськогосподарського призначення розподіляються на сільсьгосподарські угіддя: ріллю, сіножаті, пасовища, перелоги, землі, зайняті багаторічними насадженнями, **а також на землі, які до них не належать, а саме**: господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження,

крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо. Згідно з правовим режимом земель сільськогосподарського призначення припускається використання тільки поверхні цих земель для вирощування сільськогосподарських культур, овочів, розведення садів, розвитку тваринництва та інших галузей сільськогосподарського виробництва, під пасовища, сіножаті та в інших цілях, а також для будівництва різних житлових, адміністративних та господарських споруд, пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва або переробкою сільськогосподарської продукції (рис. 2.23).

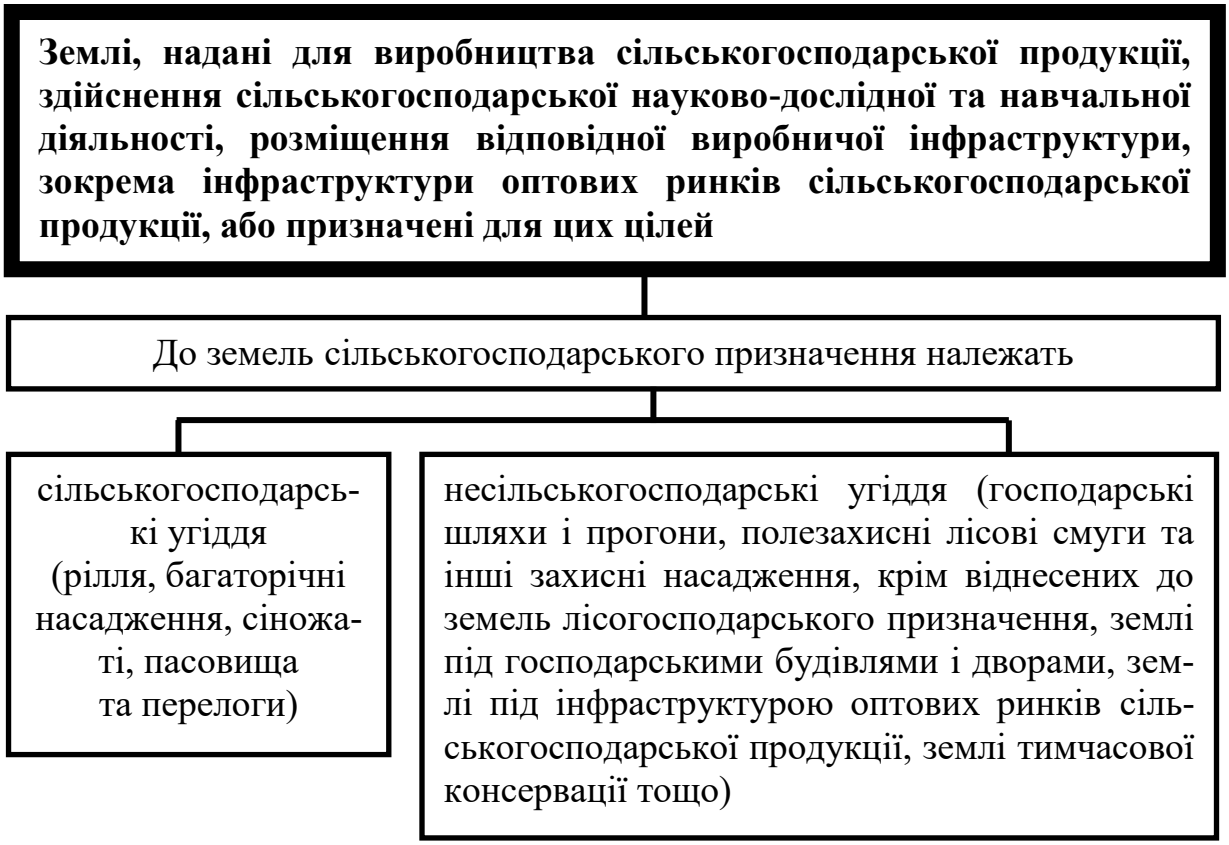


Рис. 2.23. Землі сільськогосподарського призначення
Джерело: сформовано на основі [2].

До земель сільськогосподарського призначення належать землі, які використовуються:

1) громадянами для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

2) сільськогосподарськими підприємствами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

3) сільськогосподарськими науково-дослідними установами та навчальними закладами, сільськими професійно-технічними училищами та загальноосвітніми школами – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

4) сільськогосподарськими підприємствами, організаціями та установами, релігійними організаціями й об'єднаннями громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Землі сільськогосподарського призначення можуть надаватися громадянам на праві приватної власності та оренди (дод. Я).

Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Зауважимо! Законом України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», набрання чинності яким відбудеться 01.07.2021, передбачено ряд змін у регулюванні відносин, пов'язаних із землями сільськогосподарського призначення (дод. Є).

Землі сільськогосподарського призначення можуть надаватись у власність і користування, при цьому правомочність щодо визначення та зміни цільового призначення земельної ділянки не може належати ні власникові, ні користувачеві, а зберігається за органами державної влади.

Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється з ініціативи власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Згідно зі ст. 170 Земельного кодексу України технічно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), підлягають вилученню із сільськогосподарського обігу та консервації.

2.8.2. Основні особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення

Поняття **«режим»** означає сукупність правил, заходів, норм для досягнення будь-якої мети. Під правовим режимом розуміють встановлені законодавством порядок використання об'єкта, припустимі межі та способи розпорядження ним. **Правовий режим** забезпечується відповідними заходами впливу (заохочення й відповідальності) з боку органів державної влади і місцевого самоврядування.

«Правовий режим» земель сільськогосподарського призначення є теоретичним поняттям, яке узагальнює правову характеристику земель цієї категорії як об'єкта земельних відносин і містить вказівку на коло найважливіших правових відносин, що складаються з приводу земель сільськогосподарського призначення. У радянський період розвитку земельного права й законодавства основним складовим і головним елементом правового режиму земель був примат виключної державної власності на землю, зокрема і на землі сільськогосподарського призначення. Аналіз чинного земельного законодавства дає змогу дійти висновку, що ***правовий режим земель сільськогосподарського призначення поширюється на землі цієї категорії і визначається сукупністю правил їх використання, включення до цивільного обігу, охорони, обліку, моніторингу, установлених чинним законодавством***.

Безпосереднім об'єктом правового режиму є конкретне земельне угіддя – земельна ділянка, незалежно від її площі, яка надана й використовується за безпосереднім цільовим призначенням. **Це – перший елемент правового режиму**.

Правовий режим різних ділянок земель сільськогосподарського призначення неоднорідний. Така неоднорідність зумовлена: видами земель сільськогосподарського призначення, їх економічними й екологічними властивостями; юридичним статусом суб'єктів, які використовують ці землі; іншими об'єктивними обставинами. Тому розрізняють ***загальний, особливий і спеціальний правові режими земель сільськогосподарського призначення***.

Об'єктом загального правового режиму є вся площа земель, придатних для потреб сільського господарства. Основне цільове призначення цих земель – бути засобом виробництва продуктів харчування і кормів для тварин, а також сировини для промисловості. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізничних і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, згідно зі ст. 23 Земельного кодексу України, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Особливий правовий режим установлюється законодавством для сільськогосподарських угідь з кадастровою оцінкою вище середньорайонного рівня. До сільськогосподарських угідь у такому правовому значенні належать рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища й перелоги (ст. 22 Земельного кодексу України). Правовий режим цих земель полягає в пріоритетному використанні їх для сільськогосподарських цілей.

Спеціальний правовий режим встановлюється для особливо цінних сільськогосподарських угідь. До таких земель, відповідно до ст. 150 Земельного кодексу України, належать землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення та ін. Вилучення (викуп) особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб допускається тільки у виняткових випадках, а саме: під час будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією. Причому таке вилучення (викуп) здійснюється за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, які, в свою чергу, повинні попередньо погодити його з Верховною Радою України.

Правовий режим земель сільськогосподарського призначення спрямований на виконання **двох основних завдань:** забезпечення

ґрунтової родючості земель, тобто охорони якості сільськогосподарських угідь **(якісний аспект)**, і збереження кількості цих земель, запобігання зменшенню площ сільськогосподарських угідь **(кількісний аспект)**.

Перше завдання вирішується здійсненням заходів:

щодо збереження і підвищення родючості ґрунтів; щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, висушування, ущільнення та інших процесів, що призводять до деградації земель (меліорація); щодо захисту від зараження сільськогосподарських угідь бактеріально-паразитичними та карантинними шкідниками й хворобами рослин, заростання бур'янистими рослинами, чагарником і дрібнолісся м, від інших видів погіршення стану земель;

щодо рекультивації порушених земель, відновлення їх родючості, своєчасного залучення до господарського обігу (ст. 166 Земельного кодексу України); щодо збереження і використання родючого шару ґрунту та консервації земель (стст. 171, 172 Земельного кодексу України).

Розв'язання другого завдання забезпечується регулюванням надання й вилучення земель, встановленням обмежень для їх переведення в несільськогосподарські. **Забезпеченню виконання цього завдання сприяють основні принципи, закріплені в Земельному кодексі України:** пріоритет використання земель сільськогосподарського призначення (ст. 23), планування використання земель (гл. 30) і відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (глави 23, 24). Безперечно, виконання зазначених завдань здійснюється в основному державою, яка встановлює стандарти, норми, нормативи, правила, регламенти в галузі забезпечення родючості земель.

Проблема збереження й підвищення родючості земель вирішується здебільшого на рівні управління використанням і охороною земель. **Це управління здійснюється спеціально уповноваженими державними органами, основними функціями яких є:** облік; планування; розподіл і перерозподіл земель; регулювання порядку експлуатації земель; контроль і правове забезпечення правового режиму використання земель; охорона

земель. Наявність системи спеціально уповноважених державних органів, які здійснюють функції управління в галузі охорони й використання земель, є другим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Однак усе це не зменшує значущості таких обов'язків громадян – власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, як використання цих ділянок за цільовим призначенням, підвищення родючості ґрунтів і збереження інших корисних властивостей землі (ст. 91 Земельного кодексу України). Громадяни України входять у коло суб'єктів правовідносин з використання земель сільськогосподарського призначення. Суб'єкти, які здійснюють господарську діяльність на сільськогосподарських угіддях, є **третім елементом правового режиму.**

Зауважимо! Права та обов'язки суб'єктів правовідносин з використання земель залежать як від правового статусу цих суб'єктів, так і від особливостей конкретної земельної ділянки. Отже, **четвертим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення** є **наявність прав і обов'язків суб'єктів правовідносин.**

П'ятим елементом правового режиму земель учені вважають наявність ефективного правового механізму, який забезпечує належний правовий режим використання земель. До елементів такого механізму належать:

– наявність правових норм, виконання яких запобігає порушенню правового режиму земель і забезпечує пріоритет земель сільськогосподарського призначення перед землями несільськогосподарського призначення, а також норм, що не дозволяють вилучення цінних сільськогосподарських земель;

– наявність правових норм, застосування яких усуває умови, що спричинюють порушення правового режиму земель. Наприклад, заборона фінансування проєктно-дослідницьких робіт до прийняття місцевою адміністрацією рішення про попереднє узгодження місця розміщення об'єкта або рішення суду в разі виникнення спору;

– наявність покарань за порушення правового режиму земель. Так, відповідальність у вигляді штрафів передбачена за

знищення межових знаків земельних ділянок, за самовільне зайняття землі, за псування і знищення родючого шару землі тощо;

– наявність правових норм, виконання яких дозволить відновити порушення режиму використання земель. Наприклад, самовільно зайняті земельні ділянки мають бути повернуті за належністю без відшкодування витрат, які виникли за час незаконного користування.

Отже, **під правовим режимом земель сільськогосподарського призначення** *розуміється спеціальний порядок використання земель, встановлений законодавством для найбільш цінної категорії земельного фонду України.*

Усі землі, придатні для сільськогосподарського виробництва, мають пріоритетний режим використання. **Це означає, що:**

по-перше, вони надаються насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, здійснюється на підставі даних державного земельного кадастру;

по-друге, земельним законодавством встановлені певні обмеження на угоди із земельними ділянками, призначеними для сільськогосподарських цілей. Вимоги полягають передусім у встановленні земельним законодавством переліку видів земель сільськогосподарського призначення, цілком вилучених з цивільного обігу, тобто тих, кякіотрі не можуть бути об’єктами права приватної власності.

До них належать, зокрема, техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає установленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), а також деградовані й малопродуктивні землі, які вилучаються з цивільного обігу (стст. 170, 172 Земельного кодексу України). Крім того, стосовно земель, які перебувають у приватній власності, земельне законодавство може встановлювати особливі правила здійснення угод. Так, покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту чи досвід роботи в сільському господарстві або займаються

веденням товарного сільськогосподарського виробництва, а також юридичні особи України, установчими документами яких передбачене ведення сільськогосподарського виробництва, а переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають ті громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки (ст. 130 Земельного кодексу України);

по-третє, господарське використання земель сільськогосподарського призначення має не тільки не погіршувати стан земель внаслідок виробничої діяльності, але й сприяти відновленню та поліпшенню родючості ґрунтів, їх корисних властивостей. У цьому зв'язку власники земельних ділянок і землекористувачі повинні виконувати заходи щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, селів, підтоплень, заболочування, вторинного засмічення, висушування, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними й радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів. Вони зобов'язані також провадити рекультивацію порушених земель, вживати заходи щодо підвищення їх родючості та поліпшення інших корисних властивостей землі. Усі організації, які здійснюють діяльність, пов'язану з порушенням поверхневого шару ґрунту, повинні здійснювати зняття, складування, збереження поверхневого шару ґрунту і нанесення його на ділянку, з якої він був знятий, чи на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності й інших властивостей;

по-четверте, у разі вилучення (викупу) земель сільськогосподарського призначення для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом, тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь для інших видів використання, обмеження використання або погіршення якості сільськогосподарських угідь тощо власникам землі й землекористувачам відшкодовуються збитки і втрати сільськогосподарського виробництва.

2.8.3. Особливості використання меліорованих земель сільськогосподарського призначення

У Законі України від 14.01.2000 «Про меліорацію земель» під терміном **«меліоровані землі»** розуміються «угіддя, на яких здійснено комплекс меліоративних заходів відповідно до затвердженої в установленому порядку проєктної документації».

Під меліоративними заходами маються на увазі роботи, спрямовані на поліпшення хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, обводнення пасовищ, створення захисних лісових насаджень, проведення культуртехнічних робіт, поліпшення земель з несприятливим водним режимом та інженерно-геологічними умовами, проєктування, будівництво (реконструкція) і експлуатація меліоративних систем, включаючи наукове, організаційне та виробничо-технічне забезпечення цих робіт.

Залежно від спрямування здійснюваних меліоративних заходів визначаються такі **основні види меліорації земель:**

1) гідротехнічна – передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення поліпшення земель з несприятливим водним режимом (перезволожених, пересушених тощо), регулювання водного режиму шляхом створення спеціальних гідротехнічних споруд на схилових та інших землях з метою поліпшення водного і повітряного режиму ґрунтів та захисту їх від шкідливої дії води (затоплення, підтоплення, ерозія тощо). Під час гідротехнічної меліорації земель здійснюються зрошувальні, осушувальні, осушувально-зволожувальні, протиповеневі, протипаводкові, протисельові, протиерозійні та інші меліоративні заходи;

2) культуртехнічна – передбачає проведення впорядкування поверхні землі та підготовку її до використання для сільськогосподарських потреб. З цією метою здійснюються такі заходи, як викорчування дерев і чагарників, розчищення від каміння, зрізування купин, вирівнювання поверхні, меліоративна оранка, залуження, влаштування тимчасової вибіркової мережі каналів;

3) хімічна – меліорація земель передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на поліпшення фізико-хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, їх хімічного складу;

4) агротехнічна – передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на збільшення потужності та поліпшення агрофізичних властивостей кореневмісного шару ґрунтів. З цією метою здійснюються такі заходи, як плантажна оранка, глибоке меліоративне розпушення, щілювання, кротовий аераційний дренаж, піскування, глинування тощо;

5) агролісотехнічна – передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення докорінного поліпшення земель шляхом використання ґрунтозахисних, стокорегулюючих та інших властивостей захисних лісових насаджень. З цією метою формуються такі поліфункціональні лісомеліоративні системи, як лінійні (полезахисні) лісонасадження, що забезпечують захист від вітрової і водної ерозій та поліпшення ґрунтово-кліматичних умов сільськогосподарських угідь шляхом створення полезахисних і стокорегулюючих лісосмуг.

Комплекс меліоративних заходів зазвичай передбачає будівництво та утримання меліоративних систем.

Меліоративні системи поділяються на: міжгосподарську та внутрішньогосподарську системи.

Функціональним призначенням **міжгосподарської меліоративної системи** є забір води з джерела зрошування, транспортування її до зрошуваної території і розподіл між водокористувачами або ж, навпаки, відведення води з водоколекторів до водних джерел. **Внутрішньогосподарські меліоративні системи**, які є продовженням міжгосподарських, призначені для дальшого розподілу поданої господарством для зрошення води між сівозмінами і полями, а у випадку осушення – відведення надлишкової ґрунтової вологи до водних колекторів. Для експлуатації меліоративних систем створена спеціальна експлуатаційна служба органів меліорації і водного господарства.

Більш складною є ситуація з **внутрігосподарськими меліоративними системами**, які здебільшого розташовані на розпайованих землях. Поза сумнівом, існує необхідність забезпечення комплексного, ефективного та раціонального використання меліоративних систем як єдиного цілого. Відповідно до ст. 26 Земельного кодексу України земельні ділянки, одержані громадянами

внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди. У разі відсутності згоди щодо спільного використання зазначених земельних ділянок питання вирішується в судовому порядку.

Потрібно також зважати, що під час паювання земель та майна колективних сільськогосподарських підприємств меліоративні системи не паювалися (п. 21 Методики уточнення складу і вартості пайових фондів майна членів колективних сільськогосподарських підприємств, зокрема реорганізованих, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2001 № 177). Оскільки у разі ліквідації колективних сільськогосподарських підприємств існувала можливість переходу меліоративних систем у власність членів колективних сільськогосподарських підприємств, це було серйозною загрозою для їх цілісності, тому змінами до Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (п. 8 ст. 31 в ред. від 20.02.2003) було передбачено, що меліоративні системи у складі іншого майна, що не підлягало паюванню, належать безоплатній передачі до комунальної власності в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, зокрема постановою від 13.08.2003 № 1253 «Про затвердження Порядку безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств-правонаступників». Таке рішення призвело до утворення ситуації, коли на приватних землях розміщуються комунальні меліоративні системи.

Для забезпечення ефективного та еколого-безпечного використання меліорованих земель 02.11.2006 Державним комітетом України по водному господарству та Міністерством аграрної політики України було видано спільний наказ № 206/638 «Про Порядок використання меліоративних фондів і меліорованих земель», яким затвердили Порядок використання меліорованих

земель і меліоративних фондів. Цей Порядок встановлює основні вимоги до фізичних та юридичних осіб, що використовують у своїй діяльності меліоровані землі і меліоративні фонди, та регулює взаємовідносини місцевих органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування, суб'єктів господарювання, а також організацій, що здійснюють державний контроль за станом використання меліорованих земель і меліоративних фондів.

2.8.4. Правовий режим фермерських господарств

Під **правовим режимом майна** розуміють встановлені правовими нормами структуру цього майна, порядок його формування (придбання), використання і вибуття, а також звернення на нього стягнення кредиторів.

Законодавець визначає, що фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, здійснювати її переробку та реалізацію з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм у власність та/або користування, зокрема в оренду, для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства відповідно до закону. Майно цих осіб належить на праві спільної сумісної власності, якщо інше не передбачено угодою між ними. Майно селянського (фермерського) господарства перебуває під захистом держави нарівні з іншими формами власності.

Володіння, користування і розпорядження майном здійснюється членами селянського (фермерського) господарства за взаємною домовленістю. Селянське (фермерське) господарство має право придбавати, брати в тимчасове користування майно у підприємств, установ, організацій та в інших фермерських господарств і громадян.

Майнові відносини селянського (фермерського) господарства регулюються цивільним законодавством. Майнові спори між членами селянського (фермерського) господарства вирішуються судом.

Засади діяльності та статус фермерських господарств визначаються насамперед Законом України «Про фермерське господарство», ст. 114 Господарського кодексу України, ст. 31 Земельного кодексу України, а також іншими положеннями господарського та цивільного законодавства України.

Фермерське господарство підлягає державній реєстрації як юридична особа або фізична особа-підприємець. Отже, *оскільки фермерське господарство є різновидом підприємств, на землі фермерських господарств поширюються положення ст. 28 Земельного кодексу України, зокрема* сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, крім державних і комунальних, землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві власності. Право власності на землю цих підприємств може набуватися шляхом внесення до статутного капіталу земельних ділянок їх засновників та придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

Земельним кодексом України визначено, що землі фермерського господарства можуть складатися із:

а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;

б) земельних ділянок, що належать громадянам-членам фермерського господарства на праві приватної власності;

в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Особливості правового режиму земель фермерських господарств покликаний визначити розділ IV Закону України «Про фермерське господарство», проте більшість його положень повторюють загальні норми, що визначають права і обов'язки власників землі та землекористувачів (зокрема, стст. 90, 91, 95, 96 Земельного кодексу України). Специфікою характеризуються лише положення, які обмежують здійснення права загального землекористування на землях фермерських господарств (ст. 17 Закону України «Про фермерське господарство») – воно дозволяється лише за згодою власників, а також встановлення нормативів мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються

в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується (ст. 23 Закону України «Про фермерське господарство», постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1908 «Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується»). Нормативи встановлені в залежності від області, у якій розміщується земельна ділянка. *Також певні особливості правового режиму земель фермерських господарств випливають із розд. X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, зокрема п. 13 обмежує площу земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у приватній власності, а п. 15 встановлює тимчасовий мораторій на їх відчуження.*

Правовий режим земельних ділянок, що використовуються для ведення фермерського господарства, визначається земельно-кадастровою документацією, їх належністю до певних видів сільськогосподарських або несільськогосподарських угідь. Планування території фермерських господарств здійснюється відповідно до ДБН Б.2.4-4-97 «Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств».

Під поняттям «землі фермерського господарства» потрібно розуміти будь-які земельні ділянки, які використовуються членами господарства для його ведення, тобто виробництва товарної сільськогосподарської продукції, її переробки та реалізації. Це не означає, що право на всі ці землі переходить до господарства як юридичної особи. Визначений склад земель фермерського господарства вказує на те, що під поняттям «землі фермерського господарства» розуміють не лише землі, які використовуються самим господарством на певному правовому титулі, а й земельні ділянки, права на які мають його члени. Згідно з ч. 2 ст. 12 Закону України «Про фермерське господарство» права володіння та користування земельними ділянками, які перебувають у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство.

Громадяни-члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної

частки (паю). *Порядок здійснення права визначається стст. 118, 121 та ін. Земельного кодексу України, ст. 7 Закону України «Про фермерське господарство».*

Членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність з раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю).

Громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, зокрема до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років.

2.8.5. Правовий режим земель особистих селянських господарств

Відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство» особисте селянське господарство – це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, зокрема й у сфері сільського зеленого туризму. Крім того, законодавець визначає, що ведення особистого селянського господарства не належить до підприємницької діяльності.

Члени особистого селянського господарства здійснюють діяльність на свій розсуд і ризик у межах встановленого правового господарського порядку, дотримуючись вимог Закону України

«Про особисте селянське господарство», Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, інших нормативно-правових актів.

Зауважимо! У попередньому Земельному кодексі України від 18.12.1990 № 561-XII для позначення господарської діяльності громадян з виробництва сільськогосподарської продукції для задоволення власних потреб вживався термін «особисте підсобне господарство». Тотожність понять особистого селянського господарства та «особисте підсобне господарство» була підтверджена Законом України «Про особисте селянське господарство» (ч. 6 ст. 5). Тому положення щодо земель особистого селянського господарства сьогодні поширюються на землі, надані свого часу для ведення особистого підсобного господарства.

Чинне законодавство визначає, що особистому селянському господарству належать земельні ділянки **не більше 2 га**, передані фізичним особам у власність або оренду чи придбані на підставі цивільно-правових угод.

Розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшено у разі виділення в натурі земельної частки та її спадкування членами такого господарства.

Громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Іноземні громадяни та особи без громадянства також можуть мати такі ділянки, призначені для цієї мети, але, на відміну від громадян України, тільки на умовах оренди.

Земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства можуть набуватися в порядку:

– цивільно-правових угод;

– безоплатної передачі із земель державної або комунальної власності;

– приватизації земельних ділянок, які раніше були надані його членам у користування;

– прийняття спадщини;

– виділення в натурі належних членам господарства земельних часток.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть використовуватися:

– для ведення особистого селянського господарства;

– товарного сільськогосподарського виробництва;

– фермерського господарства.

Членам особистого селянського господарства земельні частки виділяються в натурі єдиним масивом у спільну часткову та спільну сумісну власність.

Крім того, законодавець визначає, що у разі виходу з особистого селянського господарства кожен його член має право на виділення належної йому земельної ділянки в натурі (на місцевості).



Громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства (коли діяв попередній Земельний кодекс України) в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України, для ведення особистого селянського господарства.

Запитання для самоконтролю

1. Які землі належать до земель сільськогосподарського призначення?
2. Кому і з якою метою передаються у власність і користування землі сільськогосподарського призначення?
3. Хто є суб’єктами прав на землі сільськогосподарського призначення?
4. У чому полягає пріоритетність земель сільськогосподарського призначення?

5. Який правовий режим земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств?

6. Який порядок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств?

7. Які обмеження стосуються оренди земель сільськогосподарського призначення?

8. Що означає термін «меліоровані землі»?

9. Що являють собою меліоративні заходи?

10. З чого можуть складатися землі фермерського господарства?

11. Що розуміють під особистим селянським господарством?

Тести для самоконтролю

1. До основних завдань правового режиму земель сільськогосподарського призначення належить:

1) облік та планування;

2) контроль і правове забезпечення правового режиму використання земель;

3) збереження кількості цих земель, запобігання зменшенню площ сільськогосподарських угідь;

4) регулювання порядку експлуатації земель.

2. Спеціальний правовий режим встановлюється:

1) для сільськогосподарських угідь з кадастровою оцінкою вище середньорайонного рівня;

2) для особливо цінних сільськогосподарських угідь;

3) для всіх земель, придатних для потреб сільського господарства;

4) для сільськогосподарських земель гіршої якості.

3. Назвіть, які землі належать до земель сільськогосподарського призначення:

1) землі під громадськими будівлями та дворами;

2) землі, зайняті зеленими насадженнями у межах населених пунктів;

3) землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції;

4) землі під берегоукріплювальними спорудами й насадженнями.

4. Чи може бути збільшено розмір земельної ділянки особистого селянського господарства в межах норм безоплатного отримання із земель комунальної власності:

1) ні, не може, оскільки право на безоплатну приватизацію земельної ділянки особа може реалізувати одноразово за кожною із категорій земель;

2) так, якщо громадянин реалізував своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара;

3) так, з ініціативи суб'єктів земельних відносин;

4) ні, це положення закріплено імперативною нормою Земельного кодексу України.

5. Землі для сінокосіння і випасання худоби надаються громадянам:

1) в оренду;

2) у власність;

3) у постійне користування;

4) у концесію.

Завдання для самоконтролю

Задача. Громадянин І.І. Іванов звернувся до сільської ради із заявою, в якій просив надати йому в порядку безоплатної приватизації земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства у розмірі 0,6 га. Сільська рада відмовила, посилаючись на те, що у власності громадянина І.І. Іванова є земельна ділянка для ведення особистого підсобного господарства площею

1,8 га, що він уже скористався правом отримання земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації, оскільки, відповідно до ч. п. 4 статті 116 Земельного кодексу України, передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених статтею 121 Земельного кодексу України, провадиться одноразово за кожним видом використання.

1. Надайте правову оцінку вимогам громадянина І.І. Іванова.

2. Надайте правову оцінку позиції сільської ради.

Завдання. Який порядок надання земель для ведення особистого селянського господарства?

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

Базовий

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1996. № 30. Ст. 141.

2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2002. № 3. Ст. 27.

3. Водний кодекс України: Закон України від 06.06.1995 № 213/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1995. № 24. Ст. 189.

4. Кодекс України про адміністративні правопорушення: Закон України від 07.12.1984 № 8073-X. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1984. № 51. Ст. 1122.

5. Кодекс України про надра: Закон України від 27.07.1994 № 132/94-ВР. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1994. № 36. Ст. 340.

6. Кримінальний кодекс України: Закон України від 05.04.2001 № 2341-III. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2001. № 25−26. Ст. 131.

7. Лісовий кодекс України: Закон України від 21.01.1994 № 3852-XII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1994. № 17. Ст. 99.

8. Повітряний кодекс України: Закон України від 19.05.2011 № 3393-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2011. № 48−49. Ст. 536.

9. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2011. № 13−14. № 15−16. № 17. Ст. 112.

10. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2003. №№ 40−44. Ст. 356.

11. Конвенція про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовище існування

водоплавних птахів від 29.10.1986 № 995-031. *Офіційний вісник України.* 2013. № 30. Стор. 126. Ст.1065.

12. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 № 2807-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2005. № 49. Ст. 517.

13. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщенні, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 № 1559-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2010. № 1. Ст. 2.

14. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 № 3059-III. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2002. № 30. Ст. 204.

15. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 № 963-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2003. № 39. Ст. 350.

16. Про державний кордон України: Закон України від 04.11.1991 № 1777-XII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1992. № 2. Ст. 5.

17. Про державну експертизу землевпорядної документації: Закон України від 17.06.2004 № 1808−IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2004. № 38. Ст. 471.

18. Про залізничний транспорт: Закон України від 04.07.1996 № 273/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1996. № 40. Ст. 183.

19. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2003. № 36. Ст. 282.

20. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 № 2480-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2011. № 1. Ст. 1.

21. Про курорти: Закон України від 05.10.2000 № 2026-III. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2000. № 50. Ст. 435.

22. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 № 525-V. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2007. № 10. Ст. 88.

23. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 № 1389-XIV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2000. № 11. Ст. 90.

24. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1997. № 24. Ст. 170.

25. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1998. № 46–47. Ст. 280.

26. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2003. № 39. Ст. 349.

27. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 № 1805-III. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2000. № 39. Ст. 333.

28. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1991. № 41. Ст. 546.

29. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2004. № 15. Ст. 229.

30. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2011. № 34. Ст. 343.

31. Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи: Закон України від 27.02.1991. № 791а-XII. *Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР).* 1991. № 16. Ст. 198.

32. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16.06.1992 № 2456-XII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1992. № 34. Ст. 502.

33. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 № 973-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2003. № 45. Ст. 363.

34. Про столицю України – місто-герой Київ: Закон України від 15.01.1999 № 401-XIV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1999. № 11. Ст. 79.

35. Про транспорт: Закон України від 10.11.1994 № 232/94-ВР. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1994. № 51. Ст. 446.

36. Про трубопровідний транспорт: Закон України від 15.05.1996 № 192/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1996. № 29. Ст. 139.

37. Про туризм: Закон України від 15.09.1995 № 324/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1995. № 31. Ст. 24.

38. Про телекомунікації: Закон України від 18.11.2003 № 1280-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2004. № 12. Ст. 155.

39. Про ринок електричної енергії: Закон України від 13.04.2017 № 2019-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР). 2017. № 27−28. Ст. 312.

40. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1999. № 5−6. Ст. 46.

41. Про автомобільний транспорт: Закон України від 05.04.2001 № 2344-III. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2001. № 22. Ст. 105.

42. Про використання земель оборони: Закон України від 27.11.2003 № 1345-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2004. № 14. Ст. 209.

43. Про оборону України: Закон України від 06.12.1991 № 1932-XII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1992. № 9. Ст. 106.

44. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2020. № 20. С. 13. Ст. 142.

45. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17.06.2020 № 711-IX. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2020. № 46. С. 9. Ст. 394.

46. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 2012. № 8. Ст. 61.

47. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2004. № 51. Ст. 553.

48. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 № 899-IV. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2003. № 38. Ст. 314.

49. Про концесію: Закон України від 03.10.2019 № 155-IX. *Відомості Верховної Ради (ВВР).* 2019. № 48. Ст. 325.

50. Про екологічну мережу України: Закон України від 24 червня 2004 року № 1864-IV. *Офіційний вісник України*. 2004. № 29. С. 53. Ст. 1950.

51. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 № 2200-XII. *Відомості Верховної Ради України (ВВР).* 1992. № 25. Ст. 355.

52. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 № 1529/99. *Офіційний вісник України.* 1999. № 49. С. 11. Ст. 2400.

53. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08.08.1995 № 720/95. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95/ card6#Public (дата звернення: 27.12.2020).

54. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 02.02.2002 № 92/2002. *Офіційний вісник України.* 2002. № 6. С. 109. Ст. 239.

55. Про заходи щодо подальшого розвитку садівництва та городництва: Указ Президента України від 23.09.1999 № 1204/99. *Офіційний вісник України.* 1999. № 38. С. 28. Ст. 1898.

56. Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв): постанова Кабінету Міністрів України від 04.02.2004 № 122. *Офіційний вісник України*. 2004. № 5. С. 39. Ст. 241.

57. Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай): постанова Кабінету Міністрів України від 12.10.1995 № 801. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/801-95-%D0%BF/card6#Public (дата звернення: 27.12.2020).

58. Деякі питання реалізації громадянами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, права на отримання земельної частки (паю): постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2001 № 1651. *Офіційний вісник України***.** 2001. № 51. С. 353. Ст. 2272.

59. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. *Офіційний вісник України***.** 2016. № 2. С. 721. Ст. 108.

60. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531. *Офіційний вісник України***.** 2002. № 42. С. 144. Ст. 1941.

61. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. *Офіційний вісник України*. 2012. № 89. С. 183. Ст. 3598.

62. Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується: постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1908. *Офіційний вісник України*. 2003. № 51. Т. 1. С. 181. Ст. 2682.

63. Про затвердження Положення про моніторинг земель: постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 № 661. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF/card6#Public (дата звернення: 15.12.2020).

64. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю): постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 № 119. *Офіційний вісник України*. 2000. № 4. С. 21. Ст. 113.

65. Про затвердження Порядку користування землями водного фонду: постанова Кабінету Міністрів України від 13.05.1996

№ 502. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/502-96-%D0%BF/card6#Public (дата звернення: 15.12.2020).

66. Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними: постанова Кабінету Міністрів України від 14.04.1997 № 347. *Офіційний вісник України*. 1997. № 16. С. 80.

67. Про затвердження Порядку складання плану земельно-господарського устрою території населеного пункту: постанова Кабінету Міністрів України від 22.02.2008 № 79. *Офіційний вісник України*. 2008. № 15. С. 41. Ст. 386.

68. Про затвердження Типового договору оренди землі: постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220. *Офіційний вісник України*. 2004. № 9. С. 30. Ст. 527.

69. Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF/card6#Public (дата звернення: 15.12.2020).

70. Про порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них: постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/486-96-%D0%BF/card6#Public (дата звернення: 28.12.2020).

71. Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF/card6#Public (дата звернення: 28.12.2020).

72. Про Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 29.12.2008 № 643. URL: https://ips.ligazakon.net/document/FIN75886 (дата звернення: 12.12.2020).

73. Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів: наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 06.10.2003 № 245. *Офіційний вісник України*. 2003. № 45. С. 53. Ст. 2369.

74. Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства: наказ Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27.10.1997 № 171. *Офіційний вісник України*. 1998. № 18. С. 109. Ст. 664.

75. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 12.09.2013 № 508. *Офіційний вісник України*. 2013. № 72. С. 314.

76. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю): наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 № 5. *Офіційний вісник України*. 2000. № 8. С. 144. Ст. 331.

77. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: наказ Міністерства охорони здоров'я від 19.06.1996 № 173. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96/card6#Public (дата звернення: 12.12.2020).

78. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92**: наказ Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 17.04.1992 № 44. URL: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0044481-92/card6#Public (дата звернення: 12.12.2020).

79. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376. *Офіційний вісник України*. 2010. № 46. С. 251. Ст. 1519.

80. Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах: наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 18.05.1998 № n0002219-98. *Землевпорядний вісник.* 1998. № 3.

81. Про затвердження Порядку консервації земель: наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від

26.04.2013 № 283. *Офіційний вісник України*. 2013. № 42. С. 150. Ст. 1525.

82. Про затвердження Структури, змісту і порядку ведення паспорта водно-болотного угіддя міжнародного значення: наказ Міністерства екології та природних ресурсів України від 27.12.2002 № 524. *Офіційний вісник України*. 2003. № 4. С. 630. Ст. 165.

83. Порядком здійснення медико-біологічної оцінки якості та цінності природних лікувальних ресурсів, визначення методик їх використання: наказ Міністерства охорони здоров'я України від 02.07.2003 № 243. *Офіційний вісник України*. 2003. № 36. С. 179. Ст. 197.

84. Про Порядок використання меліоративних фондів і меліорованих земель: наказ Державного комітету України по водному господарству та Міністерства аграрної політики України від 02.11.2006 № 206/638. URL: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v206_574-06#Text (дата звернення: 12.12.2020).

85. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548. *Офіційний вісник України*. 2010. № 85. С. 110. Ст. 3006.

Допоміжний

86. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. 2-ге вид., випр. Київ: Знання, 2007. 445 с.

87. Андрейцев В.І. Суверенній Україні – нову «Земельну Конституцію» (концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів України про землю). *Право України*. 1999. № 9. С. 60.

88. Андрейцев В.І. Земельні правовідносини за чинним Земельним кодексом України: міфи та реальність. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* 2005. Вип. 68. С. 47–51.

89. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України. Актуальні проблеми практичної теорії: монографія. К.: Знання, 2005. 445 с.

90. Балюк Г.І. До створення правового механізму охорони і використання радіоактивно забруднених територій і земель. *Сучасні проблеми охорони земель:* матеріали Міжнар. конф. (м. Вінниця). 1995. С. 641–642.

91. Бандурка О.О. Державне управління проблеми уточнення поняття та визначення меж його використання. *Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ України.* 2004. № 3. С. 26–32.

92. Барабаш Н. Поняття правовий режим земель: підходи до тлумачення. *Вісник Львівського національного університету. Серія Юридична.* 2009. Вип. 49. С. 179–189.

93. Бевз О.В. Особливості права власності на земельні ділянки іноземців в Україні. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* 2005. Вип. 64. С. 108–110.

94. Бевз О.В. Особливості реалізації права власності громадян на земельні ділянки. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* 2004. Вип. 58. С. 107–109.

95. Берлач А.І. Проблеми юридичної відповідальності за нераціональне використання землі в сільському господарстві України. *Землевпорядний вісник*. 1998. № 4. С. 21–23.

96. Боднарчук О.Г., Боднарчук О.І. Проблемні питання правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) в Україні. *Наукові праці НУ ОЮА.* Том XXVI. 2020. С. 19–24.

97. Боднарчук О.Г., Боднарчук О.І. Нормативно-правове забезпечення у сфері екологічної безпеки. *Міжнародний юридичний вісник: актуальні проблеми сучасності (теорія та практика)*. 2017. Випуск 2–3 (6–7). С. 71–77.

98. Боднарчук О.Г. Проблеми правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою на прикладі суперфіцію за законодавством України: *25 років становлення Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ: славетна історія та горизонти майбутнього:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (21–

22.02.2020, м. Суми) / Сумська філія Харківського національного університету внутрішніх справ. Суми: Видавничий дім «Ельдорадо», 2020. С. 63–65.

99. Бондар О.Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2005. 20 с.

100. Брусенцова Я. Застосування земельного законодавства в діяльності органів місцевого самоврядування. Х.: Фактор, 2016. 104 с.

101. Бусуйок Д. Державне управління у сфері раціонального використання й охорони земель: межі регулювання земельного й адміністративного права. *Підприємництво, господарство і право.* 2011. № 6. С. 95–97.

102. Булах І.Г. Правове регулювання використання та охорони земель оздоровчого призначення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Одес. держ. ун-т внутрішніх. справ. Одеса, 2010. 24 с.

103. Булигін С.Ю. Новак Б.І., Пасічник Н.А. Ерозійні процеси в степу України: розвиток і перспективи. *Землевпорядний вісник*. 2004. № 3. С. 16−24.

104. Бусуйок Д. Законодавче та правове регулювання моніторингу земель в Україні. *Підприємництво, господарство і право.* 2012. № 8. С. 56–59.

105. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. Київ: Юрид. думка, 2006. 144 с.

106. Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на землю: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2005. 20 с.

107. Бусуйок Д.В. Правове регулювання управлінських та сервісних відносин у сфері використання та охорони земель: проблеми теорії та практики: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2017. 464 с.

108. Бусуйок Д.В. Поняття державного контролю у сфері забезпечення раціонального використання та охорони земель:

системний підхід. *Часопис Київського університету права.* 2012. № 1. С. 245–250.

109. Бусуйок Д.В. Система правових норм державного управління земельним фондом в Україні. *Держава і право.* 2008. Вип. 40. С. 390–396.

110. Валевська О.А. Правова охорона довкілля та природних ресурсів Азово-Чорноморського бассейну: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 –земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. К., 2009. 17 с.

111. Варган Н. Правова доктрина: методологія та онтологія. *Право України.* 2011. № 8. С. 99–107.

112. Ващишин М.Я. Теоретичні аспекти правового режиму земель національної екологічної мережі України. *Право України.* 2015. № 7. С. 110–118.

113. Ващишин М.Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ.* Львів, 2013. № 3. С. 126–135.

114. Вівчаренко О.А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми): монографія. Івано-Франківськ Надвірнянська друкарня, 1998. 179 с.

115. Вівчаренко О.А. Правова охорона земель України: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2015. 446 с.

116. Возняк Р.П., Бочуляк Я.Я. Земельне право: збірник задач. Львів: ЛДАУ, 2003. 93 с.

117. Войтенко С.П. Удосконалення топографо-геодезичного забезпечення та підготовки фахівців у галузі кадастру. *Землевпорядний вісник.* 2002. № 4. С. 90–95.

118. Волков Г.А. Принципы земельного права как важнейший элемент эколого-правового механизма (в развитие идей В.В. Петрова). *Экологическое право. 2009.* № 2–3. С. 40–47.

119. Водно-болотні угіддя України: дані Всесвітнього фонду природи. URL: https://wwf.ua/materials/special/wetlands_ua/ (дата звернення: 26.12.2020).

120. Гавриленко О.П. Екогеографія України: навчальний посібник. К.: Знання, 2008. С. 404.

121. Гавриш Н.С. Принципи правової охорони та використання ґрунтів в Україні. *Вісник Львівського університету. Серія юридична.* 2013. Вип. 37. С. 272–278.

122. Гальчинська Н.Ю. Правовий режим земель промислових зон в Україні: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. академ. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2011. 188 с.

123. Гамор Ф. Про підвищення ролі природоохоронних установ у розв'язанні проблем сталого розвитку в Україні. *Зелені Карпати.* 2009. № 1–2. С. 16–18.

124. Гапотченко Т.М. Особливості правового режиму земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. академ. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2006. 18 с.

125. Гапотченко Т.М. Особливості правового режиму земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2006. 201 с.

126. Гаращук В.М. Контроль та нагляд у державному управлінні: навч. посіб. Х.: Фоліо, 2002. 176 с.

127. Гвоздик П.О. Щодо визначення поняття «джерела екологічного права». *Проблеми законності.* 2010. Вип. 112. С. 47–56. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pz_2010_112_8 (дата звернення: 24.03.2020).

128. Германов О.П. Характеристика юридичного складу правопорушень у сфері земельних відносин. *Науковий вісник публічного та приватного права*. Випуск 6, том 3. 2018. С. 42–50.

129. Гетьман А.П. Підстави припинення права власності на земельну ділянку. Земельний кодекс України. Коментар / за ред. А.П. Гетьмана і М.В. Шульги. Харків: ТОВ «Одіссей», 2002. С. 368–370.

130. Гетьман В. Управління заповідною справою. *Зелені Карпати.* 2009. № 1–2. С. 31–36.

131. Гнаткович Д.І., Сохнич А.Я., Солярчук Ю.Д., Звозда Т.І. Земельноправовий процес приватизації земельних ділянок в містах: навч.-метод. пос. / Львів. держ. агроуніверситет. Львів, 1997. 90 с.

132. Годованюк А.Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2008. 19 с.

133. Годованюк А.Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2008. 212 с.

134. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Одеська нац. юрид. академ. Одеса, 2008. 198 с.

135. Гулкевич О. Правовий режим земель історико-культурного призначення. *Юридичний вісни*к. 2020. № 2. С. 297–305.

136. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: монографія. Одеса: Астропринт. 2000. 136 с.

137. Даниленко Б.В. Еколого-правове забезпечення сталого сільськогосподарського землекористування: дис. канд. юрид. наук / Б.В. Даниленко; Національний університет «Юридична академія імені Ярослава Мудрого». Х., 2012. 209 с.

138. Дивоняк І.Я. Правовий режим використання та охорони земель енергетики: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування. Київ, 2014. 190 с.

139. Добряк Д.С., Мартин А.Г. Землеустрій – наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів. *Землеустрій і кадастр.* 2006. № 1. С. 10–16.

140. Драган О.В. Захист органами прокуратури права власності українського народу при виконанні судових рішень у сфері природних ресурсів. *Захист права власності українського народу: вітчизняні реалії та зарубіжний досвід для України*: матер. І щорічної Міжнар. наук.-практ. конф., 22 вересня 2016 року / Генеральна прокуратура України, Нац. академія прокуратури України [та ін.]. Київ, 2016. С. 112–115.

141. Дремлюга К.О. Набуття права оренди земельної ділянки: правове регулювання. *Університетські наукові записки: часопис Хмельницького університету управління та права.* 2007. Вип. 4 (24). С. 276–278.

142. Дремлюга К.О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т. біоресурсів і природокористування України. Київ, 2010. 21 с.

143. Другак В.М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування. К.: ЦЗРУ, 2004. 129 с.

144. Душман В.П. Аграрне право та законодавство України: навчально-практичний посібник. Х.: ТОВ «Одісей». 2003. 448 с.

145. Екологічне право України. Академічний курс: підручник / за заг. ред. Ю.С. Шемшученка. К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2005. 848 с.

146. Емфітевзис vs оренда: переваги, недоліки, доцільність, реалії. URL: https://protocol.ua/ua/emfitevzis_vs_orenda_perevagi_nedoliki_dotsilnist_realii/ (дата звернення: 24.03.2020).

147. Єлісєєва О.В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тарас Шевченка. К., 2006. 20 с.

148. Єрмоленко В.М. Правові основи майнових і земельних відносин: навчальний посібник. К.: Магістр XXI сторіччя, 2006. 382 с.

149. Жиравецъкий Т. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Львівського університету: серія юридична.* 2001. Вип. 36. С. 423–427.

150. Заставнюк Л.І. Земельне право: опор. консп. лекцій. Тернопіль: ТНЕУ, 2012. 169 с.

151. Заставська Л.П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Ін-т держ. і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2003. 19 с.

152. Земельне право: підруч. для студ. юрид. спец. ВНЗ / за ред. В.І. Семчика і П.Ф. Кулинича. Київ: Ін Юре, 2001. 424 с.

153. Земельне право України: [підручник] / [М.В. Шульга та ін.]; за ред. М.В. Шульги. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.

154. Земельне право України: навч. посіб. / [І.І. Каракаш та ін.]; за ред. І.І. Каракаша і Т.Є. Харитонової. 2-ге вид. переробл. і допов. Одеса: Юрид. літра, 2017. 588 с.

155. Будяченко О.М. Земельне право в схемах: навчальний посібник. Одеса: ОДУВС, 2017. 78 с.

156. Земельне право України: навч. посібник / І.І. Килимник, О.І. Міхно; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О.М. Бекетова. Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2015. 165 с.

157. Земельне право України: підручник / за ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. 2-ге вид., перероб. і доп. Київ: Істина, 2009. 600 с.

158. Земельне право України: практикум: навч. посіб. / В.І. Курило, І.М. Миронець, А.В. Харламович, Д.В. Ковальський; за заг ред. В.І. Курила. К.: Магістр XXI сторіччя, 2006. 144 с.

159. Земельне право. Академічний курс: підручник / за ред. В.І. Семчика і П.Ф. Кулинича. К.: Видавничий дім «Ін Юре», 2001. 242 с.

160. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. навч. закл. / В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Видавничий дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

161. Земельне право: курс лекцій для студентів юрид. вузів та факультетів / за ред. М.Г. Ковтуна. К.: Юмана, 2001. 208 с.

162. Земельне право України: підручник / [Г.І. Балюк та ін.; за ред. В.В. Носіка]. Київ: Видавн.-поліграф. центр «Київ. ун-т», 2008. 511 с.

163. Земельне право України: підручник / за ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. 2-ге вид., переробл. і допов. Київ: Істина, 2009. 600 с.

164. Земельне право України: підручник / за ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша. Київ: Істина, 2003. 448 с.

165. Земельне право України: підручник / М.В. Шульга та ін.; за ред. М.В. Шульги. Харків: Право, 2013. 520 с.

166. Даценко О.Ф. Земельне право: курс лекцій для студентів для студентів спеціальностей «Право». URL: https://msn.khnu.km.ua/course/view.php?id=4560 (дата звернення: 23.12.2020).

167. Земельне право України: навч. посіб. для студентів вищ. навч. закл. / А.П. Шеремет. 2-ге вид. Київ: Центр учб. літ., 2009. 631 с.

168. Ріпенко А.І., Пащенко О.М. Земельне право України: навч. посібн. Київ: ВД «Дакор», 2016. 236 с.

169. Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи. Держкомзем України. К.: Урожай, 1998. 816 с.

170. Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. Держкомзем України. К.: Юмана, 2001. 208 с.

171. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. 6-те вид., допов. Х.: ТОВ «Одіссей», 2009. 624с.

172. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: наук.-навч. посіб. / за ред. Н.І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.

173. Іванова Є.О. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови у містах України: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Одеська нац. юрид. академія Одеса, 2007. 213 с.

174. Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія. Львів: ЛьвДУВС, 2008. 296 с.

175. Ільницька Н.В. Про поняття, структуру та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Львівського університету. Серія юридична.* 2000. Вип. 35. С. 350–355.

176. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2001. 19 с.

177. Нормативно-правове забезпечення збереження біологічного різноманіття в лісовому секторі України: аналіз та перспективи розвитку / Кагало О.О., Бондарук Г.В., Проценко Л.Д., Артов А.М. Львів, 2013. 266 с.

178. Капля О.М., Лов'як О.О. Виникнення права спільної сумісної власності на житло чи земельну ділянку, приватизовані одним із подружжя під час шлюбу. *Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності*. 2011. № 3 (46). С. 251–254.

179. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. 216 с.

180. Каракаш І.І. Право власності та користування на землях лісогосподарського призначення. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія».* 2012. Т. 12. С. 214–226.

181. Кишко-Єрлі О.Б. Землі, що потребують відновлення, як нова категорія земель України. *Часопис Київського університету права.* 2011. № 4. С. 297–300.

182. Книш В.В. Принципи земельного права України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Прикарпатський нац. ун-т ім. Василя Стефаника. Івано-Франківськ, 2006. 206 с.

183. Коваленко Т.О. Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення відповідно до Сертифікату на право на земельну частку (пай). *Земельне право України.* 2006. № 6. С. 33–41.

184. Коваленко Т.О. Якість земельно-правової термінології як умова ефективності земельного законодавства України. *Бюлетень Міністерства юстиції України.* 2010. № 9. С. 82–92.

185. Коваленко Т.О. Межі застосування юридичної аналогії в земельному праві України. *Бюлетень Міністерства юстиції України.* 2011. № 10. С. 93–100.

186. Коваленко Т.О. Правові аспекти адаптації земельного законодавства України до законодавства Європейського Союзу. *Публічне право.* 2016. № 2. С. 19–26.

187. Ковальський, Д.В. Земельно-процесуальні правовідносини: монографія. К.: Юрінком Інтер. 2009. 176 с.

188. Ковальчук Т.Г. Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Київського нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* 2005. Вип. 63. С. 32–37.

189. Ковальчук Т. Теоретико-правові дослідження та проблеми правового регулювання у сфері охорони земель в Україні. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка.* Юридичні науки. 2012. Вип. 92. С. 16–20.

190. Ковальчук Т.Г. Юридична природа ефективного використання земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права.* 2004. № 3 С. 144–150.

191. Ковтун О.М. Система природно-заповідного законодавства України. *Вісник академії адвокатури.* 2009. № 2 (15). С. 43–49.

192. Ковтун О.М. Форми планування використання та охорони земель за законодавством України. *Вісник академії адвокатури України*. 2010. № 2 (18). С. 26–31.

193. Кондратюк Т.М. До питання визначення земель іншого природоохоронного призначення. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Серія: Юридичні науки. 2016. Вип. 1 (2). С. 107–109.

194. Кононов В.В. Поняття прибережних захисних смуг за законодавством України. *Часопис Київського університету права.* 2011. № 3. С. 236–239.

195. Корнєєв Ю.В. Земельне право: навч. посіб. 2-ге вид., перероб. та доп. К.: Центр учбової літератури, 2011. 248 с.

196. Корнєєв Ю.В. Земельне право: опорний конспект лекцій для студентів денної та заочної форми навчання спеціальності «Правознавство». К.: КУТЕП, 2007. 203 с.

197. Корнєєв Ю.В. Правове регулювання права приватної власності на земельні ділянки в Україні. *Юридичний вісник.* 2016. 2 (39). С. 144–150.

198. Корнєєв Ю.В. Земельне право України: навч. посіб. К.: Центр учбової літератури, 2019. 200 с.

199. Костик С.О. Порядок зміни цільового призначення земельної ділянки: питання теорії і практики. *Актуальні проблеми соціального права. Еволюція правового регулювання аграрних, земельних та екологічних відносин*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Львів, 18 листоп. 2016 р.). Львів, 2016. С. 108–111.

200. Костяшкін І.О. Право загального землекористування громадян: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2005. 19 с.

201. Краснова М. Методологічні засади сучасного екологічного права. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка.* Юридичні науки. 2012. Вип. 92. С. 5–9.

202. Краснова М., Макарова З. Предмет екологічного права: погляд з позицій юридичної науки і законодавства Білорусі, Україні і Росії. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* 2014. Вип. 1. С. 9–14.

203. Краснова М.В. Наукознавчі аспекти формування екологічного права України. *Екологічне право України.* 2017. № 1–2. С. 33–39.

204. Краснова М.В. Принцип екологізації національної правової системи України: науково-методологічні аспекти. *Екологічне право України.* 2016. № 1–2. С. 106–108.

205. Кривов В.М. Актуальні питання управління земельними ресурсами та їх охорони. *Землевпорядний вісник.* 2006. № 1. С. 70–72.

206. Кулинич П. Екологічні імперативи в системі правової охорони сільськогосподарських земель України. *Право України.* 2011. № 2. С. 140–147.

207. Кулинич П. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту. *Право України.* 2009. № 9. С. 22–29.

208. Кулинич П. Право постійного землекористування: для кого воно постійне. *Юридичний журнал ЮСТІНІАН.* 2005. № 5. URL: http://www.justinian. com.ua/article.php?id=1717 (дата звернення: 24.03.2020).

209. Кулинич П.Ф. Правовий режим земельних ділянок, наданих громадянам для садівництва. *Приватизація землі: закон, практика проблеми.* 2005. № 5. С. 21–25.

210. Кулинич П. Цільове призначення та цільове використання земель за новим Земельним кодексом України. *Юридичний журнал.* 2002. № 3. С. 34–40.

211. Кулинич П.Ф. Підстави припинення прав на землю: деякі теоретичні та практичні проблеми. *Земельне право України.* 2006. № 2. С. 31–36.

212. Кулинич П.Ф. Права на лісові земельні ділянки за новим Лісовим кодексом України. *Земельне право України: теорія і практика.* 2006. № 6. С. 15–26.

213. Кулинич П.Ф. Правовий режим єдиних земельних масивів. *Приватизація землі: закон, практика проблеми.* 2004. № 3. С. 24–30.

214. Кулинич П.Ф. Правовий режим земель водного фонду. *Земельне право України: теорія і практика.* 2008. № 5–6. С. 18–31.

215. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: ЛОГОС, 2011. 688 с.

216. Кулинич П.Ф. Актуальні проблеми розвитку земельного права України на початку XXI століття. *Науковий вісник НУБіП України.* Сер.: Право. 2010. № 156: С. 148–157.

217. Кулинич П.Ф. Природокористування та правова система України: проблема диференціації та інтеграції правового регулювання. *Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку*: матеріали «круглого столу» (м. Київ, 27 трав. 2016 р.). Київ: Київ. нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2016. С. 67–70.

218. Кулинич П.Ф. Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель у земельному праві України. *Право України.* 2004. № 8. С. 45–49.

219. Кунцевич М.П. Публічні і приватні інтереси. *Правовий вісник Української академії банківської справи.* 2014. № 2 (11). С. 11–14.

220. Курбатов А.Я. Сочетание частных и публичных интересов при правовом регулировании предпринимательской деятельности. М.: Центр ЮрИнфоР, 2001. 212 с.

221. Куренда С.В. Земельно-правові засади запобігання корупції в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний університет біоресурсів і природокористування України. Луцьк, 2016. 206 с.

222. Курило В.І. Основи земельного права України: навч. посіб. / В.І. Курило, Т.С. Моторіна; за заг. ред. В.З. Ярчука. К.: Магістр XXI сторіччя, 2006. 160 с.

223. Лавейкін М.І. Реформування системи землекористування в Україні. К.: РВПС України НАН України. 376 с.

224. Лісова Т.В. Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва як засіб охорони земель. *Перспективные направления развития современной юридической науки*: материалы Междунар. науч.-практ. конф. (г. Симферополь, 24–25 января 2014 г.). Симферополь, 2014. С. 105–107.

225. Лісова Т.В. Особливості заходів правової охорони та відтворення земель сільськогосподарського призначення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право.* 2015. Вип. 34. Т. 2. С. 28–51.

226. Лісова Т.В. Правове регулювання землеустрою: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2004. 189 с.

227. Лобунько А.В. Методологічні основи розподілу та перерозподілу земель за цільовим призначенням. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* 2016. № 3. С. 27–33.

228. Мак Л.Б. Види земельно-правових інститутів. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*: матеріали XXI звітної наук.-практ. конф. (м. Львів, 12–13 лют. 2015 р.). Львів: Юрид. ф-т Львів. нац. ун-ту ім. Івана Франка, 2015. Ч. 2. С. 28–31.

229. Мак Л.Б. Деякі питання структури джерел земельного права України. *Актуальні проблеми соціального права*: матеріали Всеукр. круглого столу, присвяч. 40-річчю кафедри соц. права (м. Львів, 1 квіт. 2016 р.). Львів: Кафедра соц. права Львів. нац. ун-ту ім. Івана Франка; Укр. центр соц.-прав. досліджень, 2016. С. 156–160.

230. Мак Л.Б. До питань про співвідношення земельного та цивільного права. *Сучасні тенденції та перспективи розвитку аграрного, земельного та екологічного права*: матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. присвяч. 90-річчю від народження академіка В.З. Янчука (м. Київ, 22–23 трав. 2015 р.) / за ред. проф. В.М. Єрмоленка. Київ: Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України, 2015. С. 233–236.

231. Мак Л.Б. Доктринальні підходи до визначення земельного права як галузі права України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право».* 2014. № 25. С. 124–128.

232. Мак Л.Б. Місце земельного права у системі права України. *Актуальні питання розвитку та взаємодії публічного та приватного права*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Львів, 28–29 берез. 2014 р.). Львів: Західноукр. організація Центр правничих ініціатив, 2014. С. 136–138.

233. Мак Л.Б. Особливості інститутів Загальної частини земельного права України. *Соціально-економічні і правові підстави вдосконалення трудового законодавства на сучасному етапі*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Хмельницький, 21 жовт. 2016 р.). Хмельницький: Хмельницький ун-т управління та права, 2016. С. 181–187.

234. Мак Л.Б. Поняття земельного права України як галузі права. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*: матеріали XX звітної наук.-практ. конф. (м. Львів, 6–7 лют. 2014 р.). Львів: Юрид. ф-т Львів. нац. ун-ту ім. Івана Франка, 2014. С. 238–241.

235. Мак Л.Б. Постійне користування землею як субінститут земельного права України. *Visegrad journal on human rights.* 2016. № 3. С. 113–118.

236. Мак Л.Б. Розвиток інститутів земельного права в умовах незалежної України. *Актуальні проблеми теорії та історії прав людини, права і держави*: тези доп. міжнар. наук. конф. молодих вчених, аспірантів і студентів, присвячена пам’яті видатних вчених-юристів П.О. Недбайла, О.В. Сурілова, В.В. Копейчикова (Львів, 6 груд. 2013 р.). Львів: Юрид. ф-т Львів. нац. ун-ту ім. Івана Франка, 2013. С. 31–34.

237. Малишева Н.Р. Екологічне право: вектори розвитку в XXI сторіччі. *Право України.* 2011. № 2. С. 114–123.

238. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія. К., 2011. 240 с.

239. Мартин А., Погурельський С. Земельна політика України: стратегія адаптації до вимог Європейського Союзу. *Землевпорядний вісник.* 2006. № 1. С. 50–52.

240. Мартин А. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень: проблеми та напрями їх вирішення. *Землевпорядний вісник*. 2012. № 4. С. 17–23.

241. Мартин А., Горбатович С. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи. *Землевпорядний вісник.* 2006. № 2. С. 58–60.

242. Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2005. 19 с.

243. Марусенко Р., Мірошниченко А. Урядовий проект Закону України «Про ринок земель»: за чи проти? *Юридична Україна.* 2008. № 6. С. 79–84.

244. Медведєв В.В. Моніторинг ґрунтів у країнах Європейського Союзу й Україні. *Вісник аграрної науки.* 2003. № 11. С.14–17.

245. Мироненко І.В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: автореф. дис. …канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2008. 19 с.

246. Мірошниченко А.М. Земельне право України: підручник. 2-ге вид., переробл. і допов. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

247. Мірошниченко А.М. Земельне право України: підручник. Київ: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. 712 с.

248. Мірошниченко А., Ріпенко А. Будівлі на чужій землі. Теоретичні перспективи, деякі практичні поради. *Землевпорядний вісник.* 2012. № 2. С. 34–40.

249. Мірошниченко А.М. Земельне право України: підручник. 3-тє видання, допов. і перероб. Київ: Алерта, 2013. 512 с.

250. Мірошниченко А.М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні: монографія. Київ: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. 268 с.

251. Мірошниченко А.М. Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тарас Шевченка. Київ, 2004. 206 с.

252. Мірошниченко А.М. Принципи права як джерела земельного права України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* 2009. № 81. С. 220–223.

253. Мірошниченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. Київ: Правова єдність, 2009. 496 с.

254. Мірошниченко А., Ріпенко А. Зобов'язальні права користування земельною ділянкою. *Право України.* 2012. № 7. С. 40–49.

255. Мірошниченко А.М. Поняття земельно-правового нормування. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* Вип. 56. С. 35–38.

256. Мірошниченко А.М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин. *Бюлетень Міністерства юстиції України.* 2005. № 7 (45). С. 55–66.

257. Мірошниченко А.М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії. *Бюлетень Міністерства юстиції України.* 2005. №12 (50). С. 42–51.

258. Мірошниченко А.М. Перспективи запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення у світлі положень проекту Закону України «Про ринок земель». *Аграрне право як галузь права, юридична наука і навчальна дисципліна*: матеріали Всеукр. круглого столу (м. Київ, 25 трав. 2012 р.). Київ: Видавн. центр НУБіП України, 2012. С. 34–37.

259. Мірошниченко А.М., Правдюк В.М. Досвід правового регулювання оголошення об'єктів природно-заповідного фонду у Німеччині. *Юридична Україна.* 2011. № 7. С. 42–46.

260. Мозальова М.В. Правові засади моніторингу ґрунтів: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т «Юрид. академія України ім. Ярослава Мудрого». Харків, 2011. 20 с.

261. Моніторинг земельних відносин в Україні: 2016–2017. *Статистичний щорічник.* URL: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf (дата звернення: 22.12.2020).

262. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2012. 240 с.

263. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2010. С. 22.

264. Носік В.В. Вступ до курсу «Земельне право України»: лекція. *Право України.* 2012. № 7. С. 88–103.

265. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

266. Носік В.В. Проблеми реалізації принципу рівності конституційних прав і свобод у здійсненні права власності на землю в Україні. *Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних правовідносин і природокористування в Україні та країнах СНД:* зб. наук. пр. Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Луцьк, 10–11 вер. 2010 р.) / за заг. ред. А.М. Статівки та ін. Луцьк: РВВ ЛНТУ, 2010. С. 61–65.

267. Носік В.В. Юридична природа сучасного земельного права України. *Бюлетень Міністерства юстиції України.* 2008. № 7–8. С. 50–58.

268. Носік В. Проблеми кодифікації земельного законодавства України: тенденції і перспективи. *Право України.* 2006. № 11. С. 94–98.

269. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

270. Орлов А.М. Правові проблеми природокористування й охорони навколишнього природнього середовища оздоровчих та рекреаційних місцевостей (на матеріалах Автономної Республіки Крим): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2005. 22 с.

271. Павленко А.В. Динаміка чисельності популяцій тварин дикого біорізноманіття як показник ефективності природоохоронних зусиль (на прикладі Чернігівської області). *Біоресурси і природокористування.* 2015. № 5–6. Том 7. С. 45–52.

272. Палій Н.І. Правове регулювання використання та охорони земель рекреаційного призначення: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т «Одеська юрид. академія». Одеса, 2011. 224 с.

273. Пащенко О.М. Особливості правового режиму земель оборони. *Земельне право України: теорія і практика.* 2007. № 1. С. 32–36.

274. Петлюк Ю.С. Правовий режим земель оздоровчого призначення: автореф. дис. ... канд. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2009. 20 с.

275. Петлюк Ю.С. Правові аспекти здійснення моніторингу земель в Україні. *Вісник Академії адвокатури України.* 2011. № 2(21). С. 246–247.

276. Петришин О, Погребняк С. Система права: загальнотеоретична характеристика. *Право України.* 2017. № 5. С. 9–17.

277. Піфко О.О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ужгород. нац. ун-т. Ужгород, 2011. 216 с.

278. Погорєлова О.М. Особливості використання земель водного фонду на орендних умовах. *Актуальні проблеми держави і права*: зб. наук. пр. / Нац. ун-т «Одеська юрид. академія». Одеса: Юрид. л-ра, 2010. С. 212–218.

279. Правдюк В.М. Поділ земель України за цільовим призначенням за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2012. 220 с.

280. Правовий режим земель, що особливо охороняються. URL: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:aiXY0byBiMAJ:lib.univd.edu.ua/%3Fcontroller%3Dservice%26action%3DdownloadRep%26id%3D117390+&cd=2&hl=uk&ct=clnk&gl=ua. (дата звернення: 25.12.2020).

281. Проблемы землепользования и землеустройства в условиях земельной реформы в Украине: сб. науч. тр. / Харьк. гос. аграр. ун-т им. В.В. Докучаева; ред. кол.: А.П. Вервейко, И.М. Стативка, А.Т. Лозовой, А.А. Реминский, Д.Н. Коваленко. Х.: Б.и., 1994. 126 с.

282. Ріпенко А.І. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови для благоустрою: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2010. 20 с.

283. Ріпенко А. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови для благоустрою: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2010. 230 с.

284. Ріпенко А.І. Теоретичні та практичні проблеми функціонування Державного земельного кадастру. *Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку:* матеріали «круглого столу» (м. Київ, 27 трав. 2016 р.). Київ: Київ. нац. ун-т імені Тараса Шевченка, 2016. С.121–128.

285. Романюк М.З. Правовий режим земель оборони України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2013. 200 с.

286. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. К.: ННЦ ІАЕ, 2006. 396 с.

287. Савченко С.В. Співвідношення приватних і публічних інтересів: досвід України. *Порівняльно-аналітичне право*. 2013. № 3. С. 53–57.

288. Санніков Д.В. Цільове й раціональне використання земель як аспекти правомірної поведінки суб'єктів земельного права. URL: https://core.ac.uk/download/pdf/230566123.pdf (дата звернення: 27.12.2020).

289. Саркісова Т.Б. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2012. 216 с.

290. Семчик В.І. Земельне право України як галузь науки та навчальна дисципліна. *Право України.* 2012. № 7. С. 12–21.

291. Семчик В.І. До питання про механізм реалізації права на землю громадянами та юридичними особами. *Право України.* 2009. № 9. С. 6–10.

292. Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. ВНЗ. Київ: Ін Юре, 2008. 600 с.

293. Сенюта Л.Б. Галузеві ознаки інститутів Особливої частини земельного права України. *Вісник Запорізького національного університету «Юридичні науки».* 2017. № 2. С. 109–116.

294. Сенюта Л.Б. Реформування субінституту державної реєстрації прав на землю. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*: матеріали XXIII звітної наук.-практ. конф. (м. Львів, 7–8 лют. 2017 р.). Львів: Юрид. ф-т Львів. нац. ун-ту ім. Івана Франка. 2017. Ч. 2. С. 44–47.

295. Сенюта Л.Б. Соціальне призначення земельного права як галузі права України. Актуальні проблеми соціального права. *Еволюція правового регулювання аграрних, земельних та екологічних відносин:* матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Львів, 18 листоп. 2016 р.) / за заг. ред. П.Д. Пилипенка. Львів, 2016. С. 134–136.

296. Сенюта Л.Б. Судовий прецедент як джерело земельного права України. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*: матеріали XXIV звітної наук.-практ. конф. (м. Львів, 7–8 лют. 2018 р.). Львів: Юрид. ф-т Львів. нац. ун-ту ім. Івана Франка. 2018. Ч. 2. С. 30–33.

297. Сидор В.Д. Теоретичні проблеми розвитку земельного законодавства України: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т «Одеська юрид. академія». Одеса, 2012. 472 с.

298. Сидор В.Д. Поняття та функції науки земельного права. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки.* 2013. № 1 (II). С. 113–118.

299. Смовж К.О. Правове регулювання використання та охорони земель гірничодобувної промисловості: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2013. 200 с.

300. Соколова А.К. Правові аспекти державного управління в галузі охорони вод і відтворення водних ресурсів. *Проблеми законності.* 2015. Вип. 128. С. 154–164.

301. Сохнич А.Я. Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки: монографія. Львів: НВФ «Українські технології». 2002. 252 с.

302. Спіцина Л. Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані будови, споруди, житлові будинки. *Землевпорядний вісник.* 2008. № 3. С. 46–55.

303. Становлення і розвиток земельного законодавства України у XX – на початку XXI століття: науково-практичний посібник для суддів та кандидатів на посаду судді / за редакцією докт. юрид. наук, проф., члена Науково-консультативної ради при ВС, члена-кореспондента НАПрН України Павла Кулинича; Павло Кулинич, Костянтин Медведєв, Андрій Потапенко, Олександр

Тиханський, Вікторія Семенюк; Національна школа суддів України. К.: Вид-во ФОП Клименко Ю.Я., 2018. 142 с.

304. Стасюк Р. Відповідальність за земельні правопорушення. *Юридична Україна*. 2003. № 4. С. 61–64.

305. Студеникина М. Государственный контроль в сфере управления. М.: Юрид. лит., 1974. 160 с.

306. Сушинський О.І. Контроль у сфері публічної влади: теоретико-методологічні та організаційно-правові аспекти: монографія. Л.: ЛРІДУ УАДУ, 2002. 468 с.

307. Сушинський О.І. Контрольна влада України: оновлення змісту та системи. *Актуальні проблеми державного управління*: наук. зб. О.: ОРІДУ УАДУ, 2001. Вип. 8. С. 91–104.

308. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. 2-ге вид., стереотипне. Львів: Новий Світ – 2000, 2006. 336 с.

309. Титова Н.І. Землі як об’єкт правового регулювання. *Право України.* 1998. № 4. С. 11–15.

310. Титова Н.І. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти. *Право України.* 2002. № 4. С. 70–76.

311. Титова Н. Фермерство в Україні: основні правові засади. Питання, та відповіді. Львів: Атлас, 1998. 181 с.

312. Томахін М., Канцурак В., Іваненко І., Колмаз Ю., Фишко Н., Сторожук А. Формування екологічної мережі та розвиток природно-заповідної справи в Україні. *Землевпорядний вісник.* 2012. № 3. С. 23–29.

313. Тополевський Р. Система джерел права України: сучасний стан і перспективи розвитку. *Право України.* 2017. № 6. С. 27–31.

314. Третяк А.М. Зміна пріоритетів земельної реформи в зв’язку з удосконаленням економічних відносин власності на землю. *Вісник аграрної науки.* 2008. № 2. С. 5–10.

315. Третяк А.М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі. *Землевпорядний вісник.* 2009. № 6. С. 12–20.

316. Третяк А.М. Теоретичні основи землеустрою. К.: ІЗУ УААН, 2002. 152 с.

317. Третяк А.М., Коваль В.І., Нешик С.С. Регулювання земельних відносин на території сільської територіальної громади. К.: УАДУ, 2003. 75 с.

318. Третяк А.М., Бабміндра Д.І. Земельні ресурси України та їх використання. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2003. 143 с.

319. Третяк А.М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навчальний посібни. К.: Аграр. наука, 2002. 280 с.

320. Третяк А.М. Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок. Ч. 4. К.: ЦЗРУ, 2001. 127 с.

321. Третяк А.М., Дорош О.С. Управління земельними ресурсами: навчальний посібник / за ред. проф. А.М. Третяка. Вінниця: Нова Книга, 2006. 360 с.

322. Удовенко І.О. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Основи землевпорядкування та кадастру». Умань: УНУС, 2016. 112 с. URL: http://lib.udau.edu.ua/bitstream/123456789/4691/1/%D0%9B%D0%B5%D0%BA%D1%86%D1%96%D1%97_%D0%9E%D0%97%D0%9A.PDF. (дата звернення: 16.12.2020).

323. Управління земельними ресурсами: підручник / В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, І.М. Песчанська, А.Я. Сохнич та ін.; за ред. проф. Горлачука В.В. Львів: Магнолія плюс; видавець СПД ФО Піча В.М., 2006. 443 с.

324. Управління земельними ресурсами: лекція / О.І. Гуторов, Т.Є. Череда; Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. Х., 2013. 56 с.

325. Уркевич В. Про співвідношення категорій «цільове призначення» та «цільове використання» земельної ділянки. *Підприємництво, господарство і право*. 2011. № 6. С. 91–96.

326. Федорович В.І. Система земельного права України. *Актуальні питання реформування правової системи України*: матеріали II міжвуз. наук.-практ. конф. (м. Луцьк, 27–28 трав. 2005 р.). Луцьк: Волин. обл. друкарня, 2005. С. 390–395.

327. Федорович В.І. Розвиток системи галузевих принципів земельного права України. *Актуальні питання реформування*

правової системи України: матер. V Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Луцьк, 30–31 трав. 2008 р.). Луцьк, 2008. С. 399–402.

328. Федорович І.В. Термінологічні колізії законодавства України про курорти. *Вісник Львівського національного університету. Серія Юридична.* 2012. Вип. 56. С. 341–348.

329. Федотова О.С. Правовий режим земель річкового та морського транспорту України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2013. 203 с.

330. Філіпенко Т.М. Правознавство: (проф. рівень): підруч. для 11 кл. закл. заг. серед. освіти / Тетяна Філіпенко, Володимир Сутковий. Київ: Генеза. 2019. 384 с.

331. Харитонова Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юрид. літ-ра, 2016. 424 с.

332. Харитонова Т.Є. Історичний розвиток та формування інституту прав на чужі земельні ділянки у законодавстві України. *Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. пр. /* Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса: Юрид. літ-ра, 2011. С. 630–636.

333. Цільове призначення, приватизація і примусове відчуження: що змінює Закон про планування використання земель. URL: https://biz.ligazakon.net/analitycs/197394_tslove-priznachennya-privatizatsya-primusove-vdchuzhennya-shcho-zmnyu-zakon-pro-planuvannya-vikoristannya-zemel (дата звернення: 16.12.2020).

334. Цвік М.В., Петришин О.В. Загальна теорія держави і права: підруч. для студ. вищ. навч. закл. Х.: Право, 2009. 572 с.

335. Шарапова С.В. Особливості заходів правової охорони земель лісогосподарського призначення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право.* 2015. Вип. 35. Т. 2. С. 85–88.

336. Шульга М.В. Особливості набувальної давності на земельну ділянку. *Державне будівництво та місцеве самоврядування.* 2002. Вип. 3. С. 81–86.

337. Шульга М.В. Правовое обеспечение отношений аренды земли. *Предпринимательство, хозяйство и право.* 1997. № 4. С. 25–29.

338. Шульга М.В. Публічно-правове забезпечення обігу земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми публічного та приватного права*: тез. доп. IV Мжнар. наук.-практ. конф. (25 жовтня 2013 р.). Запоріжжя, 2013. С. 389–392.

339. Шульга М.В. Актуальные проблемы земельных отношений в современных условиях: монография. Харьков: Консум, 1998. 224 с.

340. Шульга А.М. Проблеми відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок. *Земельне право*. 2006. № 1. С. 65–70.

341. Шуміло О.М. Земельне право України (у схемах): навч. посіб. / МВС України; Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2017. 288 с.

342. Юрченко Е.С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: теоретичні та практичні аспекти: монографія / за ред. д-ра юрид. наук Т.О. Коваленко. Київ: Алерта, 2019. 234 с.

343. Як виготовити проект відведення земельної ділянки. URL: https://terram.com.ua/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1% 83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E/ (дата звернення: 21.12.2020).

ПРЕДМЕТНИЙ ПОКАЖЧИК

Адміністративна відповідальність *185*
Берегові смуги водних шляхів *296, 297*
Бонітування ґрунтів *147*
Ботанічні сади *215*
Вина правопорушника *183*
Власність *40*
Внутрішньогосподарський землеустрій *140*
Водно-болотні угіддя *173, 218, 219*
Володіння *40*
Галузеві органи *122, 123*
Гарантія *21, 178, 180, 199*
Генеральний план міста *129*
Грошова оцінка земельних ділянок *148*
Делегуючий метод правового регулювання *16*
Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру *123, 124, 125*
Державне регулювання земельних відносин *117*
Державний земельний кадастр *143*
Економічна оцінка земель *147*
Емфітевзис *106, 107*
Завдання земельного законодавства *286*
Завдання водного законодавства *286*
Земельна ділянка *30*
Земельна частка (пай) *59, 60*
Земельне право України *12*
Земельна реформа *34*
Земельні правовідносини *26*
Земельне правопорушення *181*
Земельні спори *150*
Землеустрій *136*
Землі житлової та громадської забудови *190*
Землі природно-заповідного фонду *206*
Землі заказників *214*
Землі заповідних урочищ *214*

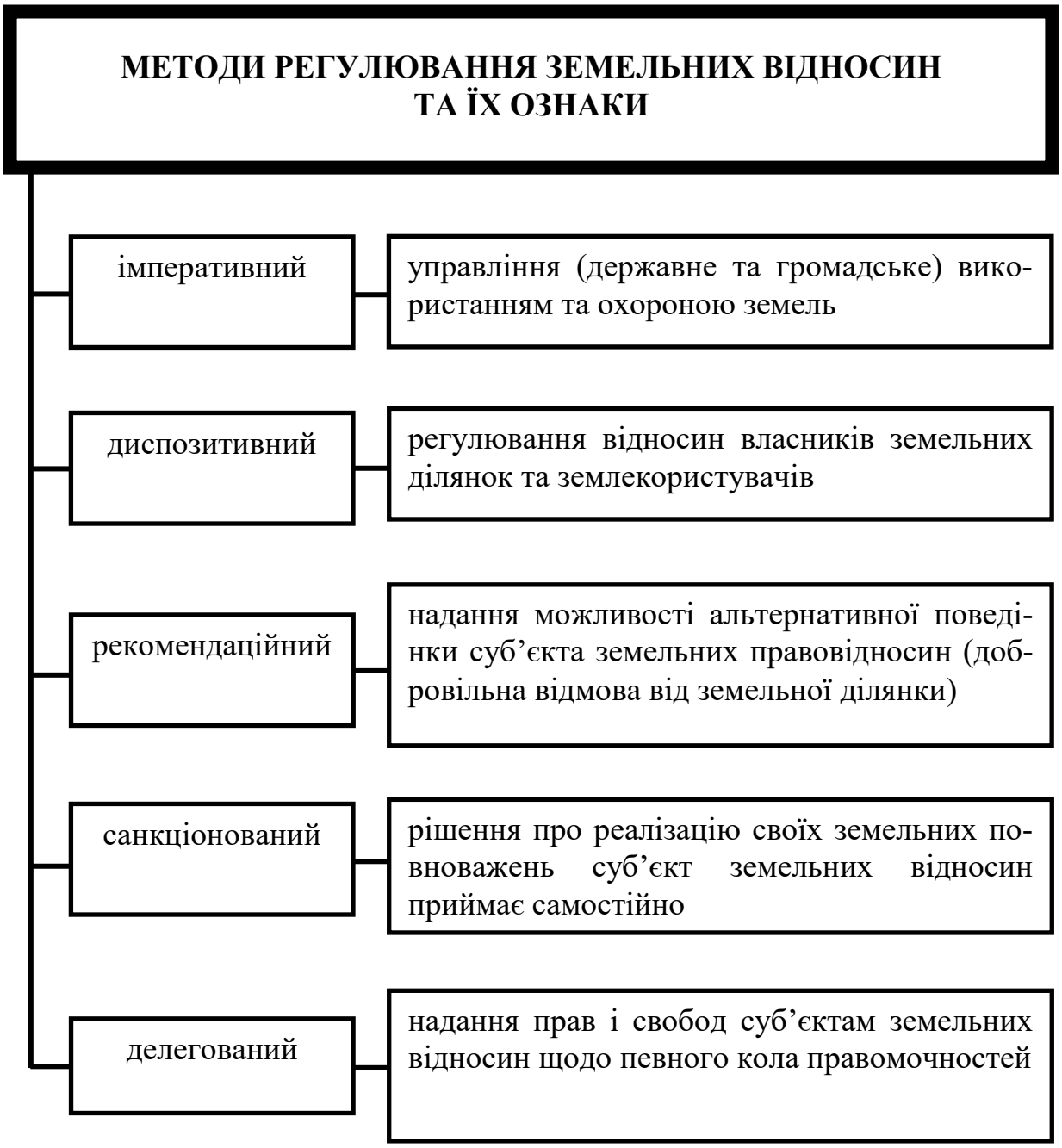
Землі іншого природоохоронного призначення *215*
Землі оздоровчого призначення *229*
Землі рекреаційного призначення *243, 244*
Землі історико-культурного призначення *250, 251*
Землі лісогосподарського призначення *267*
Землі водного фонду *285*
Земельні ділянки смуг відведення *294, 295*
Землі промисловості *313, 317, 318*
Землі транспорту *322*
Землі залізничного транспорту *323, 324*
Землі морського транспорту *314, 325*
Землі річкового транспорту *314, 325*
Землі автомобільного транспорту *315, 325*
Землі дорожнього господарства *315*
Землі авіаційного транспорту *315,316, 326*
Землі міського електротранспорту *316, 327*
Землі трубопровідного транспорту *316, 317, 327*
Землі зв'язку *328, 329*
Землі енергетичної системи *331, 332*
Землі іншого призначення *311*
Землі оборони *332*
Землі сільськогосподарського призначення *338*
Землі фермерського господарства *351*
Земля *65*
Злочин *186*
Зміст права власності на землю *42*
Зона санітарної охорони водних об'єктів *297*
Зони особливого режиму використання земель *333*
Зонування території *129*
Кадастровий землеустрій *142*
Кадастрові зйомки *147*
Консервація земель *167*
Контроль за використанням та охороною земель *18, 135*
Концесія *89*
Користування *40*
Кримінальна відповідальність *186*

Лікувально-оздоровча місцевість *232*
Матеріальні земельні відносини *27*
Межа району, села, селища, міста, району у місті *130*
Меліоровані землі *347*
Меліоровані заходи *347*
Методи правового регулювання *13*
Міжгалузеві органи *120, 121, 122*
Містобудівна документація *128*
Моніторинг земельних відносин *132, 133*
Об’єкти земельних правовідносин *30*
Об’єкт культурної спадщини *254*
Об’єкт земельного правопорушення *182*
Об’єктивна сторона земельного правопорушення *182*
Обмеження права на землю *95*
Обтяження прав на землю *100*
Орендна плата *87*
Органи загальної компетенції *118, 119*
Орендарі земельних ділянок *84*
Орендодавці земельних ділянок *84*
Особисте селянське господарство 353
Охорона земель *156*
Охоронні зони *214*
Підстави припинення права власності *66*
Планування та забудова територій *127, 128*
Правовий режим земель *216*
Правовий режим земель історико-культурного призначення *256*
Правовий режим земель сільськогосподарського призначення *341*
Правоохоронні земельні відносини *27*
Право власності на землю у суб’єктивному розумінні *41*
Право власності на землю в об’єктивному розумінні *41*
Право власності на землю *41*
Право землекористування у суб’єктивному розумінні *72, 73*
Право землекористування в об’єктивному розумінні *74*
Право приватної власності на землю *44*
Право оренди земельної ділянки *83*
Право спільної власності *51*

Предмет земельного права *12, 13*
Принципи земельного права *16*
Природно-сільськогосподарське районування земель *129*
Процесуальні земельні відносини *27*
Регіональні ландшафтні парки *214*
Регулятивні земельні правовідносини *27*
Режим територій та об’єктів природно-заповідного фонду *207*
Рекомендаційний метод правового регулювання *15*
Розпорядження *40*
Санітарно-захисна зона *232, 233*
Санкціонуючий метод правового регулювання *15*
Сервітут *103*
Система земельного права *19*
Система землеустрою *141*
Спільна часткова власність *51*
Спільна сумісна власність *52*
Суб’єкти землеустрою *141*
Суб’єкти права постійного землекористування *80*
Суб’єкти права приватної власності на землю *44*
Суб’єктами права комунальної власності *48*
Суб’єктами права власності на державні землі *50*
Суб’єкти земельних відносин *29*
Суб’єкт земельного правопорушення *183*
Суб’єктивна сторона земельного правопорушення *183*
Суборенда земельних ділянок *75, 89*
Суперфіцій *112*
Територіальний землеустрій *142*
Території курортів *231*
Титульне земельне володіння *42*
Управління у галузі земельних відносин *117*
Функції управління *126*
Цивільно-правова відповідальність *186*
Цивільно-правовий договір (угода) *64*
Юридична відповідальність *178*
Юридичні факти *31*

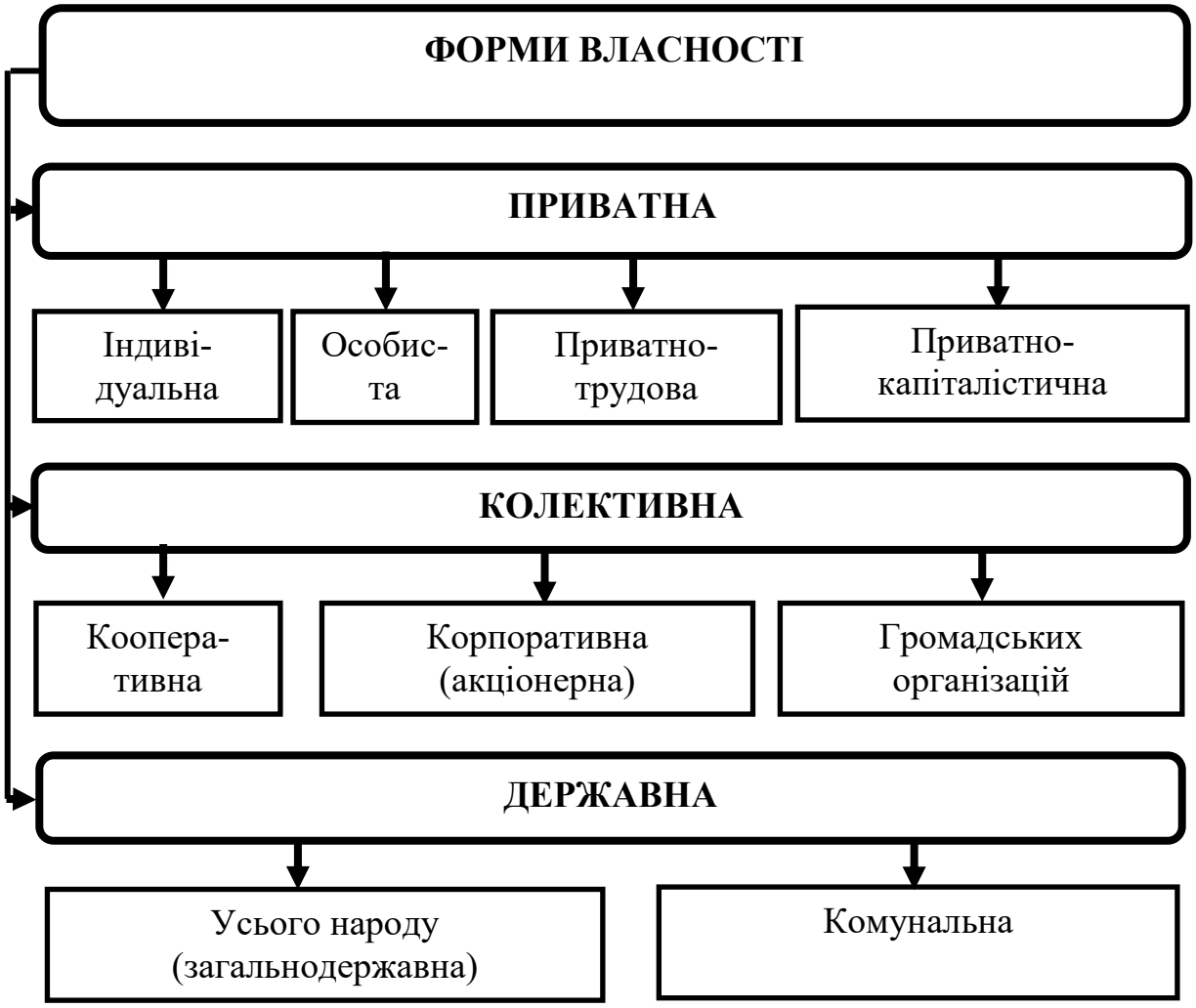
ДОДАТКИ

Додаток А

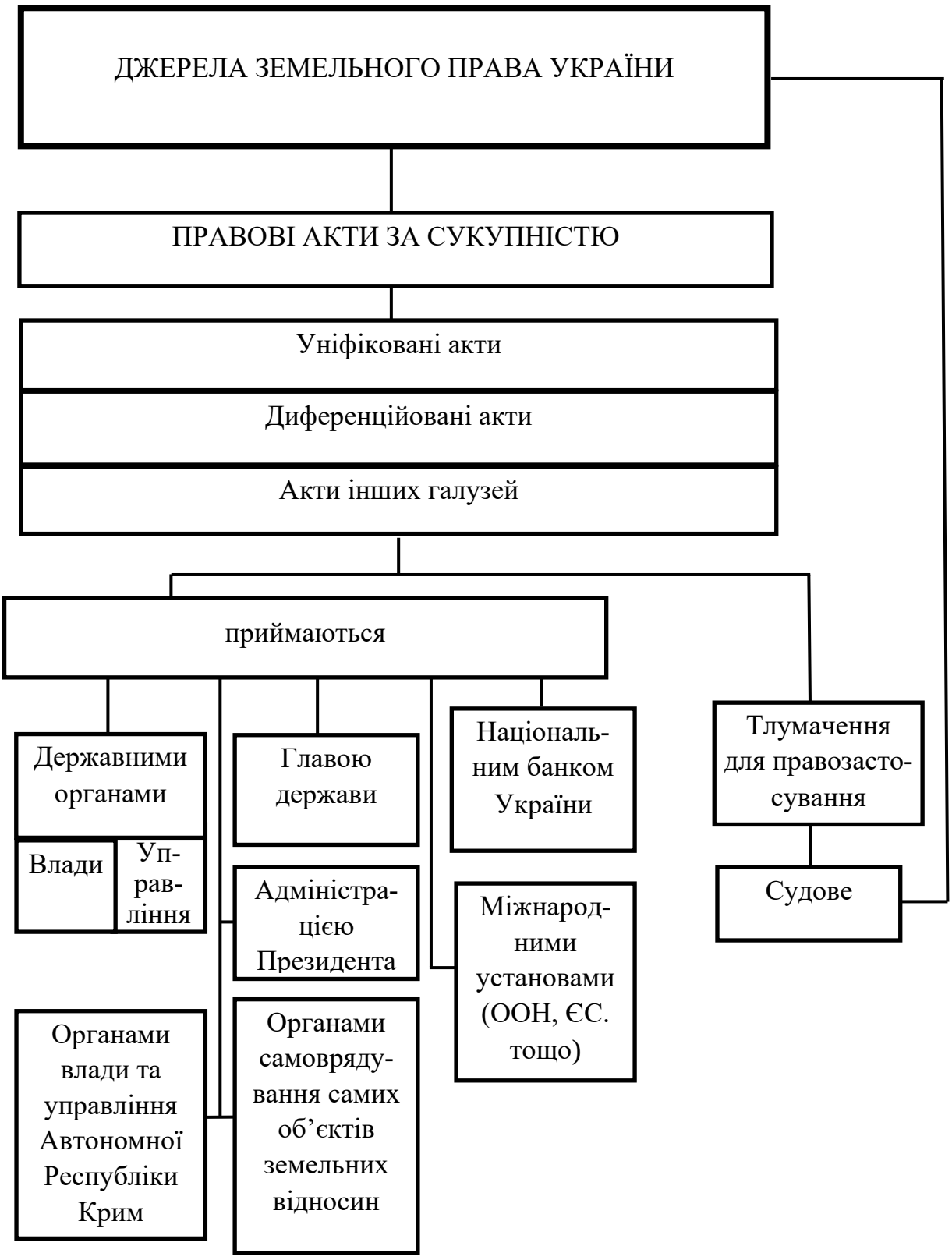


Джерело: [341].

Додаток Б

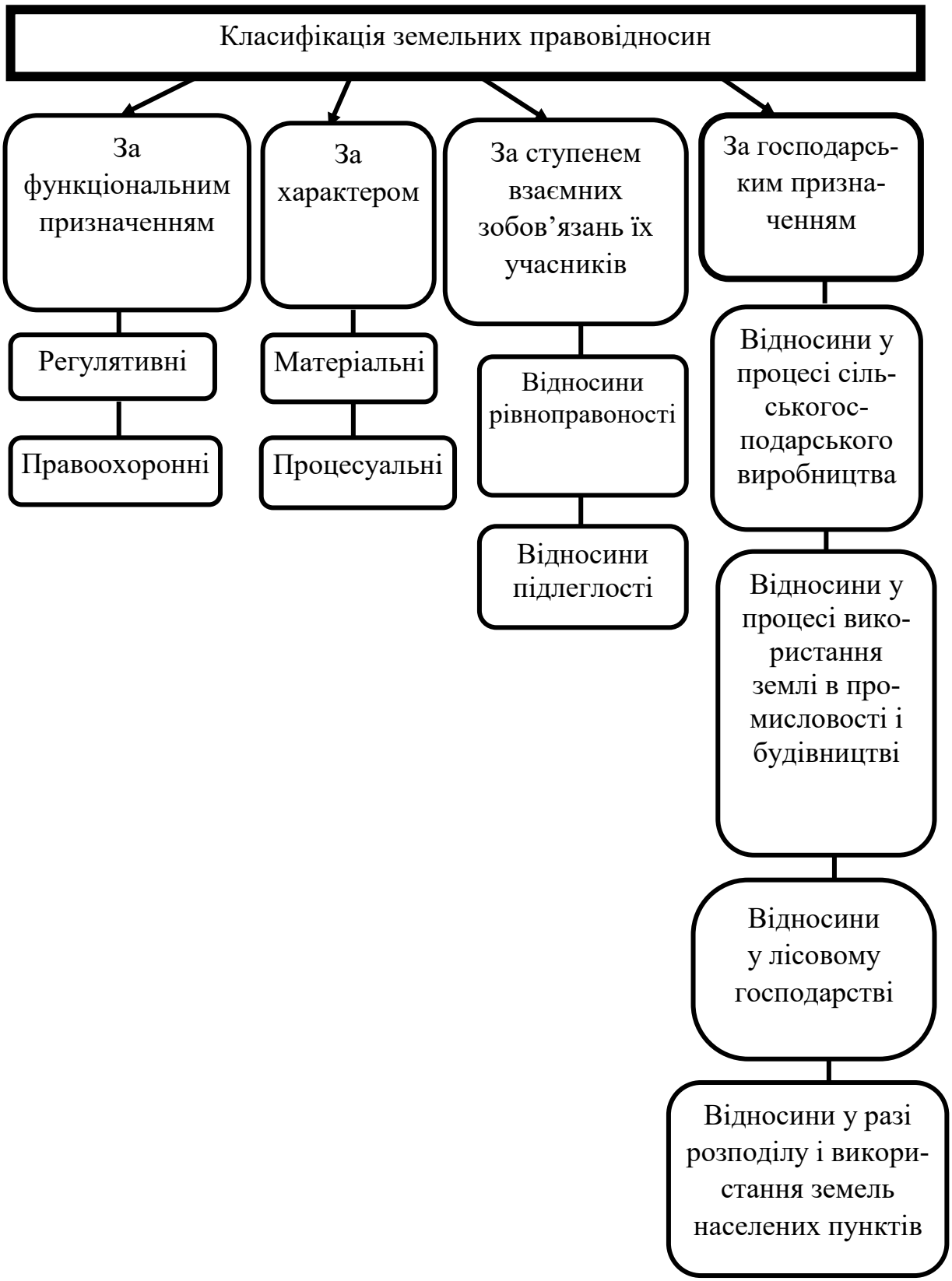

ФОРМИ ВЛАСНОСТІ
ПРИВАТНА
Індиві-
дуальна
Особис-
та
Приватно-
трудова
Приватно-
капіталістична
КОЛЕКТИВНА
Коопера-
тивна
Корпоративна
(акціонерна)
Громадських
організацій
ДЕРЖАВНА
Усього народу
(загальнодержавна)
Комунальна

Додаток В



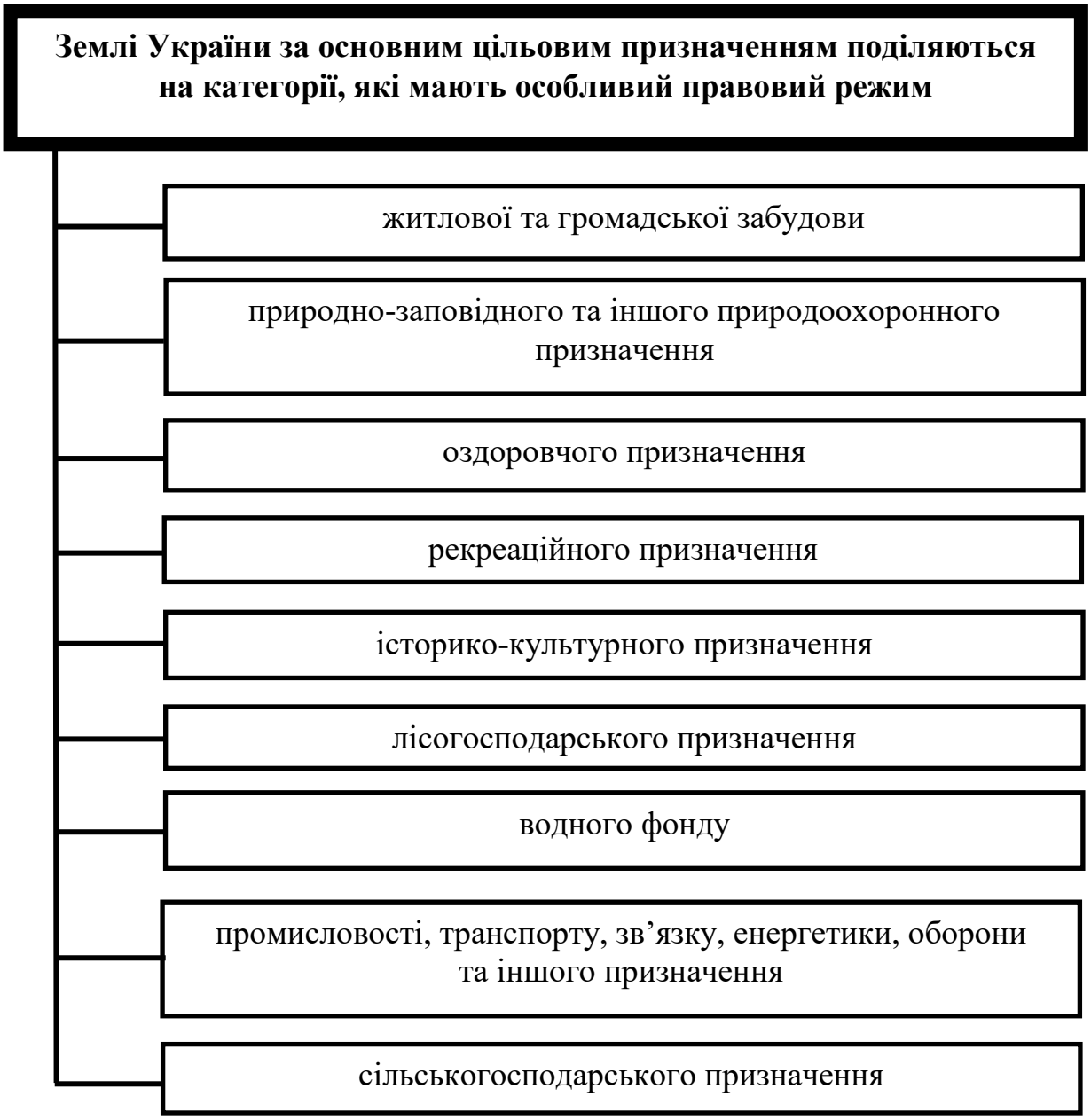
Джерело: [167].

Додаток Г



Джерело: [167].

Додаток Д



Джерело: сформовано на основі [2].

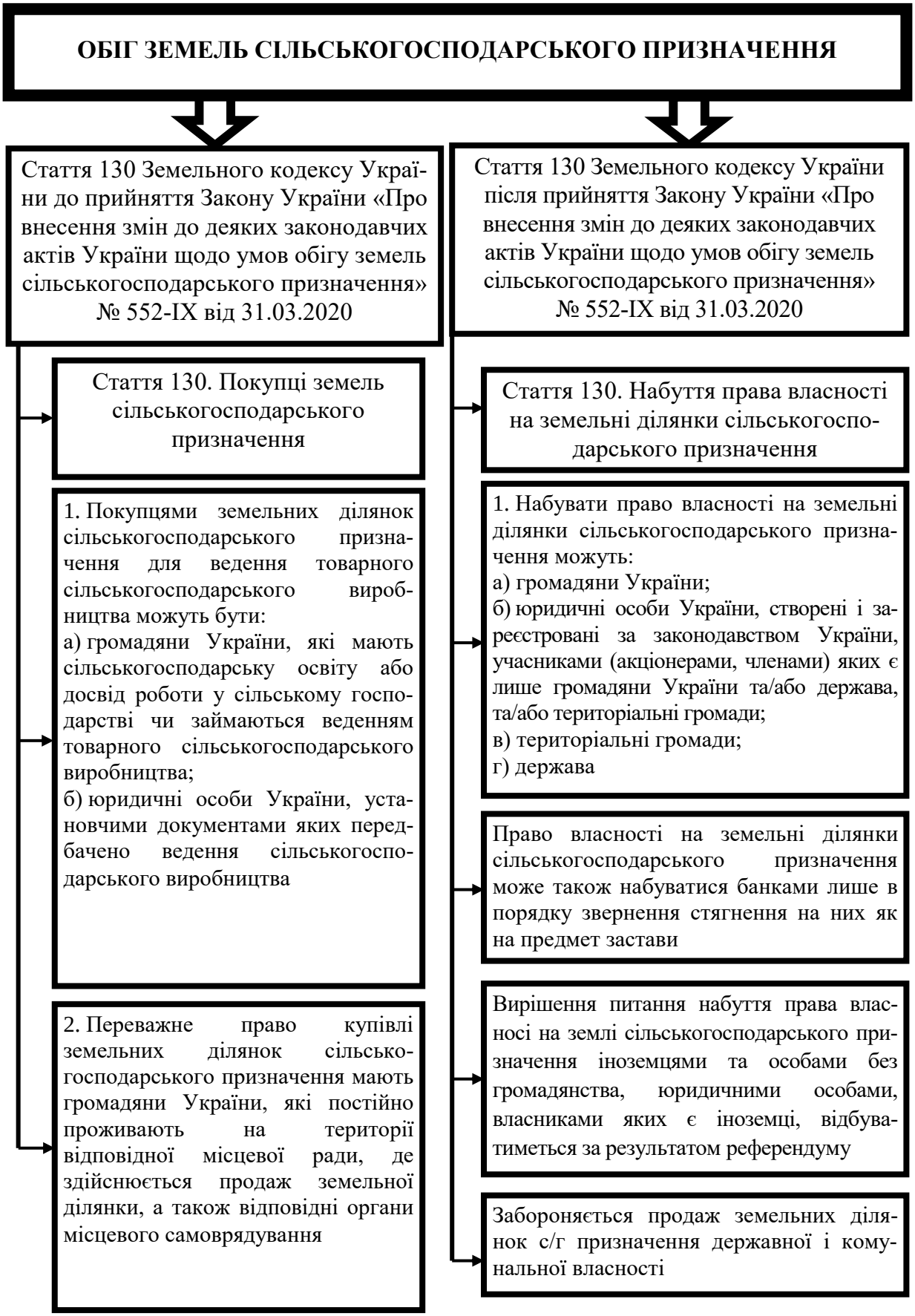
Додаток Е

Підстави припинення права власності та права користування земельною ділянкою

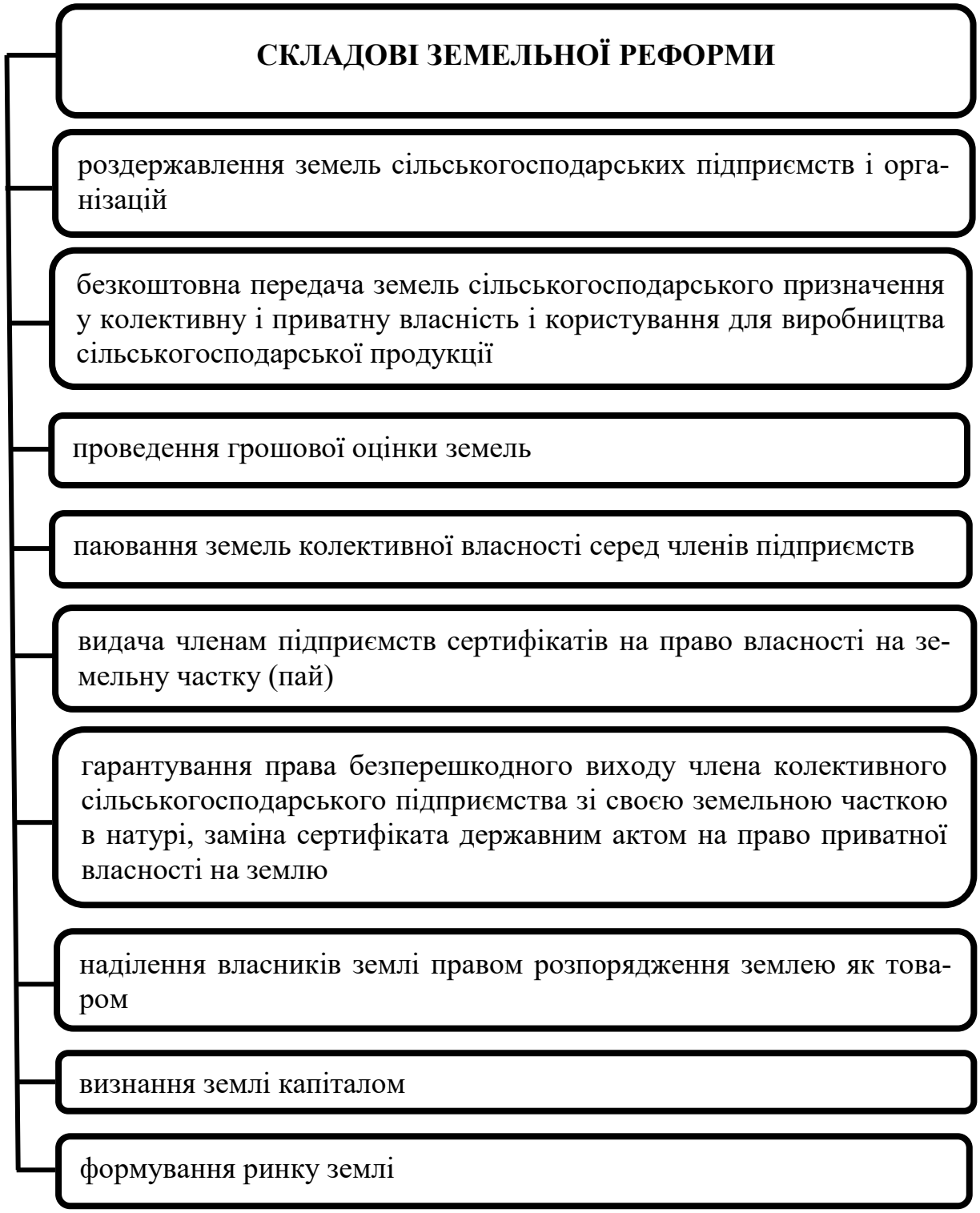
Підстави припинення права власності на земельну ділянку	Підстави припинення права користування земельною ділянкою
– добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; – смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; – відчуження земельної ділянки за рішенням власника; – звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; – відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; – конфіскація за рішенням суду; – не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк	– добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; – вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим кодексом; – припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; – використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; – використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; – систематична несплата земельного податку або орендної плати

Джерело: сформовано на основі [2].

Додаток Є

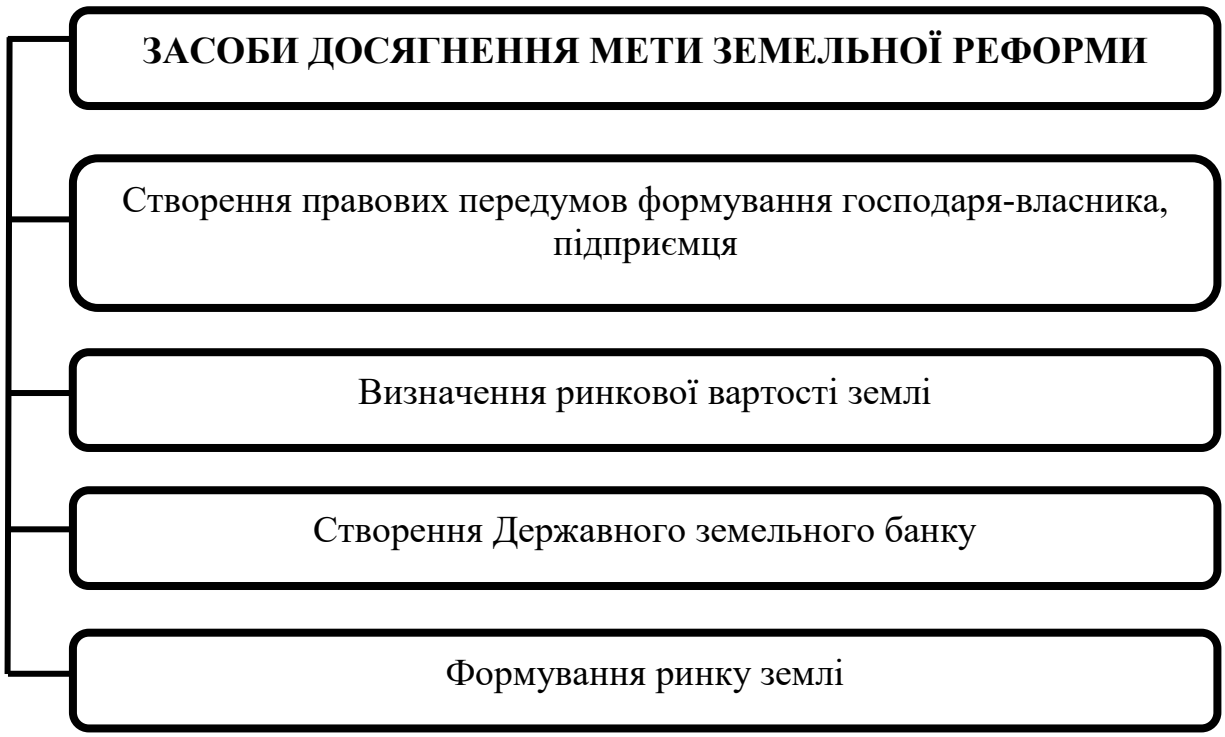

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
Стаття 130 Земельного кодексу України до прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX від 31.03.2020
Стаття 130. Покупці земель сільськогосподарського призначення
1. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:
а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;
б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва
2. Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування
Стаття 130 Земельного кодексу України після прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX від 31.03.2020
Стаття 130. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення
1. 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
Вирішення питання набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземцями та особами без громадянства, юридичними особами, власниками яких є іноземці, відбуватиметься за результатом референдуму
Забороняється продаж земельних ділянок с/г призначення державної і комунальної власності

Додаток Ж



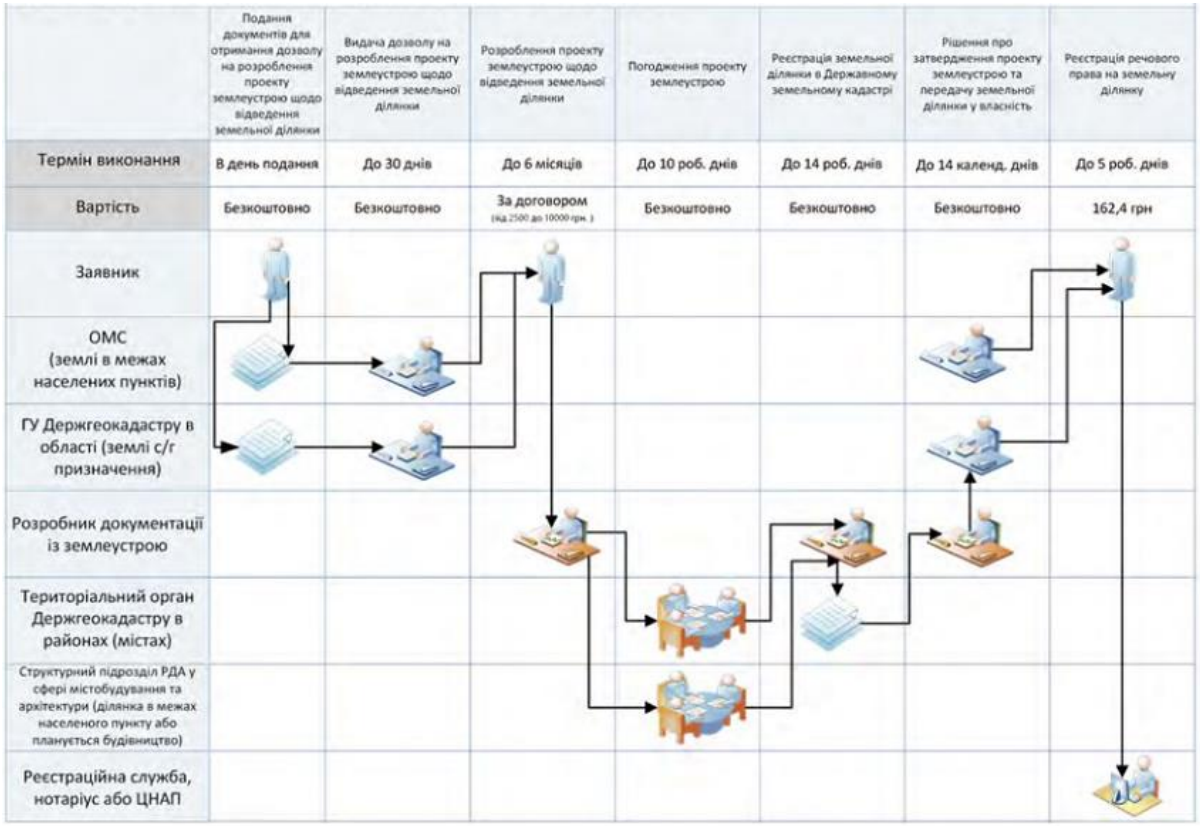
Джерело: URL: http://kadastrua.ru/zemelni-vidnosini/186-teoretichni-zasadi-rozvitku-zemelnikh-vidnosin-v-ukrajini.html (дата звернення: 03.01.2021).

Додаток З



Джерело: URL: http://kadastrua.ru/zemelni-vidnosini/186-teoretichni-zasadi-rozvitku-zemelnikh-vidnosin-v-ukrajini.html (дата звернення: 03.01.2021).

Отримання земельної ділянки у приватну власність безоплатно



Джерело: URL: https://100realty.ua/uk/articles/bezkostovna-privatizacia-zemli-v-ukraini-u-2019-roci-cini-ta-termini (дата звернення: 05.01.2021).

Додаток І

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 3 березня 2004 року № 220

ТИПОВИЙ
договір оренди землі

_____ «___» _____ 20__ р.
(місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
(прізвище, ім'я та
_____
по батькові фізичної особи,
_____, з одного боку, та
найменування юридичної особи)
орендар _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,
_____
найменування юридичної особи)
_____, з другого, уклали цей

договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки) _____
(цільове призначення)
з кадастровим номером (кадастровими номерами) _____,
яка розташована (які розташовані) _____.
(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається (передаються) земельна ділянка (земельні ділянки) загальною площею _____,
(гектарів)
у тому числі _____
(площа та якісні характеристики
_____
земель, зокрема меліорованих,
_____
за їх складом та видами угідь - рілля,
_____
сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці (земельних ділянках) розміщені об’єкти нерухомого майна _____

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об’єктів)

_____

_____

_____, а також інші об’єкти інфраструктури

_____

(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об’єктів інфраструктури, у тому числі доріг,

_____

майданчиків з твердим покриттям, меліоративних систем тощо)

_____

_____

4. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається (передаються) в оренду разом з ___

_____

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших

_____

об’єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (земельних ділянок) на дату укладення договору становить:

_____ _____ гривень;

(кадастровий номер земельної ділянки)

_____ _____ гривень.

(кадастровий номер земельної ділянки)

6. Земельна ділянка (земельні ділянки), яка передається (які передаються) в оренду, має (мають) такі недоліки, що можуть перешкоджати її (їх) ефективному використанню: _____

_____

_____.

7. Інші особливості об’єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини* _____

_____

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років (у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди не може бути меншим ніж сім років; у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка (земельні ділянки) надається (надаються) в оренду на строк не менш ніж 30 років; у разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі не може бути меншим ніж 10 років).

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до

закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі ___
_____
(розмір орендної плати: у грошовій формі – у гривнях із зазначенням
_____
способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за
_____
земельні ділянки державної або комунальної власності – із зазначенням відсотків
_____
суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
_____
в натуральній формі (для земельних ділянок приватної
_____
власності) – перелік, кількість або частка продукції, одержуваної
_____
із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови,
_____
порядок, строки поставки, при цьому розрахунок у натуральній формі повинен
_____
відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими
_____.
цінами на дату внесення орендної плати)

10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням (без урахування) індексації.

(непотрібне закреслити)

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата вноситься у такі строки:

1) за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, набуті в оренду за результатами земельних торгів:

за перший рік – не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди;

починаючи з наступного року – відповідно до Податкового кодексу України;

2) за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності, набуті в оренду без проведення земельних торгів:

за перший рік – у п’ятиденний строк після підписання договору оренди;

починаючи з наступного року – відповідно до Податкового кодексу України;

3) за земельні ділянки приватної власності, земельні ділянки несільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності у такі строки _____
_____.

12. Передача продукції в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається _____
(періодичність)
у разі:

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

погіршення стану орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;

зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;

в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі _____ відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки (земельних ділянок)

15. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається в оренду для _____
(мета використання)
_____

16. Цільове призначення земельної ділянки (земельних ділянок) _____
_____

17. Умови збереження стану об'єкта оренди**__
_____
_____

(Розділ «Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду» вилучено на підставі постанови КМ № 843 від 23.11.2016)

Умови повернення земельної ділянки (земельних ділянок)

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку (земельні ділянки) у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок), пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок), які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки (земельних ділянок), проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню. Умови, обсяги і строки

(непотрібне закреслити)

відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки (земельних ділянок) визначаються окремою угодою сторін.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

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.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (земельних ділянок)

26. На орендовану земельну ділянку (орендовані земельні ділянки) встановлено (не встановлено)

(непотрібне закреслити)

обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб

_____

(підстави встановлення обмежень (обтяжень)

27. Передача в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

*Інші права та обов'язки сторін**

28. Права орендодавця:_____
_____
_____

* Визначаються відповідно до Закону України «Про оренду землі».

29. Обов'язки орендодавця***:_____
_____
_____

30. Права орендаря:_____
_____
_____

31. Обов’язки орендаря****: _____
_____

Ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди чи його частини

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

Страхування об’єкта оренди

33. Згідно з цим договором об’єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь

(непотрібне закреслити)
період дії цього договору.

34. Страхування об’єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов’язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об’єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.
У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:
закінчення строку, на який його було укладено;
придбання орендарем земельної ділянки (земельних ділянок) у власність;
викупу земельної ділянки (земельних ділянок) для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки (земельних ділянок) з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
ліквідації юридичної особи-орендаря.
Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:
взаємною згодою сторін;
рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов’язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядкудопускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є***** _____
_____
_____

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку (орендовані земельні ділянки) до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є)

(непотрібне закреслити)
підставою для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку (орендовані земельні ділянки) у разі смерті фізичної особи-орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю

(непотрібне закреслити)
земельну ділянку (ці земельні ділянки) разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.
Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря.
За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Реквізити сторін

Орендодавець	Орендар
_____	_____
(прізвище, ім'я та по батькові	(прізвище, ім'я та по батькові
_____	_____
фізичної особи, паспортні дані	фізичної особи, паспортні дані
_____	_____
(серія, номер, ким і коли	(серія, номер, ким і коли
_____	_____
виданий), найменування юридичної	виданий), найменування юридичної
_____	_____
особи, що діє на підставі	особи, що діє на підставі
_____	_____
установчого документа (назва,	установчого документа (назва,
_____	_____
ким і коли затверджений),	ким і коли затверджений),
_____	_____
відомості про державну	відомості про державну

реєстрацію та банківські	реєстрацію та банківські
реквізити)	реквізити)
Місце проживання фізичної особи, місцезнаходження юридичної особи	Місце проживання фізичної особи, місцезнаходження юридичної особи
(індекс, область,	(індекс, область,
район, місто, село, вулиця,	район, місто, село, вулиця,
номер будинку та квартири)	номер будинку та квартири)
Ідентифікаційний номер _____	Ідентифікаційний номер _____
(фізичної особи)	(фізичної особи)
Ідентифікаційний код _____	Ідентифікаційний код _____
(юридичної особи)	(юридичної особи)

Підписи сторін

Орендодавець	Орендар
МП (за наявності печатки)	МП (за наявності печатки)

---

* У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) державної та/або комунальної власності у пункті 7 «Інші особливості об’єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини» договору зазначаються дані агрохімічного паспорта земельної ділянки (земельних ділянок).

У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) приватної власності рекомендується у пункті 7 «Інші особливості об’єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини» договору зазначати дані агрохімічного паспорта земельної ділянки (земельних ділянок).

** У разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) під полезахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, у пункті 17 «Умови збереження стану об’єкта оренди» договору зазначаються вид, конструкція, віковий період, головна порода, у разі потреби інші характеристики полезахисної лісової смуги. Заходи щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг з такими характеристиками здійснюються орендарем відповідно до Правил утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 липня 2020 року № 650.

*** У разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення державної та/або комунальної власності (сільськогосподарські угіддя) включається право орендодавця вимагати відповідно до законодавства від орендаря збереження родючості ґрунтів шляхом проведення не рідше ніж один раз на три роки перевірки стану орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) щодо відповідності показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки.

**** У разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, включається зобов’язання орендаря здійснювати інвестиції у

розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.

***** У разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення може включатися вимога щодо дотримання орендарем екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі» та припинення договору оренди землі шляхом його розірвання відповідно до вимог статті 32 Закону України «Про оренду землі» у разі недотримання такої вимоги, зокрема погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.

(Типовий договір із змінами, внесеними згідно з постановами КМ № 1724 від 13.12.2006, № 780 від 03.09.2008, № 843 від 23.11.2016, № 890 від 22.11.2017, № 650 від 22.07.2020)

Джерело: [68].

Додаток Ї

КЛАСИФІКАТОР
обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
1	2	3	4	5
01			**ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ**	
	01.01		**Охоронні зони**	Земельний кодекс України
		01.01.01	охоронна зона навколо об’єкта природно-заповідного фонду	Закон України «Про природно-заповідний фонд»
		01.01.02	охоронна зона навколо об’єкта культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини»
		01.01.03	охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта транспорту	Закони України «Про трубопровідний транспорт», «Про транспорт», «Про залізничний транспорт», Повітряний кодекс України, постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.7.002 № 1747 «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів»
		01.01.04	охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта зв’язку	Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.96 № 135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв’язку»
		01.01.05	охоронна зона навколо (вздовж) об’єкта енергетичної системи	Закон України «Про електроенергетику», постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.97 № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»
		01.01.06	охоронна зона навколо об’єкта гідрометеорологічної діяльності	Закон України «Про гідрометеорологічну діяльність» постанова Кабінету Міністрів України від 11.12.99 № 2262 «Про затвердження

1	2	3	4	5
				Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності та режиму їх використання»
		01.01.07	охоронна зона навколо геодезичного пункту	Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», постанова Кабінету Міністрів України від 19.07.99 № 1284 «Про Порядок охорони геодезичних пунктів»
		01.01.08	охоронна зона навколо інженерних комунікацій	постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 № 198 «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони»
		01.01.09	охоронна зона навколо промислового об’єкта	
	01.02		**Зони санітарної охорони**	Земельний кодекс України, Водний кодекс України
		01.02.01	Зони санітарної охорони джерел та об’єктів централізованого питного водопостачання	Закони України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», «Про питну воду та питне водопостачання», постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.98 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
		01.02.01.1	перший пояс зони санітарної охорони джерел та об’єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	
		01.02.01.2	другий пояс зони санітарної охорони джерел та об’єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	

1	2	3	4	5
		01.02.01.3	третій пояс зони санітарної охорони джерел та об’єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	
		01.02.02	**Округи санітарної охорони курортів**	Закон України «Про курорти»
		01.02.02.1	перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	
		01.02.02.2	друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	
		01.02.02.3	третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	
	01.03		**Санітарно-захисні зони**	Земельний кодекс України, закони України «Про використання атмосферного повітря», «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», «Про видобування та переробку уранових руд», «Про електроенергетику», постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.97 № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж», наказ МОЗ України від 19.06.96 № 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», наказ МОЗ України від 01.08.96 № 239 «Про затвердження державних санітарних правил та норм» Державні санітарні правила та норми «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України», ДБН Б. 2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова

1	2	3	4	5
				міських і сільських поселень», ДБН Б. 2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», ДБН Б.2.4-4-97 «Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств» та ін.
		01.03.01	санітарно-захисна зона навколо підприємства	
		01.03.02	санітарно-захисна зона навколо об’єкта	
	01.04		**Зони особливого режиму використання земель**	Земельний кодекс України, закони України «Про використання земель оборони», «Про державний кордон України», «Про прикордонний режим»
		01.04.01	прикордонна смуга	
		01.04.02	зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	
		01.04.03	зона особливого режиму використання земель навколо військових об’єктів	
	01.05		**Водоохоронні обмеження**	Земельний кодекс України, Водний кодекс України, постанови Кабінету Міністрів України від 13.05.96 № 502 «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду», від 14.04.97 № 347 «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними»
		01.05.01	водоохоронна зона	

1	2	3	4	5
		01.05.02	прибережні захисні смуги вздовж річок, навколо водойм та на островах	
		01.05.03	прибережні захисні смуги вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	
		01.05.04	берегова смуга водних шляхів	
		01.05.05	смуга відведення	
	01.06		**Інші обмеження**	Земельний кодекс України
		01.06.01	зона особливого режиму забудови	Закон України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про планування та забудову територій», постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002№318 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», ДБН 360 – 92** «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень», наказ МОЗ України від 19.06.96 № 173 «Про затвердження Державних санітарних правил шанування та забудови населених пунктів» та ін.
		01.06.02	обмеження для земель загального користування	Закон України «Про планування та забудову територій», наказ МОЗ України від 19.06.96 №173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України, затверджені наказом Міністерства будівництва,

1	2	3	4	5
				архітектури та житлового комунального господарства України від 10.04.2006 №105, ДБН 360–92** «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень» та ін.
		01.06.03	зона радіоактивно-забрудненої території	Закон України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»
		01.06.04	зона надзвичайної екологічної ситуації	Закон України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації»
		01.06.05	заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки	
		01.06.06	умова забезпечувати режим загального водокористування	Водний кодекс України
		01.06.07	умова забезпечувати режим загального використання лісових ресурсів	Лісовий кодекс України
		01.06.08	умова забезпечення вільного доступу до пам’яток з метою їх екскурсійного відвідування	Закон України «Про охорону культурної спадщини»
		01.06.09	умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків	
		01.06.10	заборона на провадження окремих ВИДІВ діяльності	
		01.06.11	заборона на зміну ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна	
		01.06.12	умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги	

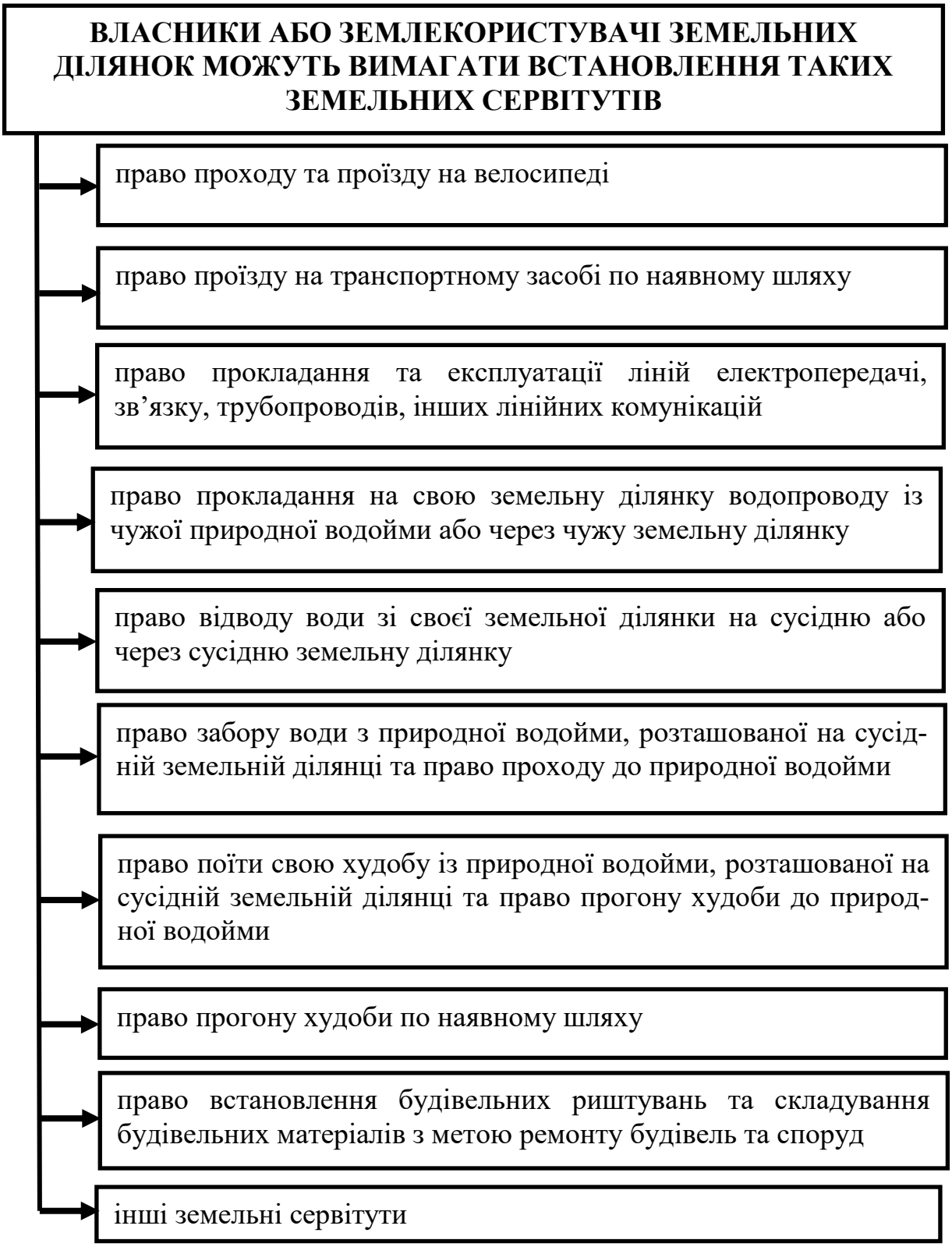
1	2	3	4	5
		01.06.13	умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	
		01.66.14	умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку	
		01.06.15	заборона на продаж або інше відчуження земельної ділянки певним особам протягом установленого строку	
		01.06.16	заборона на передачу земельної ділянки в оренду	
		01.06.17	заборона на передачу земельної ділянки у суборенду	
		01.06.18	право на переважну купівлю земельної ділянки у разі її продажу	
		01.06.19	умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем	
		01.06.20	заборона відчуження земельної ділянки згідно з законом	
		01.06.21	заборона на відчуження права суперфіцію	
		01.06.22	заборона на відчуження права емфітевзису	
		01.06.23	інші обмеження	
02			**ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**	
	02.01	02.01.01	застава (іпотека) земельної ділянки	Закон України «Про іпотеку», Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України

1	2	3	4	5
	02.02		**Рента**	Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України
		02.02.01	Зобов'язання виплачувати ренту	
	02.03		Земельні сервітути	Земельний кодекс України
		02.03.01	право проходу та проїзду на велосипеді	
			право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	
		02.03.02	право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	
		02.03.03	право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	
		02.03.04	право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	
		02.03.05	право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	
		02.03.06	право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	
		02.03.07	право прогону худоби по наявному шляху	
		02.03.08	право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів	

1	2	3	4	5
			з метою ремонту будівель та споруд	
		02.03.09	інші земельні сервітути	
	02.04	02.04.01	право користування чужою земельного ділянкою для забудо-ви (суперфіцій)	Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України
	02.05	02.05.01	право користування чужою земельною ділянкою для сільсь-когосподарських потреб (емфітевзис)	Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України
	02.06	02.06.01	право оренди земельної ділянки	Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про оренду землі»

Джерело: [72].

Додаток Й



Джерело: сформовано на основі [2].

ОСНОВНІ ВІДМІННОСТІ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВІД ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

ОРЕНДА ЗЕМЛІ	ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ
тільки строкова	може бути як строковим, так і постійним
тільки платна	може встановлюватися як на платній, та і на безоплатній основі
відбувається на підставі договору	може виникати на підставі закону, договору, рішення суду і за заповітом
після передачі земельної ділянки в оренду власник (орендодавець) позбавляється права її користуванням	не позбавляє власника права володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою
підстави припинення права оренди землі, відмінні від підстав припинення сервітуту	підстави припинення права сервітуту, відмінні від підстав припинення оренди землі
оренда передбачає для орендаря усі права щодо володіння та користування об'єктом оренди, права орендаря не можуть бути обмежені власником	сервітут передбачає користування в межах прав, що надаються власником, тому за своєю юридичною природою такі права є обмеженими речовими правами
при оренді землі земельна ділянка вибуває (тимчасово) із володіння власника	при встановленні земельного сервітуту земельна ділянка не вибуває із володіння власника
право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися до статутного фонду власником земельної ділянки	земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам
передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів	земельний сервітут встановлюється договором, законом, заповітом або рішенням суду без проведення земельних торгів

Джерело: сформовано на основі [2; 10; 26].

Додаток Л

Порівняльний аналіз договорів оренди та емфітевзису

	Оренда землі	Емфітевзис
1	2	3
Поняття	Засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності	Відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб
Підстава виникнення	Договір оренди земельної ділянки. Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування (ст. 16 Закону України «Про оренду землі»)	Договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (договір про емфітевзис)
Форма договору	Письмова без обов'язкового нотаріального посвідчення. Типова форма оренди, затверджена постановою КМУ від 3 березня 2004 року № 220	Письмова без обов'язкового нотаріального посвідчення. Типової форми договору не існує
Державна реєстрація договору	Є обов'язковою	
Об'єкт договору	Земельна ділянка будь-якої форми власності та категорії земель	Земельна ділянка сільськогосподарського призначення будь-якої форми власності
Сторони договору	**Орендодавець** – фізична чи юридична особа-резидент та нерезидент, якій на праві власності належить земельна ділянка або уповноважена ними особа. **Орендар –** громадяни та юридичні особи України, іноземці і особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави (ч. 2 ст. 93 ГК України)	**Землекористувач –** фізична чи юри-дична особа, що є резидентом або нерезидентом, яка виявила бажання користуватися земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. **Власник земельної ділянки** – фізична чи юридична особа-резидент, якій належить право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення

1	2	3
Оплатність договору	Оплатний	Оплатний чи безоплатний
Істотні умови договору	**Визначені у ст. 15 Закону України «Про оренду землі»:** **–** об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); – строк дії договору; – орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату	Законодавчо не визначені. **Відповідно до положень гл. 33 ЦК України та ст. 102-1 ЗК України ними можна вважати:** **–** об'єкт емфітевзису (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); – цільове призначення земельної ділянки; – строк дії договору; – плата за користування земельною ділянкою з визначенням розміру, умов, порядку та строків виплати
Строк дії договору	Строковий. **Максимальний** – не більше 50 років для земельних ділянок приватної, державної та комунальної власності. **Мінімальний:** **–** не менше 7 років щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства; – не менше 10 років для земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація (ст.19 Закону України «Про оренду землі»)	Строковий або безстроковий. Земельні ділянки приватної власності – без встановлення максимального та мінімального строку. Земельні ділянки державної або комунальної власності – не більше 50 років

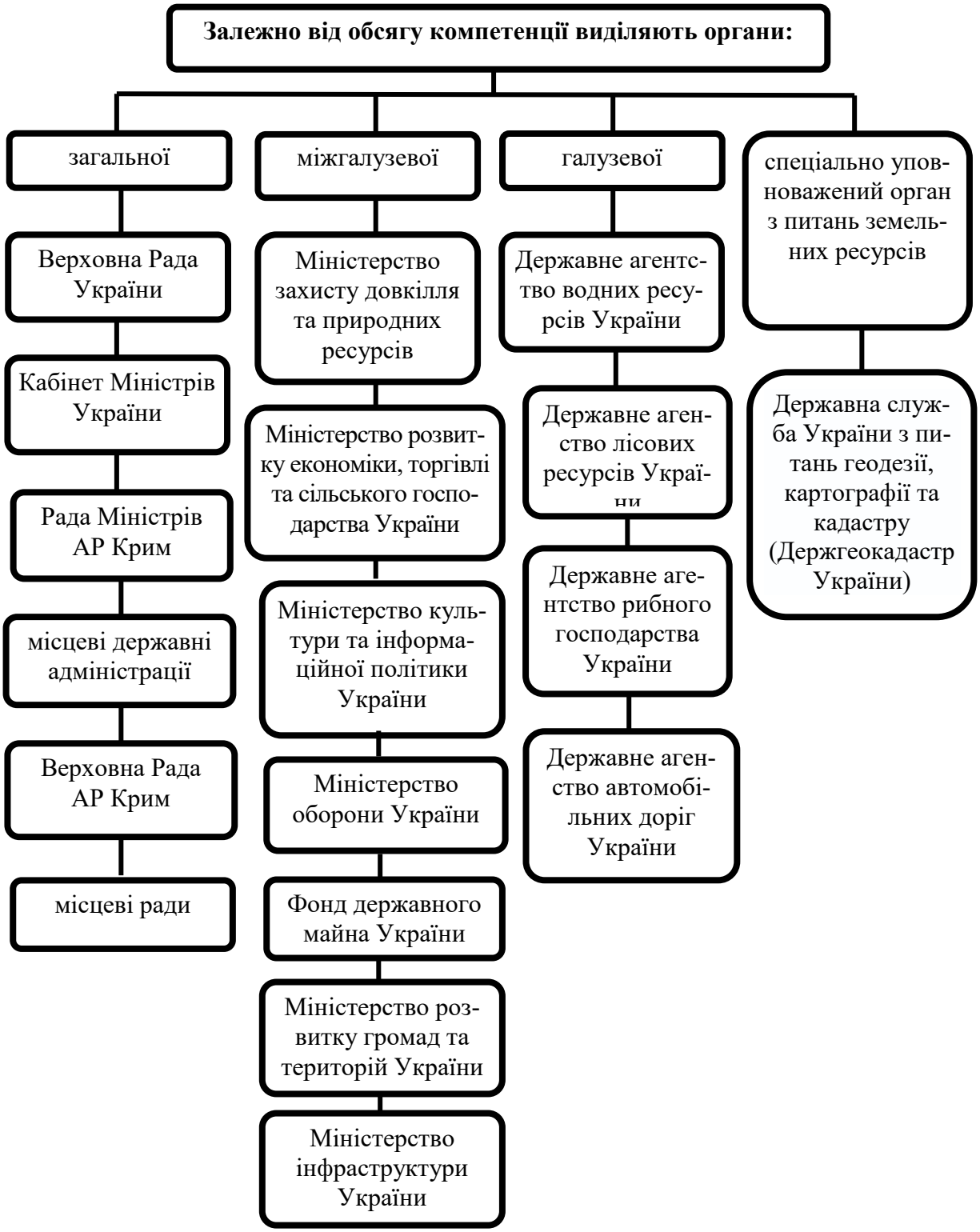
1	2	3
Момент виникнення права	Договір укладений з моменту його підписання або нотаріального посвідчення. Права за договором виникають з моменту державної реєстрації права на емфітевзис чи права оренди	
Розподіл прав та обов'язків	Двосторонній договір	
Форма оплати за договором	Для земель приватної власності – грошова або натуральна. Для земель державної або комунальної власності грошова	Визначається за домовленістю сторін. Розмір плати не залежить від нормативної грошової оцінки землі. Відсутнє будь-яке визначення її максимального та мінімального розміру
Порядок розрахунку оплати за договором	Визначається відповідно до положень п. 288.5. Податкового кодексу України. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою: – розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території; – не може перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки; – для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських не може перевищувати розміру земельного податку; – для баз олімпійської, параолімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки	Питання оплати за користування земельною ділянкою, її розміри, форма, умови, порядок та строки її виплати визначаються на розсуд сторін договору (ч. 2 ст. 409 ЦК України)
Можливість відчуження	Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на	Право емфітевзису може відчужуватися (договір купівлі-продажу майнових прав, застава) і передаватися у порядку спадкування без згоди власника земельної ділянки. Право користування земельною ділянкою державної або

1	2	3
	земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років (ч. 5 ст. 93 ЗК України). Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу	комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу

Джерело: [146].

Додаток М

Система органів управління в галузі земельних відносин



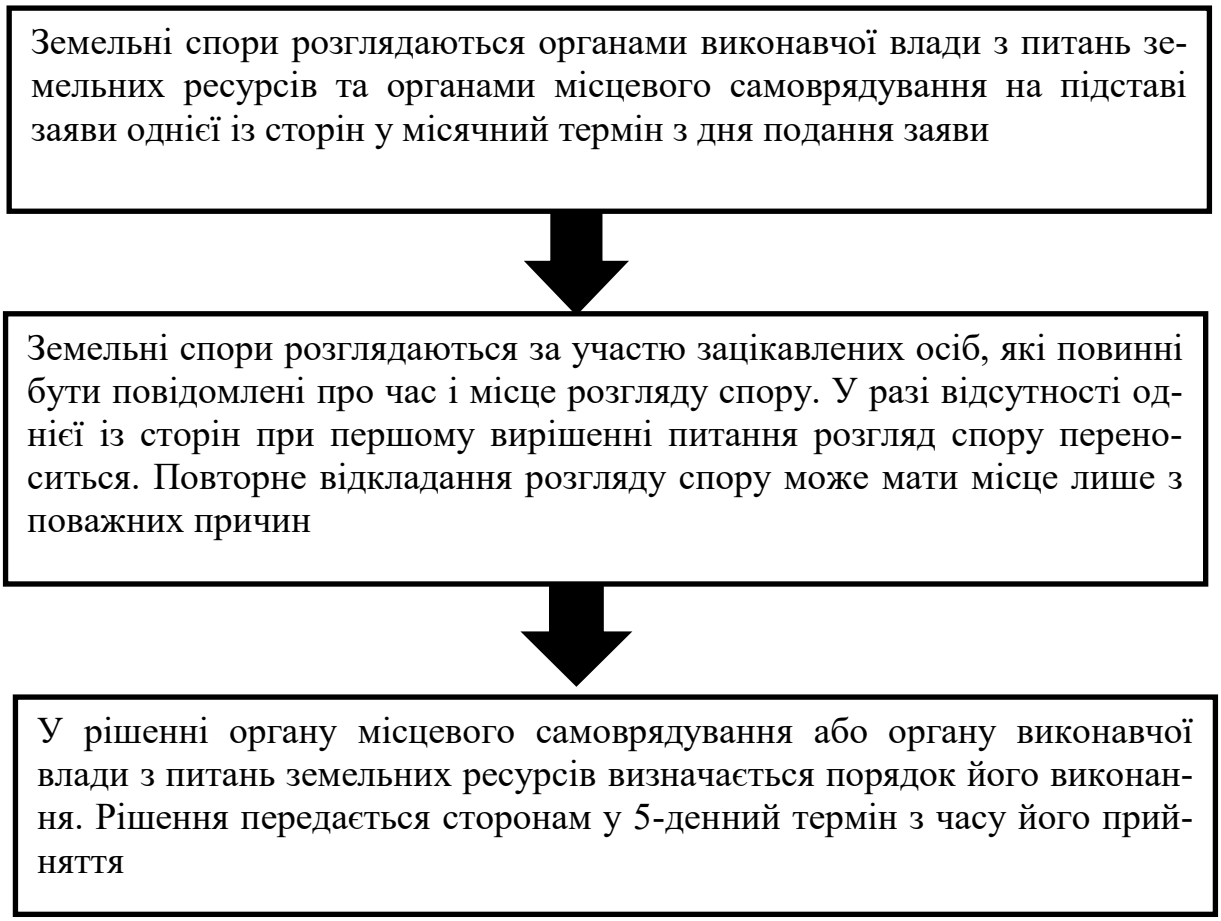
Додаток Н



Джерело: [308].

Додаток О

Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів



Джерело: сформовано на основі [2].

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ

- ***особливості, що безпосередньо випливають із режиму об'єкта природно-заповідного фонду*** (стст. 7, 9 та ін. Закону України «Про природно-заповідний фонд України»)
- ***деякі об'єкти та земельні ділянки, на яких вони розташовані, не підлягають передачі у приватну власність*** (ст. 4 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», а також положення ст. ст. 83, 84 Земельного кодексу України)
- ***встановлений особливий порядок оголошення територій об'єктами природно-заповідного фонду*** (стст. 51–55 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»)
- ***передбачене внутрішнє функціональне зонування земельних ділянок***, коли для кожної із зон встановлюється диференційований режим використання, охорони і відтворення (напр., відповідно до ст. 18 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»)
- ***передбачене влаштування навколо об'єктів природно-заповідного фонду охоронних зон.*** (Розмір охоронних зон визначається ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень» та ін. нормативними документами)
- ***встановлений пільговий режим оподаткування земель природно-заповідного фонду земельним податком*** (відповідно до пп. 282.1.1 ст. 282 Податкового кодексу України, майже всі об'єкти природно-заповідного фонду звільняються від оподаткування)
- ***за порушення правового режиму земель природно-заповідного фонду встановлена підвищена відповідальність***

Джерело: сформовано на основі [2; 9; 32].

Додаток Р

Екомережа – єдина територіальна система, яка утворюється з метою поліпшення умов для формування та відновлення довкілля, підвищення природно-ресурсного потенціалу території України, збереження ландшафтного та біорізноманіття, місць оселення та зростання цінних видів тваринного і рослинного світу, генетичного фонду, шляхів міграції тварин через поєднання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони навколишнього природного середовища і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань України підлягають особливій охороні

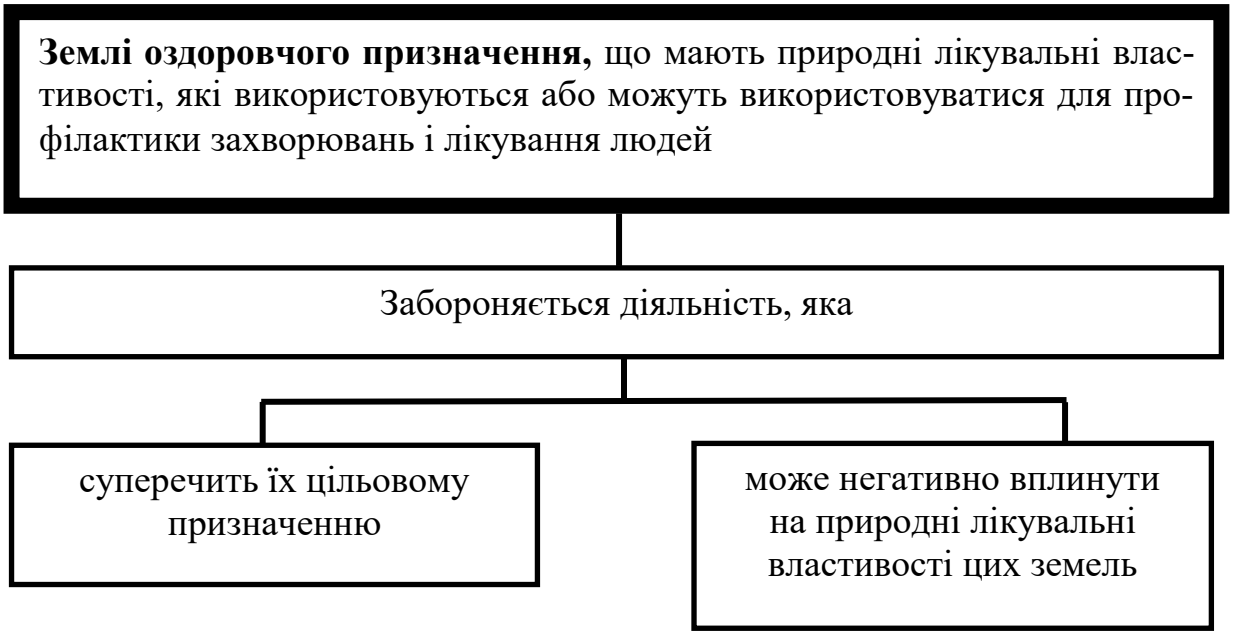
До складових структурних елементів екомережі включаються

- території та об'єкти природно-заповідного фонду
- землі водного фонду, водно-болотні угіддя, водоохоронні зони
- землі лісового фонду
- полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, які не віднесені до земель лісового фонду
- землі оздоровчого призначення з їх природними ресурсами
- землі рекреаційного призначення, які використовуються для організації масового відпочинку населення і туризму та проведення спортивних заходів
- інші природні території та об'єкти (ділянки степової рослинності, пасовища, сіножаті, луки, кам'яні розсипи, піски, солончаки, земельні ділянки, у межах яких є природні об'єкти, що мають особливу природну цінність)
- земельні ділянки, на яких зростають природні рослинні угруповання, занесені до Зеленої книги України
- території, які є місцями перебування чи зростання видів тваринного і рослинного світу, занесених до Червоної книги України
- частково землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання – пасовища, луки, сіножаті тощо
- радіоактивно забруднені землі, що не використовуються та підлягають окремій охороні як природні регіони з окремим статусом

Джерело: сформовано на основі [50].

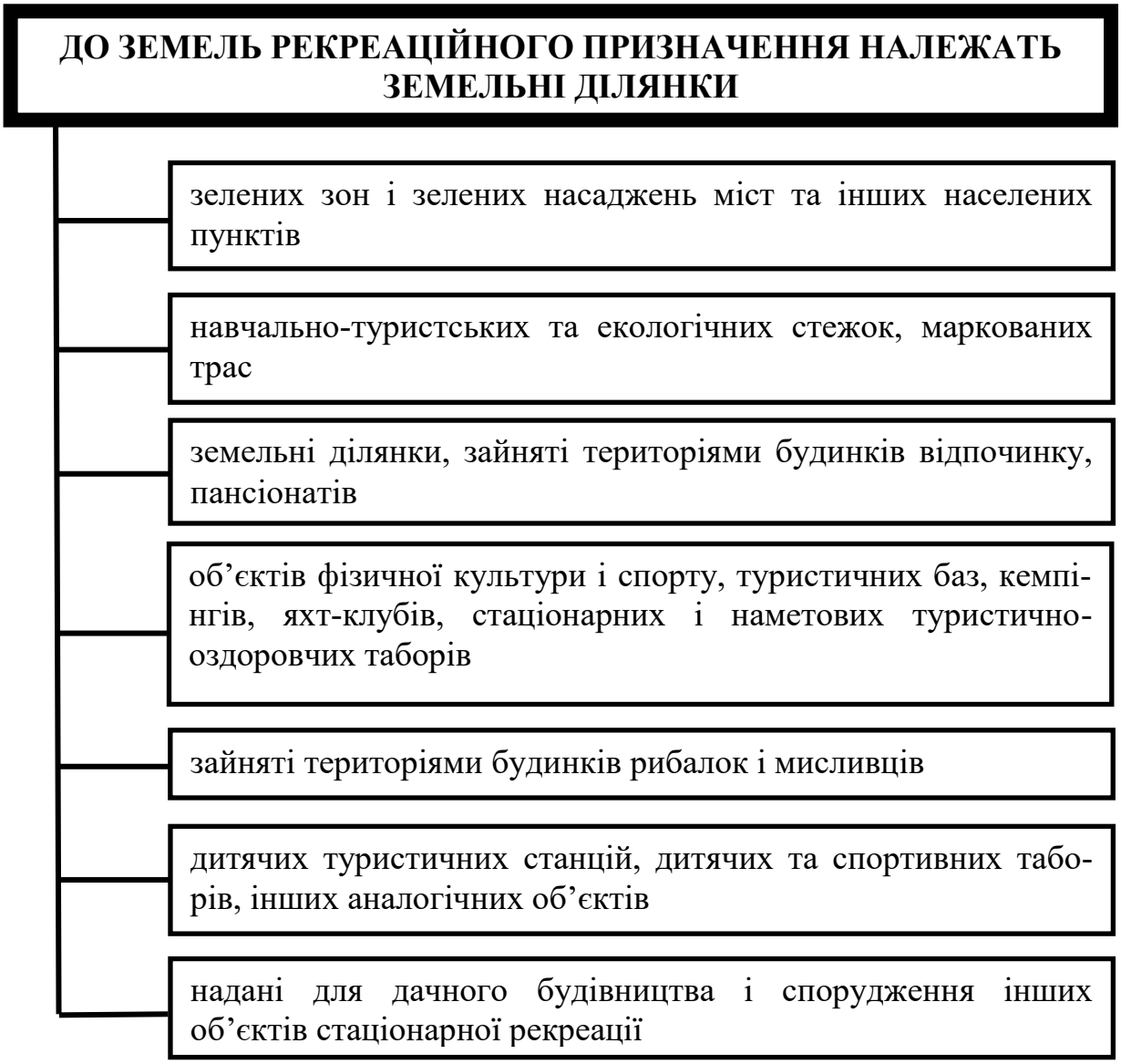
Додаток С

Визначення та обмеження діяльності на землях оздоровчого призначення



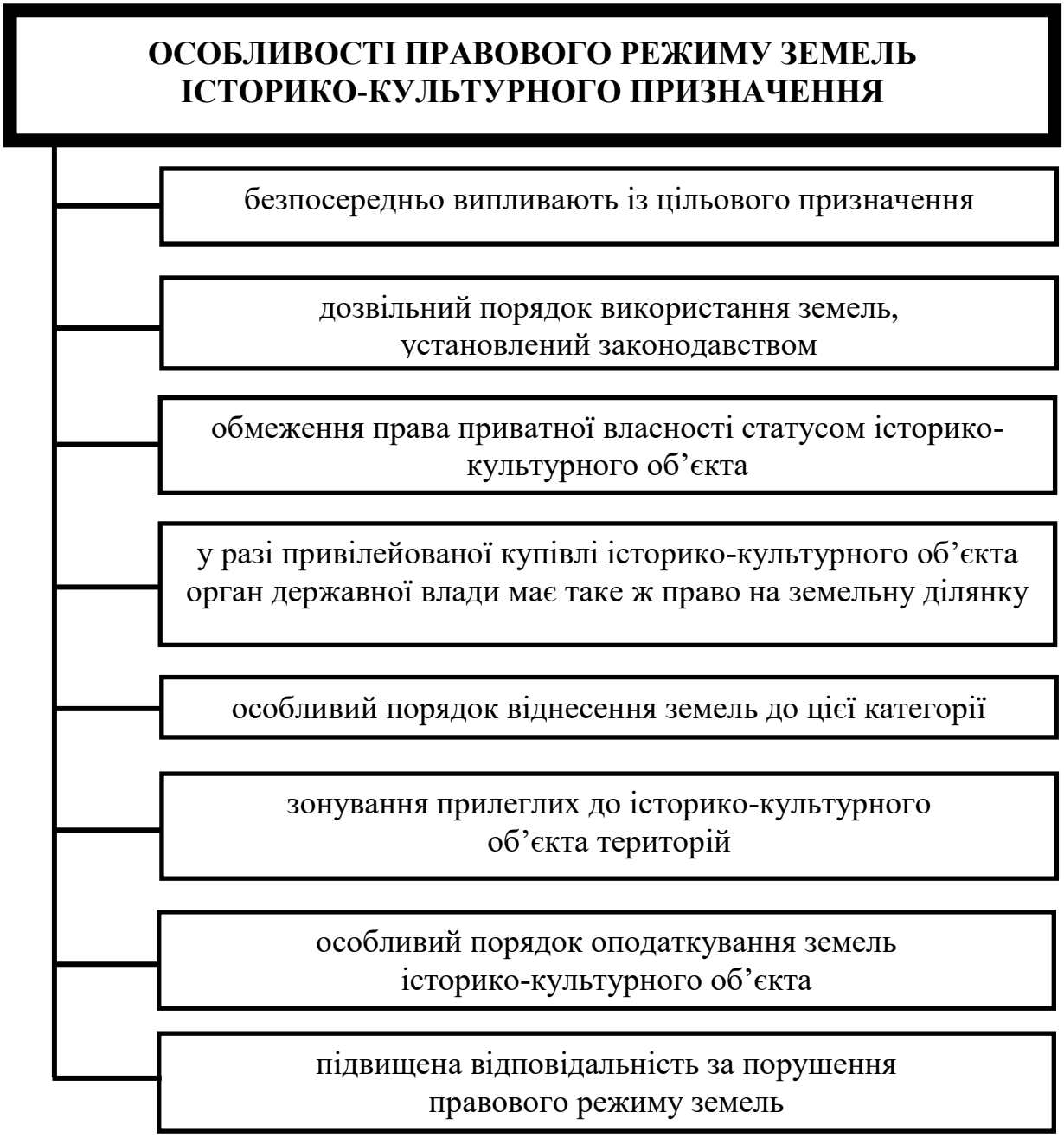
Джерело: сформовано на основі [2].

Додаток Т



Джерело: сформовано на основі [2].

Додаток У



Джерело: сформовано на основі [2; 27].

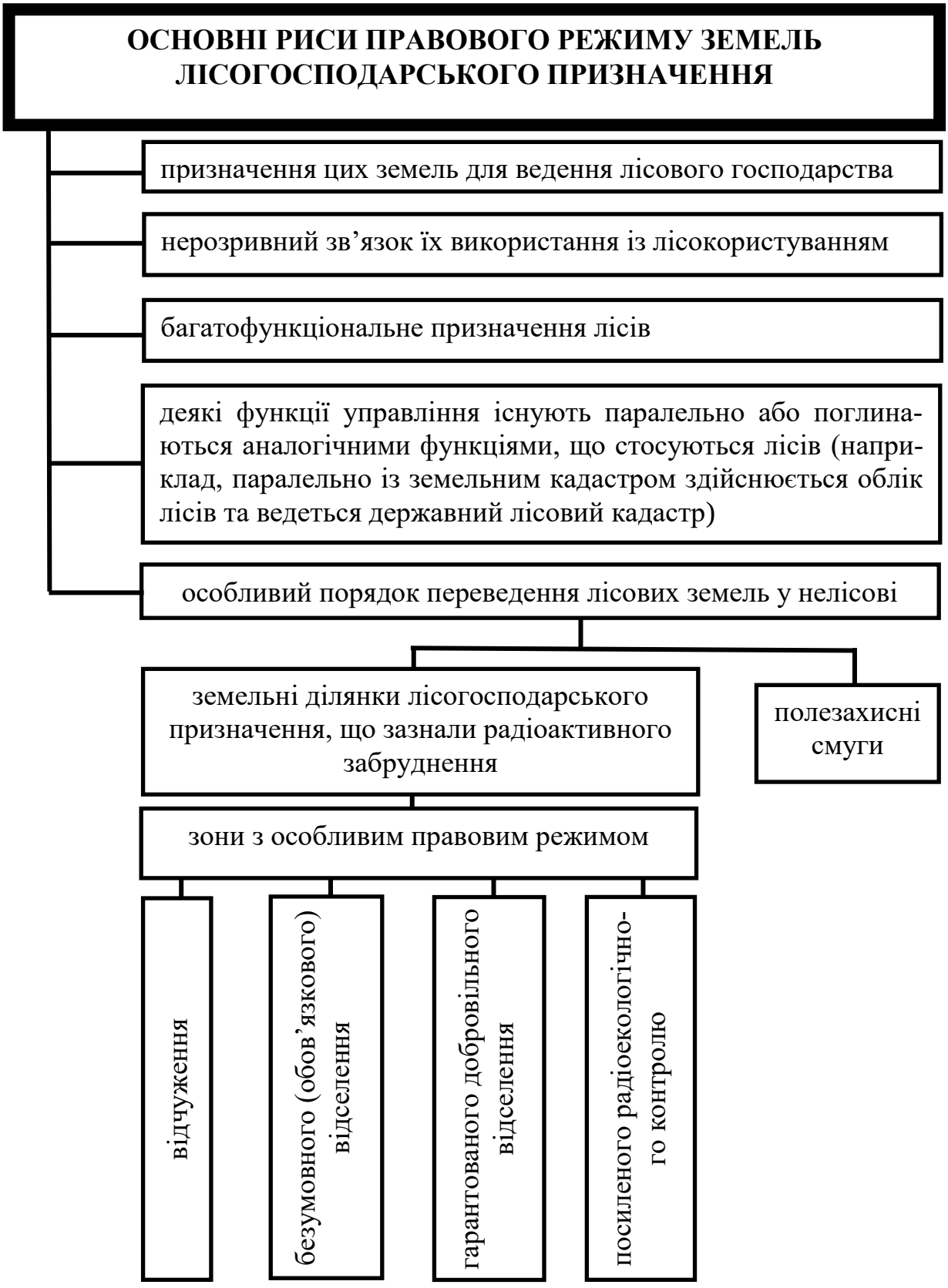
Додаток Ф

Режим лісових земель відповідно до поділу лісів на категорії



Джерело: [341].

Додаток Х

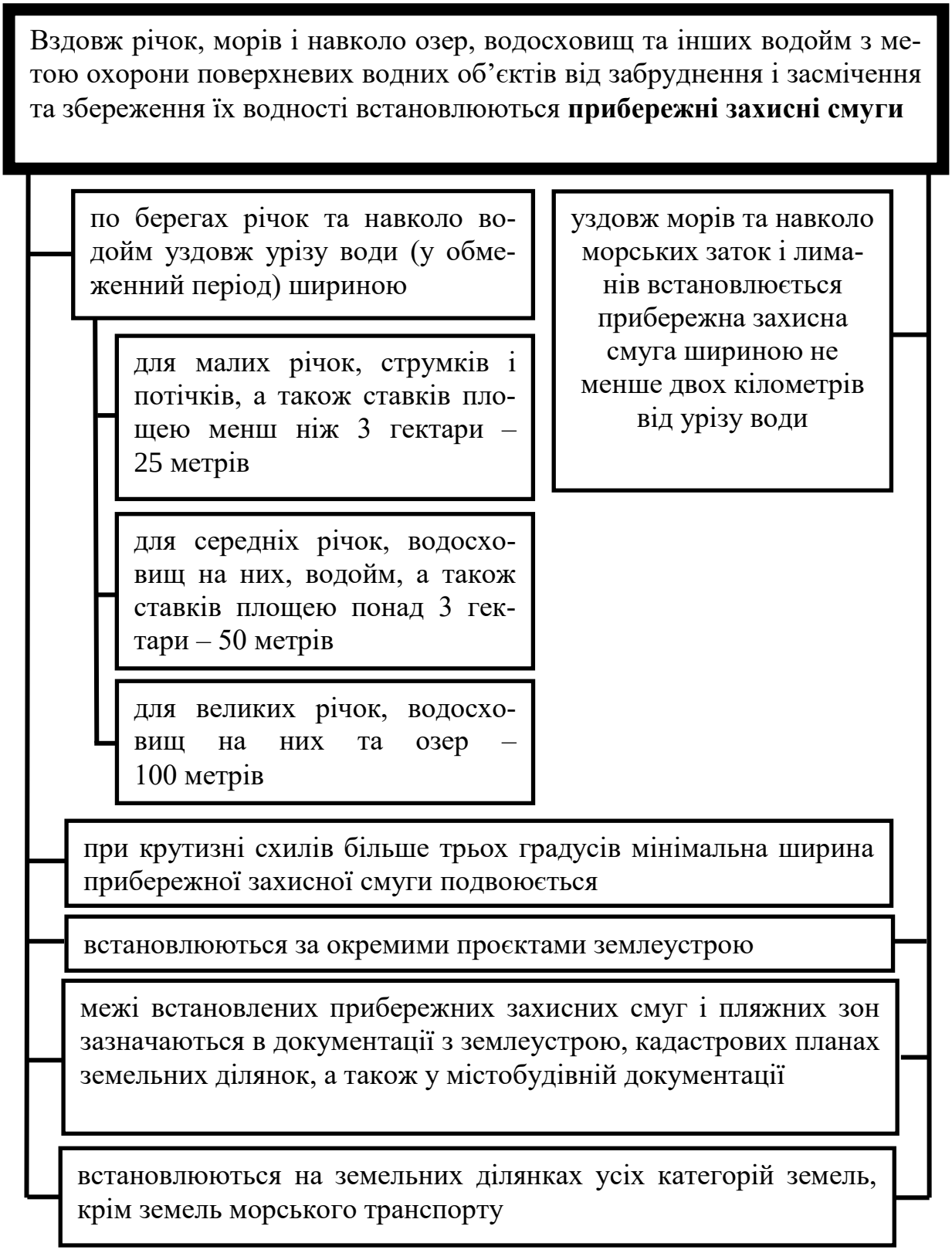


Джерело: сформовано на основі [2; 7].

Додаток Ц

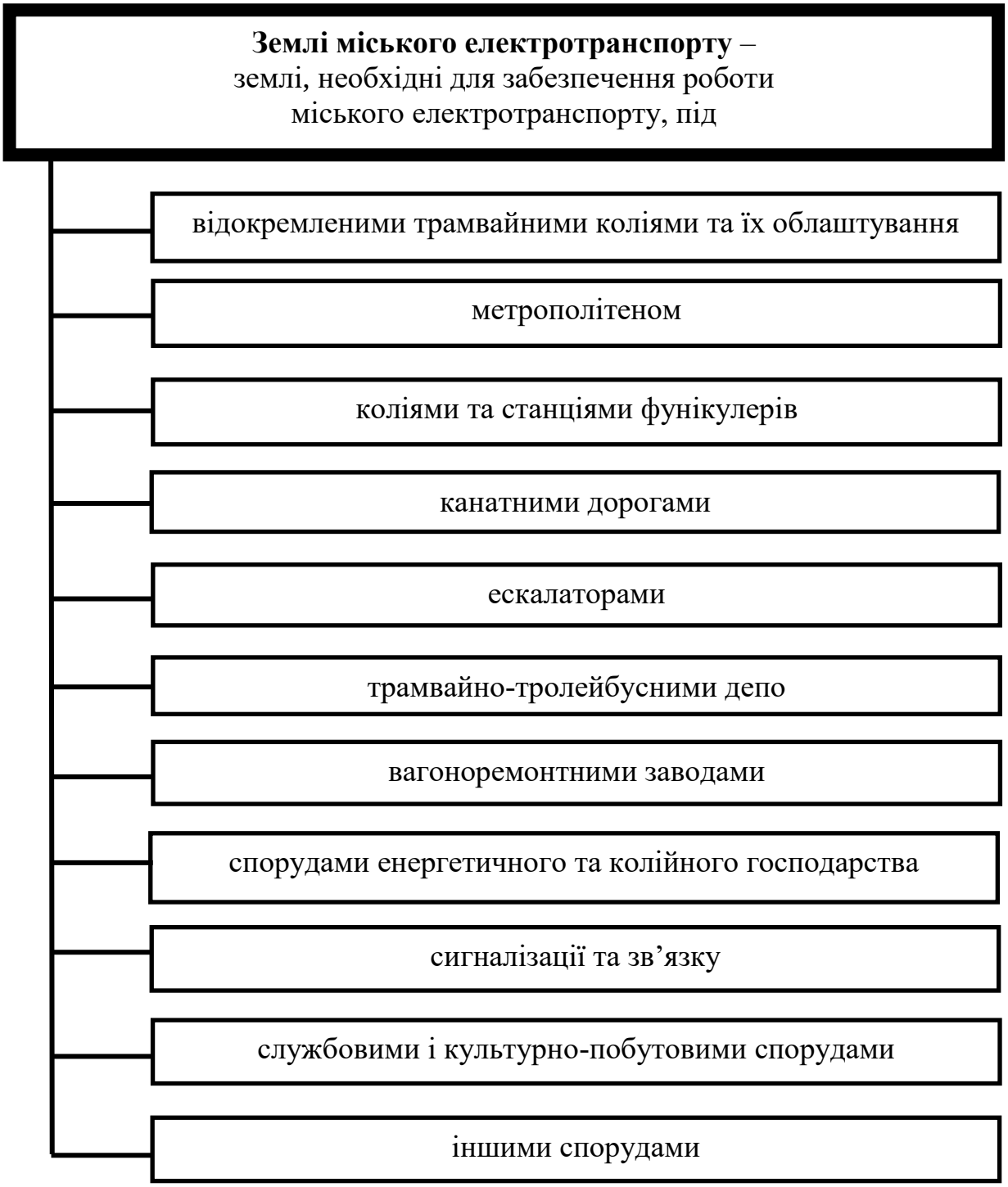


Джерело: сформовано на основі [2; 3].



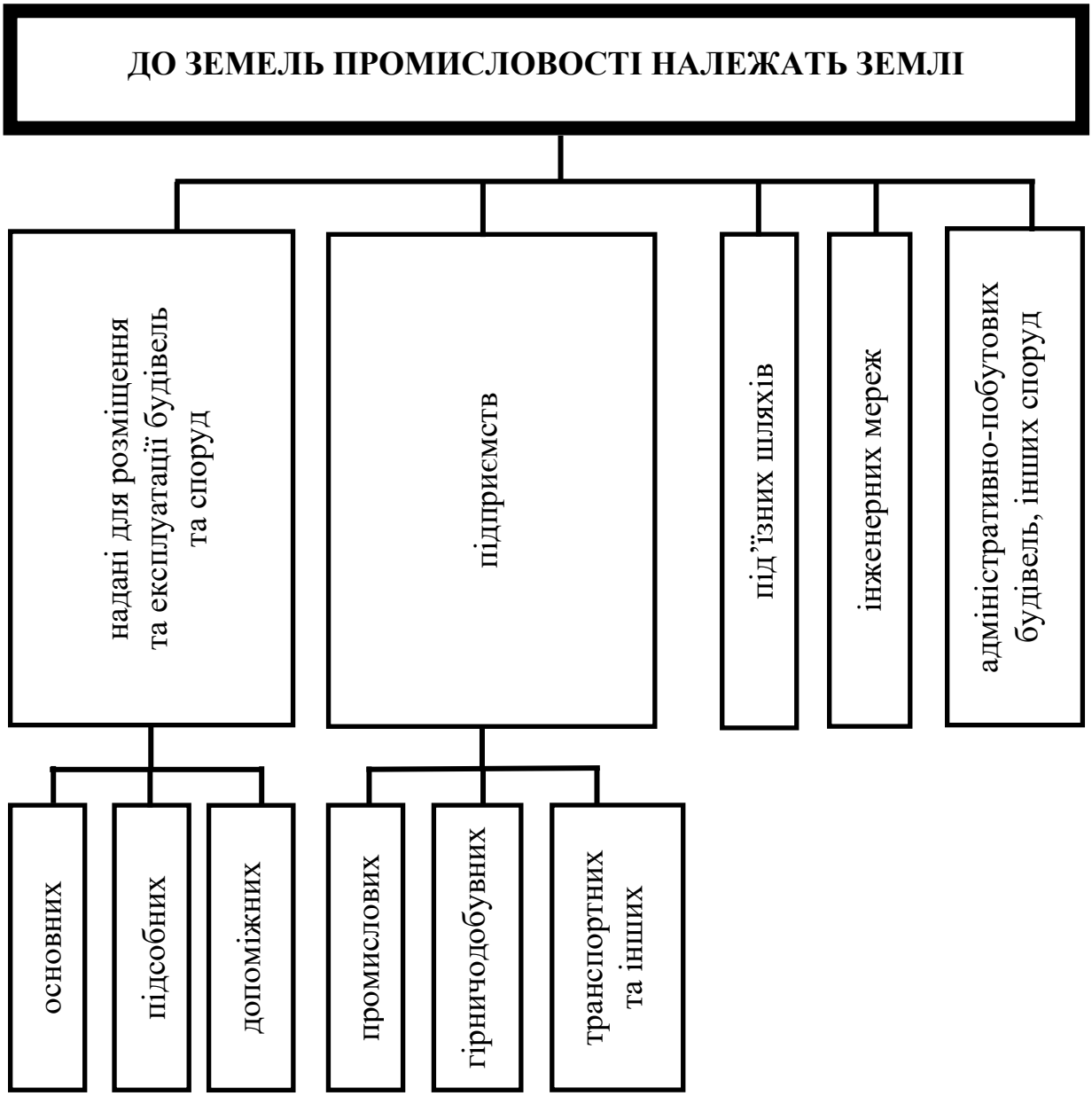
Джерело: сформовано на основі [2].

Додаток Ш



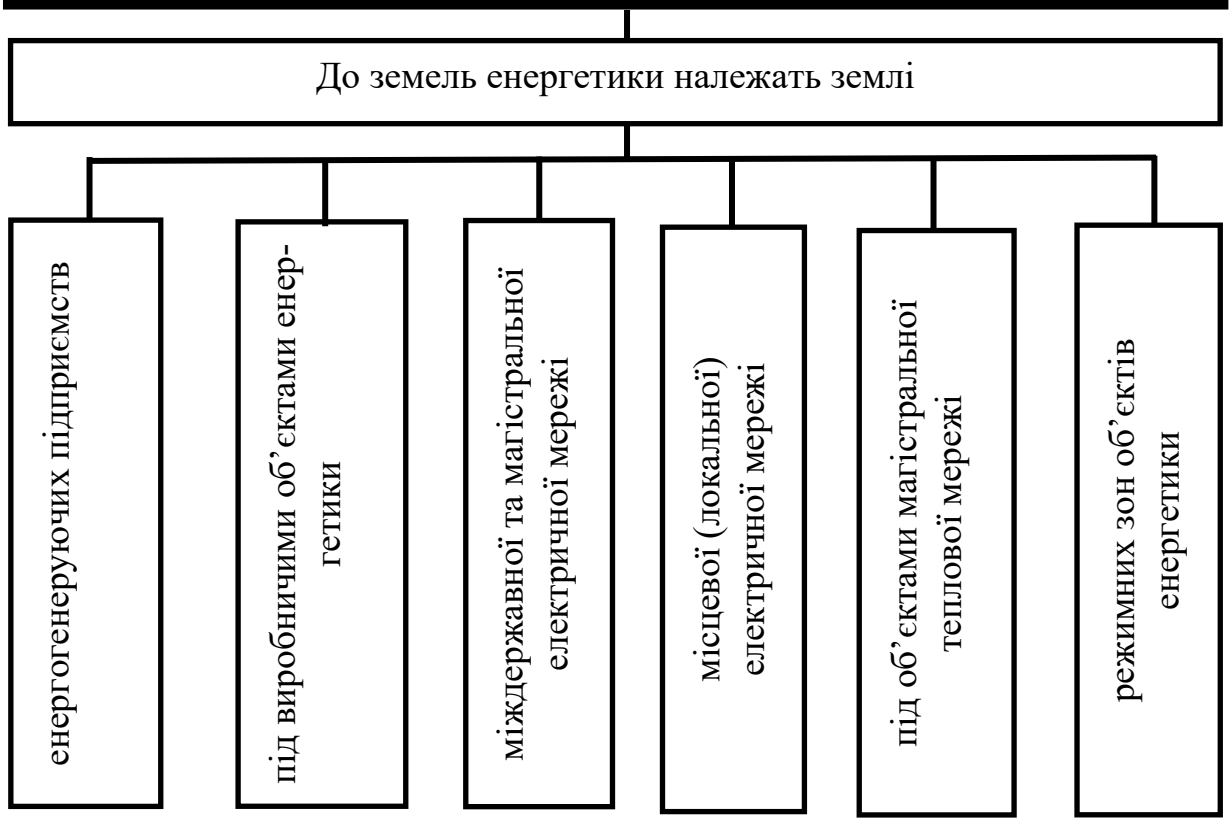
Джерело: сформовано на основі [2].

Додаток Щ



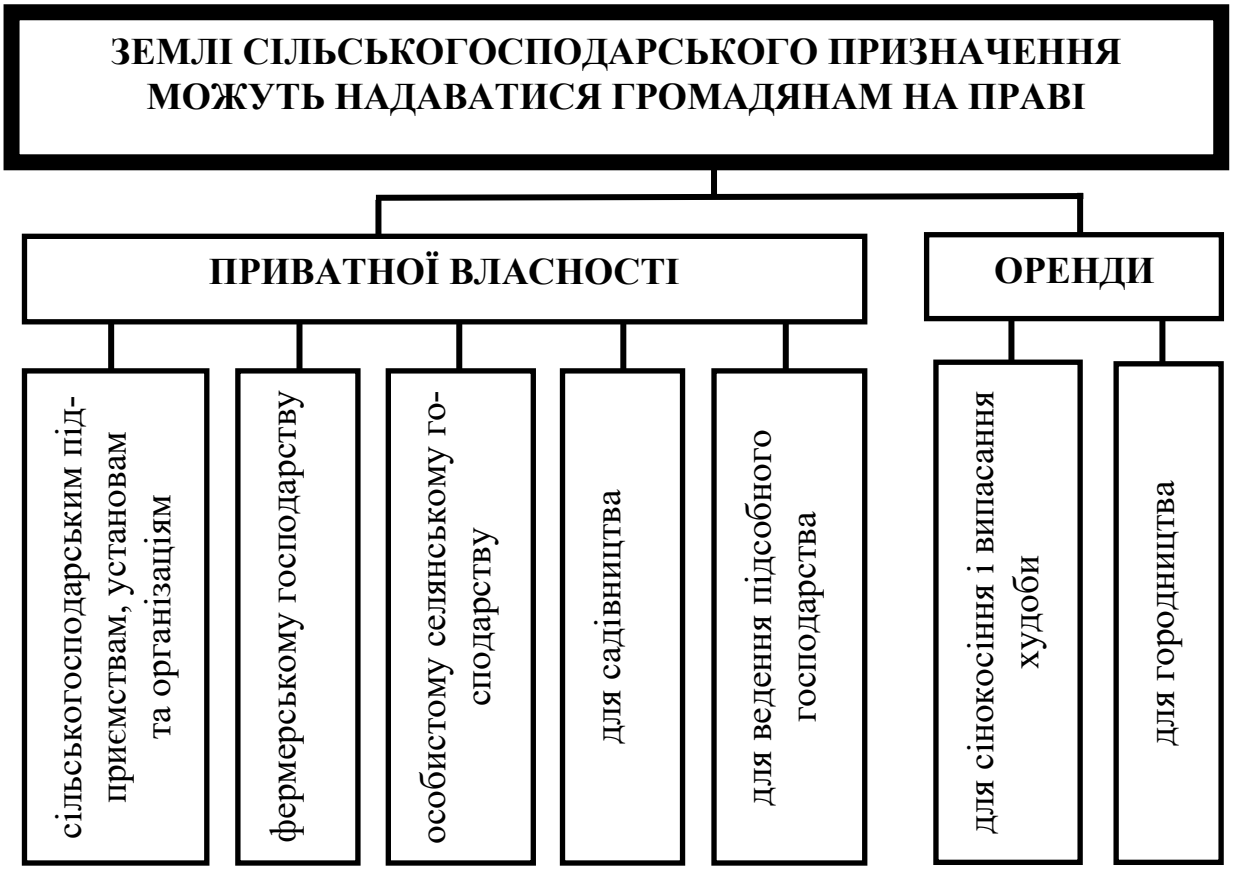
Джерело: сформовано на основі [2].

Землі енергетики – земельні ділянки, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва та експлуатації енергогенеруючих підприємств, об’єктів альтернативної енергетики, об’єктів передачі електричної та теплової енергії**,** виробничих об’єктів, необхідних для експлуатації об’єктів енергетики, у тому числі баз та пунктів



Джерело: сформовано на основі [2].

Додаток Я



Джерело: сформовано на основі [2].

Навчальне видання

СЕРІЯ «НА ДОПОМОГУ СТУДЕНТУ УДФСУ»

Боднарчук Олег Григорович,
Васьківська Ксенія Миколаївна,
Гаврилішин Анатолій Петрович

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Навчальний посібник

Відповідальний за випуск	*Д. Ф. Салахова*
Відповідальний редактор	*І. Є. Врублевська*
Форматування та комп'ютерна верстка	*О. В. Лисенко*

Здано до друку 12.04.2021. Формат 60 × 84/16
Папір офсетний № 1. Гарнітура «Times New Roman»
Друк. арк. 25.8
Тираж 300 примірників. Замовлення № 952

Підготовлено до друку Видавничо-поліграфічним центром
Університету ДФС України
08205, вул. Університетська, 31, м. Ірпінь, Київська область, Україна

*Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до державного реєстру видавців, виготовлювачів і
розповсюджувачів видавничої продукції
Серія ДК № 5104 від 20.05.2016*

У СЕРІЇ «НА ДОПОМОГУ СТУДЕНТУ УДФСУ» ВИЙШЛИ ДРУКОМ:

2016

«Методичні основи спеціальної фізичної та технічної підготовки студентів за розділом «Легка атлетика»
«Самостійна робота студента як одна з форм впливу на функціональну, фізичну та психологічну підготовленість»
«Організація роботи командира механізованого взводу»
«5.45-мм автомати Калашникова (АК-74, АКС-74, АК-74Н, АКС-74Н) та 5.45-мм ручні кулемети Калашникова (РПК-74, РПКС-74, РПК-74Н, РПКС-74Н)»
«Гранатомет підствольний ГП-25»
«Ручні гранати»
«Кулемети Калашникова – 7.62, ПК, УЖМ, ПКТ»
«Ручний протитанковий гранатомет РПГ-7»
«9-мм пістолет Макарова (ПМ)»

2017

«Вища та прикладна математика»
«Цивільний захист»
«Програмування мовою JAVA : практикум»
«Інформаційні системи і технології в юридичній практиці»
«Дослідження операцій : практикум»
«Чисельні методи»
«English for Students of Finance»
«Основи військової розвідки»

2018

«CASE-технології. Міждисциплінарне інформаційне моделювання»
«Економічна інформатика: практикум»
«Економічна теорія (політекономія, мікроекономіка, макроекономіка). Політекономія»
«Економічна теорія (політекономія, мікроекономіка, макроекономіка). Мікроекономіка»
«Економічна теорія (політекономія, мікроекономіка, макроекономіка). Макроекономіка»
«Охорона праці»
«Економіка і організація діяльності об'єднань підприємств»
«Основи християнської культури»
«Економіка підприємства»
«Фізика»
«Трудове право України»

2019

«Основи тактичної медицини»
«Аудит»
«Збірник задач. Вища та прикладна математика»
«Міжнародні розрахунки та валютні операції»
«Підготовка озброєння механізованого взводу до бойового застосування»
«Контролінг в управлінні підприємством»
«Актуальні питання судової експертизи (у питаннях і відповідях)»
«Інноваційний менеджмент»
«Організація навчальних занять з фізичного виховання за методом колового тренування»
«Теорія судових доказів (у таблицях і схемах)»
«Статистика»
«Фінансовий менеджмент проектів і програм»
«Ручний протитанковий гранатомет РПГ-7 (РПГ-7Д)»
«Організація роботи командира механізованого відділення»
«Психологія управління»
«Deutsch und Wirtschaft»
«Основи тактичної підготовки працівників правоохоронних органів»
«Основи кінології»
«Моделювання систем»
«UML. Уніфікована мова моделювання інформаційних систем»
«Історія держави і права України»
«Економічна теорія»

2020

«Менеджмент»
«Бізнес-аналітика та моделювання»
«Безпека життєдіяльності»
«Статистичний аналіз даних»
«Хімія»
«Мікробіологія»
«Медичне право»
«Бухгалтерський облік в управлінні підприємством»
«Загальна психологія»
«Хортинг у закладах вищої освіти»
«Теорія і методика викладання оздоровчого фітнесу»
«Організація охорони державної таємниці в Україні»
«Цивільне право України (особлива частина) »
«Цивільний процес України»
«Оздоровчий туризм»
«English Grammar for Philology Students»
«Фітнес-технології фізичного виховання у закладах вищої освіти»
«Конкурентна розвідка»
«Теорія та методика бойового хортингу»
«Логіка»
«Інституціональна економіка»
«Економетрика: прикладний аспект»
«Інтелектуальний бізнес»
«Основні поняття сучасної алгебри»

2021

«Психологія особистості»
«Теоретичні основи товарознавства»
«Економічна інформатика: курс лекцій»
«Deutsch fur Recht und Jurastudenten»
«Земельне право»