



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО

Електронне видання

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО:
КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

2022

Земельне право: конспект лекцій [електронний ресурс] / уклад.: М.В. Шульга, С.В. Шарапова, Т.В. Лісова та ін. Харків: Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. 144 с.

У к л а д а ч і:

Гордєєв В.І.
Данілік Д.М.
Ігнатенко І.В.
Лейба Л.В.
Лісова Т.В.
Савельєва О.М.
Хомінець С.В.
Чирик А.О.
Шарапова С.В.
Шульга М.В.

ЗАТВЕРДЖЕНО
на засіданні кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
(протокол № 14 від 11.07.2022 р.)

© Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого, 2022

Конспект лекцій – навчально-методична розробка, яка містить стислий виклад лекційного матеріалу відповідно до затвердженої робочої навчальної програми навчальної дисципліни.

ЗМІСТ

1. Земельне право в правовій системі України.....	5
2. Джерела земельного права, їх система й особливості.....	15
3. Правові основи управління у галузі використання та охорони земель.....	28
4. Право власності на землю.....	47
5. Право землекористування.....	56
6. Юридичні гарантії земельних прав.....	73
7. Правовий режим земель як основного засобу виробництва	85
8. Правовий режим земель як територіального базису.....	98
9. Правовий режим земель як природного ресурсу, що особливо охороняється.....	115
10. Правовий режим земель як територіальної основи для інших природних ресурсів.....	127

Анотація навчальної дисципліни

Розкривається суть земельного права, а також його базових категорій, аналізуються актуальні проблеми у правовому регулюванні відносин з раціонального використання та охорони земельних ділянок різних категорій, що належать суб'єктам земельних правовідносин на різних юридичних титулах, управління у галузі використання, відновлення та охорони земель, гарантій реалізації та захисту земельних прав суб'єктів. Окреслюється коло суб'єктів земельного права, встановлюються їх права й обов'язки.

Мета викладання навчальної дисципліни – формування як системи знань про правове регулювання земельних відносин в Україні, їх взаємозв'язок зі змінами, що відбуваються у земельній політиці держави в умовах сьогодення та у зв'язку із проведенням земельної реформи; про поняття «обіг земель», «управління у галузі земельних відносин», «земельний кадастр», «земельний контроль», «приватизація земель», «охорона земель» так і системи наукових поглядів на механізм правового регулювання земельних відносин в Україні; активізація аналітичної діяльності здобувачів вищої освіти; розвиток умінь і навичок застосування земельного законодавства в правничій діяльності.

Завдання:

- надання системи теоретичних знань про земельне право як галузь права, його змістовне наповнення;
- засвоєння земельно-правової термінології, теоретичних засад і системоутворюючих категорій земельного права, основних положень та інститутів земельного права;
- формування умінь і навичок щодо аналізу нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини, а також застосування земельного законодавства.

ТЕМА 1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО В ПРАВОВІЙ СИСТЕМІ УКРАЇНИ

План

1. Основні визначення і значення терміну «земля».
2. Поняття та особливості суспільних відносин як предмету земельного права.
3. Методи регулювання відносин в земельному праві.
4. Принципи земельного права.
5. Співвідношення земельного права з суміжними галузями.
6. Система земельного права та земельного законодавства.
7. Земельні правовідносини: поняття і види.

1. Основні визначення і значення терміну «земля»

Термін «земля» може розглядатися в різних аспектах. Він має безліч визначень і значень. У природознавстві, геополітиці, економіці, праві тощо цим терміном може позначатися: 1) найважливіша частина довкілля, що характеризується різними властивостями (наявністю чи відсутністю ґрунтового покриву або рослинності, рельєфом, ландшафтом тощо; 2) первинний елемент екосистеми, який виступає основою розміщення та існування інших природних ресурсів; 3) простір (територія), необхідний для розміщення та функціонування системи розселення людей (міст, сіл, та інших населених пунктів), виробничих, рекреаційних, оздоровчих та інших об'єктів, призначених для людського спілкування та здійснення різноманітної діяльності; 4) простір, який складає основу державного суверенітету; адміністративно-територіального поділу країни; виробничої та іншої господарської діяльності; 5) основний незамінний засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві; 6) інвестиційний потенціал для економічного розвитку суспільства; 7) сукупність «земельних ділянок» – індивідуалізованих частин «землі», здатних виступати об'єктами цивільних та інших прав тощо.

Термін «земля» може розглядатися як одна із планет Сонячної системи, земна куля, частина космічної системи, об'єкт природного походження тощо.

Отже земля, будучи частиною природного середовища, складає життєвий простір суспільства. Вона виступає об'єктом власності і господарювання і водночас може розглядатися в якості адміністративно-територіального, економічного та політичного і правового простору.

З правової точки зору, у найбільш вживаному в законодавстві та правозастосовчій практиці значенні під «землею» слід розуміти розташований над надрами поверхневий шар.

В доктрині земельного права підкреслюється, що сьогодні в земельному праві поняття «земля» вживається найчастіше у двох значеннях: (1) широкому – як земної поверхні з простором над та під нею на висоту та глибину,

необхідну для її правомірного використання, включаючи ґрунтовий та рослинний покрив, ліси та води в межах цього простору, та (2) вузькому, як земельної ділянки – відособленої частини землі, що розглядається в широкому значенні.

Земля існує незалежно від волі людини і суспільства як місце та умови людського життя і суспільного існування. Характерними рисами землі як природного об'єкта є її ресурсна незалежність та просторова обмеженість, нерухомість за станом існування та локальність за місцем розташування тощо.

Такі поняття, як «земельні ресурси», «земельний фонд», «землі» залежно від конкретного контексту, деталізують певні сторони багатогранного поняття «земля».

2. Поняття та особливості суспільних відносин як предмету земельного права

Земельне право України як самостійна галузь права вітчизняної системи права вирізняється серед інших галузей права предметом, методами, основними засадами правового регулювання земельних відносин та ін.

Зв'язки і взаємодії (економічні, соціальні, культурні та ін.) між людьми, їх групами та об'єднаннями в процесі спільної діяльності складають основу для формування суспільних відносин. Серед цих відносин самостійне місце займають земельні відносини, тобто суспільні відносини щодо використання, відтворення та охорони землі. Названі відносини є якісно однорідними і взаємопов'язаними.

Об'єктом земельних відносин виступає земля. Цей термін має безліч визначень і значень. Він є ключовим для земельно-правового регулювання. В залежності від контексту цей термін використовується у різних розуміннях: як планета, як суходіл, як ґрунти, як економічна категорія та ін.

Особливості суспільних земельних відносин зумовлюють постійні фактори:

- земля має природне походження, тобто є творінням природи. Це означає, що вона створена без трудової участі людини або суспільних витрат. Вона обмежена природною середою, її просторові межі важко або взагалі неможливо відтворити;

- земля має статус основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави і визнана об'єктом права власності Українського народу (ст.ст. 13,14 Конституції України);

- права власника земельної ділянки мають низку обмежень (на відміну, наприклад, від традиційної абсолютизації прав власника майна у доктрині цивільного права) з урахуванням наступного: а) власник земельної ділянки може розпорядитися нею лише у способи, прямо дозволені чинним законодавством; б) власник може використовувати земельну ділянку лише в межах її спеціального цільового призначення; в) власник зобов'язаний платити за володіння і користування земельною ділянкою, що належить йому на праві

власності; г) набуття земельної ділянки у приватну власність, навіть іноземними громадянами або юридичними особами, не припиняє права власності на неї Українського народу та ін.

3. Методи регулювання відносин в земельному праві

Неодмінною ознакою самостійності будь-якої галузі права окрім предмета прийнято вважати її методи правового регулювання, які являють собою сукупність способів і прийомів впливу на учасників суспільних відносин.

Методи правової регламентації земельних відносин складаються зі встановлених земельно-правовими нормами прав та обов'язків учасників зазначених відносин і застосування до них відповідних заходів.

Особливості земельних відносин полягають у специфічному поєднанні методів їх правового регулювання.

У загальнотеоретичній доктрині виділяють імперативний метод впливу на поведінку учасників суспільних відносин, який забезпечується за допомогою обов'язкових до виконання правових приписів, розпоряджень і заборон, та диспозитивний метод, який зазначає лише вид поведінки учасників певних відносин і водночас дає їм можливість вільно і самостійно регулювати свої взаємовідносини у встановлених законом межах.

Враховуючи широкий спектр та обсяг земельно-правових норм слід наголосити, що сучасному земельному праву притаманні обидва методи правового регулювання суспільних земельних відносин. Йдеться про оптимальне поєднання цих методів, яке дає підстави для висновку про існування публічно-правового методу правової регламентації земельних відносин.

Елементи першої (публічної) складової знаходять свій прояв у відносинах, що формуються у процесі управління використанням, відновленням та охороною земель, моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру, здійснення землевпорядкування, встановленні обмежень у використанні земельних ділянок за цільовим призначенням, визначенні порядку проведення земельних торгів та ін. За своїм характером ці відносини імперативні, їх сутність зводиться до влади-підпорядкування. У зазначених сферах уповноваженими виступають органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а зобов'язаними власники земельних ділянок, землекористувачі або особи, які використовують земельні ділянки на інших правових титулах. Приватна складова земельних відносин проявляється у сфері регулювання взаємин власників земельних ділянок з приводу використання земельних ділянок та самостійного господарювання на цих ділянках. Характерною рисою цих відносин є рівність сторін та диспозитивність.

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

делегований.

Особливості застосування методів правового регулювання земельних відносин визначаються характером цих відносин і виявляються специфічному поєднанні публічного і приватного методів. В сучасному земельному праві імперативне (публічне) регулювання переважає над диспозитивним (приватним). Такий підхід є виправданим, з огляду на унікальність землі, як об'єкту правовідносин.

Органічне переплетення імперативного і диспозитивного методів створює складнощі при визначенні переваги того чи іншого методу. Це залежить від зацікавленості суспільства і держави щодо їх регулювання та від характеру і змісту відносин, які превалюють у конкретний період їх розвитку.

4. Принципи земельного права

Принципами права прийнято вважати основоположні засади та головні ідеї, які характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю та відбивають істотні положення права.

В основу правового регулювання земельних відносин закладені принципи, які відображають характер і тенденції розвитку земельного права. Їх реалізація здійснюється шляхом відтворення основних положень у земельному законодавстві, які пронизують його систему та удосконалюються разом з їх розвитком. Вони можуть окремо закріплюватись у нормативно-правових актах (ст. 5 ЗК України), а також впливати із самого змісту правових норм, положень правової доктрини та ін.

Принципи земельного права поділяють на конституційні, загальні та спеціальні.

Під спеціальними принципами земельного права слід розуміти керівні засади, які відображають сутність норм земельного права та головні напрями в галузі правового регулювання суспільних відносин, що пов'язані з раціональним використанням, відтворенням та ефективною охороною земельних ресурсів. Серед найбільш важливих спеціальних принципів земельного права можна виділити наступні:

а) Принцип пріоритету права власності на землю Українського народу. Цей принцип закріплений у ч. 1 ст. 13 Конституції України. Чинне земельне законодавство, на жаль, не розкриває його зміст. Опосередковано він знаходить свою реалізацію через норми таких правових інститутів, як безоплатна передача земель у приватну власність, плата за землю, вилучення (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності тощо. Так, набуття земельної ділянки у приватну власність іноземними громадянами або юридичними особами не припиняє право власності на неї Українського народу.

б) Принцип пріоритету вимог екологічної безпеки. Його сутність полягає в тому, що будь-який шкідливий екологічний вплив при здійсненні будь-якої діяльності з використанням земель має бути зведений до настільки низького

рівня, наскільки це можливо з урахуванням усіх фактичних обставин, тобто йдеться про мінімізацію екологічного шкідливого впливу від антропогенної діяльності, пов'язаної з використанням земель.

в) Принцип цільового та раціонального використання земель пронизує зміст усіх інститутів земельного права. Варто зазначити, що необхідність використання земель із заздалегідь встановленою в адміністративному порядку метою, як принцип земельного права, останнім часом поступово втрачає актуальність, переходить на задній план. В земельно-правових дослідженнях активно дискутується питання щодо заміни принципу цільового використання земель їх плануванням і зонуванням, а також принципом раціонального використання. Раціональним використанням земель вважається найбільш ефективне їх використання при дотриманні екологічних та інших встановлених в суспільстві вимог.

г) Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель і їх охорони стосується передовсім земель, які використовуються та (або) є придатними до використання в якості засобу виробництва в сільському господарстві. Згідно зі ст. 23 ЗК України землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.

г) Принцип особливого правового режиму земель відповідних категорій безпосередньо передбачені ч. 2 ст. 18 ЗК України. Правовий режим земель – це поняття, яке узагальнює правову характеристику землі як об'єкта земельних відносин і містить вказівку на коло найважливіших правових відносин, що складаються з приводу цього об'єкта. Правовий режим землі має визначальне значення для правильного визначення встановленого порядку використання, відновлення та охорони земельної ділянки. Правовий режим земель певної категорії визначає обсяг і зміст прав стосовно відповідних земель або окремих земельних ділянок. В сучасних умовах імперативність даного принципу поступово слабшає. Він змінюється визначенням правового режиму земель шляхом планування (зонування) територій.

д) Принцип платності використання земель передбачений у ст. 206 ЗК України, відповідно до якої використання землі в Україні є платним. Плата за землю стягується у вигляді земельного податку або орендної плати, розмір яких визначається залежно від грошової оцінки землі. Об'єктом плати за землю виступає конкретна земельна ділянка, надана чи передана для використання. Земельний податок та орендна плата вносяться за спеціальне використання земельних ділянок. Загальне землекористування здійснюється безоплатно.

е) Принцип державного контролю за використанням земель і їх охороною. Використання та охорона земельних ділянок підлягають обов'язковому контролю з боку уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування. Цей принцип полягає у наявності спеціальних організаційно-правових засобів, за допомогою яких здійснюється контроль за використанням та охороною земельних ресурсів. Винні в порушенні

законодавства у сфері використання та охорони земель особи підлягають притягненню до відповідальності.

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастром), а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів (Державною екологічною інспекцією).

Державний контроль за використанням та охороною земель в обсязі, визначеному Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (ст. 6) також здійснюється виконавчими органами сільських, селищних, міських рад набувають установлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель за умови прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.

5. Співвідношення земельного права з суміжними галузями

Земельне право як складова частина правової системи України перебуває в тісному зв'язку і взаємодії з іншими галузями права. Це безпосередньо залежить від ступеня взаємопроникнення відповідних груп суспільних відносин та засад їх правової регламентації. При цьому воно визначається тим, що земельне право становить фундаментальні засади для певних вітчизняних галузей права.

Розглянемо основні критерії можливого розмежування земельного та інших галузей вітчизняного права.

Перш за все вбачається особливий зв'язок земельного права з конституційним правом, норми якого закріплюють основи суспільного та державного устрою, встановлюють найважливіші засади всіх галузей права України, у тому числі і земельного права.

В конституційному праві привалюють питання державного та адміністративно-територіального устрою, а сама ж «земля» розглядається в цій галузі в якості території, тобто обов'язкової ознаки будь-якої держави, основи суверенітету, а не як базису для розміщення продуктивних сил та засобу виробництва. Саме на конституційному рівні закріплені базові принципи земельного права і земельного законодавства (ст.ст. 13; 14; 41; 50; 66; 142; та ін. Конституції України).

Земельне право перебуває у відповідних зв'язках з адміністративним правом. Адміністративно-правові акти уповноважених органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування часто виступають підставами виникнення, зміни та припинення земельних відносин.

Земельне право активно використовує інструментарій адміністративного

права у відносинах, стороною яких виступають суб'єкти владних повноважень. Здійснення будь-яких управлінських функцій у сфері використання та охорони земель: планування, моніторинг, контроль за використанням та охороною земель, здійснення землеустрою тощо ґрунтується на використанні адміністративно-правових способів впливу. До складу специфічних земельних відносин, які не можна вважати суто адміністративними, можна віднести: земельно-облікові, земельно-оціночні, добросусідські та інші правовідносини.

Зв'язок земельного і адміністративного права проявляється також у застосуванні імперативних методів регулювання земельних відносин, щодо визначення повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування, встановленні та зміні меж районів, сіл, селищ, міст, районів у містах та ін.

Важливе значення для земельного права має його зв'язок із цивільним правом. Зазначимо, що питання співвідношення земельного та цивільного права залишається дискусійним. У найбільш загальних рисах можна підкреслити, що в земельному праві домінує публічний інтерес, а отже імперативний спосіб правової регламентації (регулювання питань нормування, контролю, охорони земельних ресурсів та ін.) є визначальним. У цивільному праві на першому плані диспозитивність (вчинення правочинів щодо земельних ділянок, визначення суб'єктів права власності на землю, відшкодування збитків, заподіяних порушенням земельних прав, судовий захист земельних прав тощо).

Взагалі ж цивільне право не регламентує більшу частину земельних відносин, які мають публічний характер. Йдеться, зокрема, про відносини у сфері надання та вилучення земельних ділянок; здійснення управлінських функцій: планування, землеустрій, моніторинг, ведення державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням та охороною земель; відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва; відносини у сфері охорони та відтворення земель тощо.

Регламентації нормами цивільного права підлягає: зміст права власності на землю; види майнових прав; межі правомочностей власника і володільців інших майнових прав; відносини, пов'язані з обігом землі як об'єкта права власності (з урахуванням дозволів та обмежень, встановлених нормами земельного права); зобов'язальні відносини, об'єктом яких виступають земельні ділянки – об'єкти нерухомості.

Безпосередньо зв'язок існує між нормами земельного та природоресурсного права. В основі цього взаємозв'язку лежить неможливість використання лісів, вод, надр, рослинного і тваринного світу, а також інших природних об'єктів та їх ресурсів без одночасного використання відповідних земельних ділянок.

Відокремлене регулювання природоресурсних відносин проявляється й у розділеній кодифікації земельного, гірничого, водного, фауністичного та флористичного законодавства.

Земельне право часто розглядається як підгалузь природоресурсного права. Це пов'язано з тим, що земельні відносини – фактично складають основу всіх поресурсних відносин: флористичних, фауністичних, водних, надрових та ін. Проте кодифікація поресурсних норм здійснюється в сучасних умовах окремо стосовно кожного виду природних ресурсів.

У правовій доктрині сформувалась науково обґрунтована думка, що земельне право є підгалуззю екологічного права як комплексної галузі (в широкому розумінні). Водночас у вузькому розумінні названі правові утворення розглядаються в якості самостійних, але нерозривно пов'язаних між собою.

Аграрне право, будучи комплексною галуззю, регламентує відносини, які не мають предметної єдності. До складу таких відносин входять: майнові, трудові, управлінські, земельні та ін. Вони регламентуються нормами цивільного, господарського, трудового, адміністративного, земельного та інших галузей права. Водночас земельне право регулює відносини щодо використання, відновлення та охорони не тільки земель сільськогосподарського призначення (основи сільськогосподарського виробництва), але і земель інших категорій.

6. Система земельного права та земельного законодавства

Земельне право – система правових норм, що регулюють земельні відносини. Внутрішня структура цієї галузі права являє собою певне розміщення її інститутів, а також безпосередньо матеріальних і процесуальних земельно-правових норм, об'єднаних у правові інститути.

Правовий інститут у земельному праві складається із взаємопов'язаних і взаємозалежних правових норм, що регулюють відносно відособлену групу однорідних земельних відносин.

Правові інститути утворюють Загальну і Особливу частини земельного права.

Загальна частина земельного права складається з правових інститутів, що містять відправні положення та основні принципи, дія яких поширюється на всі або притаманну більшість врегульовану земельним правом відносин. До Загальної частини прийнято відносити наступні інститути: право власності на землю і право землекористування, плати за землю, управління в галузі використання та охорони земель та ін. Інститути, що складають Загальну частину, суттєво впливають на формування змісту та складу інститутів Особливої частини цієї галузі права.

До Особливої частини земельного права відносяться правові інститути, які визначають правовий режим окремих категорій земель України залежно від їх основного цільового призначення. Особлива частина виконує конкретизуючи деталізуючи функції правової регламентації. Правові інститути цієї частини «підпорядковані» інститутам Загальної частини. Їх зміст стосується певного виду детально врегульованих земельних відносин.

Кожен правовий інститут характеризується своїми специфічними рисами, які зумовлені своєрідністю врегульованих ним суспільних відносин. Він поєднує правові норми, що мають причетність до відповідних відносин. Інститути земельного права як самостійної галузі є основою для розвитку та вдосконалення земельного законодавства.

Земельне законодавство – форма земельного права. Система земельного законодавства має свою внутрішню структуру і складається насамперед із Конституції України, а також прийнятих у розвиток її положень Земельного кодексу, інших законодавчих та підзаконних актів.

7. Земельні правовідносини: поняття і види

Земельними правовідносинами вважаються вольові (свідомі, виражені зовнішньо у вигляді волевиявлення – поведінки суб'єктів) суспільні відносини між людьми та їх групами, врегульовані нормами земельного права.

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

Зміст земельних правовідносин складають права і обов'язки їх учасників в галузі використання, відновлення та охорони земель.

Офіційне визначення поняття «земельні відносини» наведене в ст. 2 ЗК України, згідно з якою такими відносинами вважаються «суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею». Наведене в законі визначення не вичерпує всіх видів таких відносин і, фактично, не відповідає їх змісту.

Суб'єктами (учасниками) земельних правовідносин є фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава. Спеціальною земельною правосуб'єктністю наділений Український народ (ст. 13 Конституції України). Проте даний суб'єкт не бере безпосередньої участі у переважній більшості земельних відносин. До «неспецифічних суб'єктів» земельних правовідносин зазвичай відносять іноземні держави і міжнародні організації, яким належить земля, а також перебування землі у власності АР Крим.

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

Об'єктами земельних правовідносин прийнято вважати землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) (ч. 3 ст. 2 ЗК України). Землі в межах території України визнані об'єктом права власності Українського народу, становлять основне

національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави.

Зміст земельних правовідносин складають права і обов'язки їх учасників щодо використання, відновлення та охорони землі.

Земельні правовідносини характеризуються специфічними підставами та умовами виникнення, зміни та припинення, дотримання вимог яких є обов'язковим для всіх заінтересованих осіб. Наведена особливість земельних правовідносин зумовлена специфікою землі, категорії земель та земельних ділянок, їх правовим режимом.

Підставами виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин виступають певні юридичні факти або їхні склади, тобто юридично значимі обставини у вигляді вольових дій суб'єктів земельних відносин: договорів, актів органів влади та органів місцевого самоврядування, судових рішень тощо та подій, не пов'язаних із їх волею: стихійні лиха, смерть фізичної особи, військові дії тощо. У деяких випадках земельні правовідносини можуть виникати безпосередньо в силу закону, наприклад, користування громадянами землями загального користування.

Важлива особливість земельних правовідносин полягає в тому, що для виникнення, зміни та припинення багатьох з них потрібен не окремий юридичний факт, а їх сукупність – юридичний склад.

Земельні правовідносини можна поділити на види, групи, різновиди та ін. за різними критеріями. Так, розрізняють два самостійних типи земельних правовідносин: а) виключно земельні та б) комплексні. До останніх відносять: а) земельно-майнові; б) земельно-екологічні; в) земельно-управлінські; г) земельно-реєстраційні та ін.

ТЕМА 2. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА, ЇХ СИСТЕМА Й ОСОБЛИВОСТІ

План

- 1. Джерела земельного права: поняття, особливості та їх класифікація.**
- 2. Основні положення Конституції України як головного джерела земельного права.**
- 3. Закони як джерела земельного права.**
- 4. Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права.**
- 5. Місце висновків та рішень Конституційного Суду України в системі джерел земельного права.**
- 6. Рішення Європейського суду з прав людини в системі джерел земельного права.**
- 7. Правові позиції Верховного Суду як джерело земельного права.**

1. Джерела земельного права: поняття, особливості та їх класифікація

Джерелами земельного права є нормативно-правові акти, які містять загальнообов'язкові правові вимоги, норми, правила, що регулюють суспільні відносини у сфері використання, відтворення та охорони земель. Ними встановлюються, вводяться в дію, змінюються чи відміняються загальнообов'язкові правила поведінки суб'єктів земельних правовідносин. Вони є формою вираження і закріплення земельної політики держави.

Для джерел земельного права притаманні риси, які характеризують джерела будь-якої галузі права, а саме: 1) вони мають офіційний, публічний характер; 2) приймаються державою (її органами) або санкціонуються нею; 3) мають письмовий, документальний характер, а також певну зовнішню форму, що містить назву та вид джерела; 4) мають нормативний характер; 4) дотримання їх вимог забезпечується примусовою силою держави.

Джерела земельного права характеризуються загальними рисами, які в цілому притаманні джерелам інших галузей права України. Зокрема, вони видаються в межах повноважень відповідних суб'єктів правотворчості, мають відповідати нормативним положенням актів, що видані вищестоящими органами, розраховані на багаторазове застосування, мають загальнообов'язковий характер, адресовані невизначеному колу суб'єктів, їх виконання забезпечене примусовою силою держави та ін.

За своєю сутністю джерела земельного права поділяються на дві групи: 1) ті, що є волевиявленням держави та органів державної влади; 2) ті, які виступають результатом волевиявлення територіальних громад та інших суб'єктів місцевого самоврядування.

За змістом, тобто юридичною силою, джерела земельного права можна

класифікувати на конституційні, законодавчі, підзаконні та локальні.

За зовнішньою формою вираження вказані джерела є досить різноманітними і обумовлюються способами правотворчості відповідних суб'єктів. У зв'язку з цим розрізняються Конституція України, закони України, чинні міжнародні договори України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, постанови Верховної Ради України, укази Президента України, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України, акти територіальних громад та ін.

Самостійним критерієм розмежування джерел земельного права виступає територія їх дії. Так, загальнодержавні джерела діють на всій території України, а локальні – лише на її певній частині.

Можлива класифікація джерел земельного права за часом дії. Більшість таких джерел приймається на невизначений строк дії, тобто мають постійно діючий характер. Тимчасові джерела діють протягом встановленого строку чи за визначених умов.

Не виключається класифікація джерел земельного права за національною належністю на національні та міжнародні.

Залежно від питомої ваги земельно-правових приписів у нормативно-правових актах, присвячених регламентації суспільних земельних відносин, їх прийнято поділяти на дві групи. Першу групу становлять нормативно-правові акти, всі або переважна більшість норм яких спрямована на регулювання безпосередньо суспільних земельних відносин. Їх відносять до спеціалізованих. Спеціалізовані земельні нормативно-правові акти становлять значну частину актів – джерел земельного права. До них, зокрема, належать ЗК України, Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р., Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18.12.1990 р. та ін.

Земельні відносини регулюються також нормативно-правовими актами, основне призначення яких полягає в регламентації інших суспільних відносин: екологічних, містобудівних, адміністративних та ін. Вказані нормативно-правові акти регулюють більш широкий спектр суспільних відносин, у тому числі вони містять і правові норми щодо регулювання певних земельних відносин. Вони становлять другу групу актів. До її складу відносять, приміром, закони України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р., «Про сільськогосподарську кооперацію» 21.07.2020 р., «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. та ін.

Особливістю джерел земельного права України є наявність кодифікованого законодавчого акта, ядра вітчизняного земельного законодавства – Земельного кодексу України.

Серед джерел права сучасна загальнотеоретична доктрина розрізняє також нормативно-правовий договір, правовий прецедент та правовий звичай.

Особливість нормативно-правового договору як джерела земельного права полягає в тому, що два і більше суб'єкти земельних відносин укладають між собою договір, який стосується взаємних прав та обов'язків щодо здійснення прав на землю, її раціонального використання та охорони,

виконання якого забезпечується примусовою силою держави. Такі договори також можуть мати міжнародний або внутрішньо-національний характер.

Особливим видом джерел земельного права визнають міжнародно-правові акти (акти міжнародного співтовариства), правові норми яких, за умови надання згоди на обов'язковість Верховною Радою України, поширюються на територію України з метою регламентації земельних відносин. Йдеться, зокрема, про Конвенцію про водно-болотні угіддя від 02.02.1971 р., Європейську ландшафтну конвенцію від 20.10.2000 р. та ін., до яких приєдналася Україна.

Правовий звичай у сучасних умовах не визнається джерелом земельного права. Але побудова правової держави, забезпечення верховенства права, гарантування земельних прав та здійснення земельної реформи потребують перегляду підходів до ролі і значення звичаєвого права в регулюванні земельних відносин.

Доктрина земельного права України поки що не визнає також прецедент (судовий чи адміністративний) джерелом права, оскільки рішення судів або компетентних органів із конкретних земельних справ не містять загальнообов'язкових норм. Водночас висновки Конституційного Суду України щодо офіційного тлумачення Конституції та земельних законів і його рішення щодо конституційності нормативно-правових актів земельного законодавства, а також рішення судів з конкретних справ щодо визнання недійсними (незаконними) нормативно-правових актів земельного законодавства можна з певними застереженнями вважати джерелами земельного права України.

Як джерела земельного права можна розглядати інтерпретаційно-правовий прецедент – акт казуального офіційного роз'яснення (тлумачення) органом державної влади змісту правової норми, що набуває загальнообов'язкового характеру в усіх наступних випадках її застосування іншими державними органами. Так, для України є обов'язковими судові прецеденти Європейського суду з прав людини щодо захисту земельних прав громадян України. Це прямо передбачено Законом України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 23.02.2006 р. (ст. 17).

2. Основні положення Конституції України як головного джерела земельного права

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

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

До першої групи відносять конституційні положення, які визначають належність земель в Україні. Так, у статтях 13 і 14 Конституції України зосереджені основні конституційні вимоги з цього приводу. Зокрема, у ст. 13 Конституції України передбачено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Межі компетенції цих органів визначаються Конституцією України. Здійснення зазначеного права регулюється актами чинного законодавства.

Водночас у ст. 14 Основного Закону встановлено, що право власності на землю набувається громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Це означає, що в межах кожного адміністративно-територіального утворення земля може перебувати у власності громадян, юридичних осіб і держави. У цьому випадку держава як політична організація суспільства виступає самостійним суб'єктом права власності на землю й об'єктами права власності можуть бути конкретно визначені на місцевості земельні ділянки. Стаття 142 Конституції передбачає можливість перебування землі і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах, тобто у комунальній власності.

Другу групу конституційних норм, що регулюють земельні відносини та закріплюють право громадян на землю, становлять статті 24, 26 і 41 Конституції України. Зокрема, ст. 24 встановлює, що громадяни мають рівні конституційні права і свободи та є рівними перед законом, а ст. 26 закріплює, що іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі ж обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. Конституційні положення про власність громадян, у тому числі і на землю, деталізуються у ст. 41 Основного Закону держави.

До складу третьої групи конституційних приписів належать органи, які визначають компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування щодо використання й охорони земель. Так, Конституція України (ст. 92) встановила, що права і свободи людини і громадянина, гарантії цих прав і свобод; основні обов'язки громадянина; засади використання природних ресурсів; правовий режим власності визначаються виключно законами України, прийняття яких належить до повноважень Верховної Ради України (п. 3 ч. 1 ст. 85). Повноваження Президента України, Кабінету Міністрів України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин встановлені статтями 106, 116, 138 Основного Закону держави.

Самостійну групу становлять конституційні приписи щодо охорони земель. Так, відповідно до ст. 14 Конституції земля проголошена основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Загальне значення для регулювання земельних відносин мають конституційні приписи, які закріплюють обов'язок громадян не заподіювати шкоду природі, культурній спадщині, відшкодовувати завдані ними збитки (ст. 16); право громадян на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди (ст. 50); обов'язок держави забезпечувати екологічну безпеку і підтримання екологічної рівноваги на території України, подолання наслідків Чорнобильської катастрофи.

3. Закони як джерела земельного права

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

Серед законів як джерел земельного права провідне місце посідає Земельний кодекс України, прийнятий Верховною Радою України 25 жовтня 2001 р., який набув чинності 1 січня 2002 р. Він є загальногалузевим кодифікованим спеціалізованим законом у системі законодавства України, а в системі земельного законодавства – основним. Цей закон покликаний стати інтегруючою і цементуючою основою для становлення і розвитку земельного законодавства та має конкретизувати і деталізувати основні положення Конституції України у сфері регулювання земельних відносин та визначити основні положення інститутів земельного права. Структурно ЗК України складається з 10 розділів, 37 глав, які включають 212 статей. У Загальній частині Кодексу (розділ I), що об'єднує три глави, визначаються його основні принципові положення, відтворюється ст. 14 Конституції України, за якою земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. У цьому розділі визначаються земельні відносини, їх суб'єктний та об'єктний склад, сформульовані завдання земельного законодавства, закріплені пріоритет Конституції України та ЗК України перед іншими нормативно-правовими актами у галузі регламентації земельних відносин. ЗК України істотно посилює органічний зв'язок земельних та екологічних відносин та закріплює пріоритетний характер перших.

У ньому виділено дев'ять категорій земель, які характеризуються різним правовим режимом використання та охорони. Він запровадив (а фактично відтворив) правовий інститут земельних сервітутів та врегулював право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій). Ним встановлюються положення щодо добросусідських відносин власників землі та землекористувачів, вводяться поняття обмежень, які можуть застосовуватися до використання земельних ділянок. ЗК України як документ ринкового спрямування встановлює обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису)

громадянам, юридичним особам та іноземним державам на конкурентних засадах у формі аукціону, визначає засадничі положення застави земельних ділянок, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності та ін.

Для доповнення й конкретизації регулювання земельних відносин та створення необхідної законодавчої бази передбачено розробку та прийняття значної кількості законів, у першу чергу, щодо функціонування ринку земель, використання земель природно-заповідного фонду, природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення тощо. Прийнято ряд земельних законів України, які присвячені основним інститутам земельного права. Йдеться, зокрема, про Закони України «Про землеустрій», «Про порядок відведення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв)», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про оцінку земель», «Про державний земельний кадастр», «Про використання земель оборони», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» та ін.

4. Специфіка підзаконних нормативно-правових актів як джерел земельного права

Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права – це нормативно-правові акти, які приймаються уповноваженими суб'єктами норм творчості на основі законів, регулюють земельні відносини, не суперечать законам та деталізують і розвивають їх положення.

Повноваження щодо прийняття підзаконних нормативно-правових актів може бути передбачене Конституцією України, Земельним кодексом України, а також законами України.

Так, реалізуючи приписи ст. 157 ЗК України, які передбачають, що Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі й землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України. Кабінет Міністрів України затвердив такий Порядок своєю постановою від 19 квітня 1993 р. № 284. Стаття 191 ЗК України закріплює повноваження Кабінету Міністрів України щодо встановлення Порядку проведення моніторингу земель. Проте цим органом такий порядок поки що не встановлено.

Існування підзаконних нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини, зумовлене необхідністю оперативного вирішення питань, пов'язаних з використанням, відтворенням та охороною земель, а також складністю суспільних земельних відносин, що потребують не тільки законодавчого, а і більш детального, конкретного правового регулювання.

Серед нормативно-правових актів як джерел земельного права слід

розрізняти: постанови та інші нормативно-правові акти Верховної Ради України; нормативні укази та розпорядження Президента України; постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України; нормативно-правові акти міністерств та інших центральних та місцевих органів виконавчої влади, а також нормативно-правові акти суб'єктів місцевого самоврядування, які регулюють суспільні земельні відносини.

Значна питома вага серед джерел земельного права серед підзаконних нормативно-правових актів належить нормативно-правовим актам міністерств, державних агентств та служб, а також інших центральних органів державної виконавчої влади, господарського управління і контролю (відомчі нормативні акти). Ці акти (накази, інструкції, положення та ін.) покликані конкретизувати та деталізувати положення, що закріплені в законах та підзаконних актах, та регламентують земельні відносини. Вони приймаються уповноваженими органами в межах їхньої компетенції з власної ініціативи або за дорученням вищих органів.

Відомчі нормативно-правові акти як джерела земельного права, будучи найменш організованою частиною ієрархічної структури джерел вітчизняного права взагалі та земельного права зокрема, є обов'язковими тільки для тих підприємства, установ та організацій, що входять до конкретного відомства, а також для їхніх посадовців.

У складі відомчих нормативних актів самотійне місце займають так звані нормативні документи, зокрема, будівельні норми, державні стандарти, санітарні норм і правила (наприклад, «Планування і забудова територій ДБН Б. 2.2-12:2018», затверджені наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.04.2018 р. № 100) та ін.

5. Місце висновків та рішень Конституційного Суду України в системі джерел земельного права

Особлива роль в регулюванні земельних відносин належить рішенням та висновкам Конституційного Суду України. Відповідно до ст. 151-2 Конституції України рішення та висновки, ухвалені Конституційним Судом України є обов'язковими, остаточними і не можуть бути оскаржені. Рішеннями Конституційного Суду визнаються неконституційними положення законів та інших нормативно – правових актів, а також тлумачаться окремі норми чинного законодавства України. Вони вважаються специфічними нормативно-правовими актами як джерелами в тому числі і земельного права.

Важливе значення має рішення Конституційного Суду України № 5-рп/2005 від 22.09.2005 р. у (справа про постійне користування земельними ділянками). З поданням до Конституційного Суду звернулись народні депутати України щодо відповідності Конституції України положень ст. 92 ЗК України якими передбачається право постійного користування земельною ділянкою і пункту 6 розділу X «Перехідні положення» ЗК України, згідно з

якими громадяни та юридичні особи, що мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні були до 01.01.2005 р. переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.

Конституційний Суд прийшов до висновку, що закони, інші нормативно-правові акти, які визначають порядок реалізації встановлених Конституцією України та міжнародними договорами прав і свобод людини і громадянина, в тому числі порядок набуття права власності, не повинні звужувати, заперечувати чи в будь-який інший спосіб обмежувати ці права і свободи. Суд вирішив визнати такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними), положення: п.6 розд. X «Перехідні положення» ЗК України щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення та п. 6 Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18.12.1990 р. № 563-ХІІ з наступними змінами в частині щодо втрати громадянами, підприємствами, установами і організаціями після закінчення строку оформлення права власності або права користування землею раніше наданого їм права користування земельною ділянкою.

Самостійне значення серед джерел земельного права має рішення Конституційного Суду №25-рп/2008 від 18.11.2008 р. (справа про земельні аукціони). Президент України звернувся до Конституційного Суду України з поданням розглянути питання щодо відповідності Конституції України Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення у 2008 р. земельних аукціонів» від 17.04.2008 р. № 394. На його думку, постанова, будучи підзаконним актом, не відповідає нормам ст. 92 Конституції України, оскільки правовий режим власності та користування землею визначається виключно законами України.

Конституційний Суд України вирішив визнати таким, що не відповідає Конституції України (є неконституційним), положення п.1 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення у 2008 р. земельних аукціонів» від 17.04.2008 р. № 394.

Особливе значення, зокрема, при розгляді земельних спорів має рішення Конституційного Суду №7-рп/2009 від 16.04.2009 р., яке прийняте за клопотанням Харківської міської ради щодо надання офіційного тлумачення положень частини другої ст. 19, ст. 144 Конституції України, ст. 25, ч. 14 ст. 46, ч. 1, ч. 10 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» стосовно права органу місцевого самоврядування скасовувати свої раніше прийняті рішення та вносити до них зміни з будь-якого питання, що є компетенцією органу місцевого самоврядування.

Конституційний Суд України протлумачив положення ч. 2 ст. 19, ст. 144 Конституції України, ст. 25, ч. 1, ч. 10 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР (з наступними змінами) таким чином, що орган місцевого самоврядування має право

приймати рішення, вносити до них зміни та/чи скасовувати їх на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Водночас у рішенні він окремо зазначав, що ненормативні правові акти органу місцевого самоврядування є актами одноразового застосування, вичерпують свою дію фактом їхнього виконання, тому вони не можуть бути скасовані чи змінені органом місцевого самоврядування після їх виконання.

Для забезпечення гарантій земельних прав та визначення юрисдикції судів при розгляді земельних спорів важливим є Рішення № 1-6/2010 від 01.04.2010 р. До Конституційного Суду України звернувся Вищий адміністративний суд України з клопотанням дати офіційне тлумачення положень ч.1 ст. 143 Конституції України, пунктів „а“, „б“, „в“, „г“ ст. 12 ЗК України та п. 1 ч. 1 ст. 17 КАС України стосовно компетенції адміністративних судів щодо вирішення земельних спорів про визнання недійсними рішень (дій, бездіяльності) органів місцевого самоврядування, якими порушуються права фізичних та юридичних осіб у сфері регулювання земельних відносин. Така потреба виникла у зв'язку з тим, що Верховний Суд України у своїх рішеннях висловлював протилежні по суті правові позиції щодо аналогічних спірних земельних питань. Крім того, в сучасних умовах, органи місцевого самоврядування одночасно виконують як владні функції, так і є суб'єктом комунальної власності на землю.

Конституційний Суд вирішив в аспекті конституційного подання: положення п. 1 ч. 1 ст. 17 КАС України стосовно поширення компетенції адміністративних судів на «спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності» слід розуміти так, що до публічно-правових спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів, належать і земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень, пов'язані з оскарженням його рішень, дій чи бездіяльності.

6. Рішення Європейського суду з прав людини в системі джерел земельного права

Відповідно до ст. 46 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, від 4.11.1950 р. в Римі та ратифікованої Законом України «Про ратифікацію Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, Першого протоколу та протоколів N 2, 4, 7 та 11 до Конвенції» від 17.07.1997 р. № 475/97-ВР, рішення Європейського суду з прав людини є джерелом земельного права.

Європейський суд з прав людини виніс понад 10 рішень та ухвал у справах проти України, в яких йшлося про вирішення земельних спорів. Але попри те, що у національних судових провадженнях вирішувалися саме майнові спори, підставою для констатації Європейським судом порушення Україною прав заявників стали проблеми, через які Україна програє справи в

Європейському суді вже котрий рік поспіль.

22.08.2018 р. Європейський суд прийняв остаточне рішення у справі «Зеленчук та Цицюра проти України», згідно з яким мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення був визнаний таким, що порушує права людини. Відповідно до позову, мораторій на продаж та купівлю сільськогосподарської землі порушує права та свободи позивачів. Ці дві справи в ЄСПЛ вела Українська Гельсінська спілка з прав людини.

Європейський суд постановив, що український уряд має вжити законодавчих заходів для забезпечення необхідної справедливості балансу для власників сільськогосподарських земель. Однак це не означало, що Україна мала негайно ввести необмежений ринок сільськогосподарських угідь. Звичайно, держава може встановлювати тимчасові обмеження, але якщо вона декларує перехід до ринкових відносин, то це не може тягнутися роками. Держава вводячи тимчасову заборону, розробляє законодавство та має створити відповідні умови, але в Україні нічого не приймається. Тому Суд побачив дану проблему більш ширшою і застосував ст. 46 Конвенції.

У справі «Віра Довженко проти України» згідно з розпорядженням Варвинської РДА 26.01.2004 р. заявниця отримала акт на право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, що офіційно посвідчувало її право власності на землю. Заявниця не зверталася із заявою про встановлення меж ділянки в натурі та не займалась землеробством. Згодом РДА без відома заявниці уклала договір оренди з приватною компанією, надавши їй в оренду землю заявниці та отримуючи за це орендну плату. Після звернення заявниці за отриманням дозволу на встановлення меж її земельної ділянки в натурі РДА припинила дію договору оренди з приватною компанією. У липні 2005 р. межі земельної ділянки заявниці були встановлені в натурі і приватна компанія припинила використовувати її землю. Заявниця звернулася із цивільним позовом проти РДА та приватної компанії вимагаючи відшкодування за користування приватною компанією її землею у розмірі вартості зібраного з її землі врожаю.

02.06.2006 р. Варвинський районний суд Чернігівської області (далі – районний суд) задовольнив позов заявниці, вказавши, що договір оренди порушив її майнові права та мав бути визнаний недійсним, а заявниця мала право на відшкодування за користування її власністю, розмір якого дорівнював вартості зібраного з її землі врожаю. Відшкодування мали сплатити заявниці РДА та приватна компанія, оскільки вони несли солідарну відповідальність за неправомірне користування землею заявниці. Апеляційний суд Чернігівської області скасував це рішення, зазначивши, що оскільки межі землі заявниці були встановлені в натурі лише у липні 2005 р., до цієї дати заявниця не мала можливості користуватися землею та не має права на відшкодування. Верховний Суд України відмовив у розгляді по суті касаційної скарги заявниці, визнавши її необґрунтованою.

Рішенням Європейського суду з прав людини від 15.01.2019 р. було встановлено, що хоча заявниця не мала права користуватися спірною

земельною ділянкою через невстановлення її меж в натурі, Суд зазначає, що коли спірна земельна ділянка була надана в оренду, заявниця вже мала державний акт на право власності, який засвідчував її виключні права на неї відповідно до ст. 125 ЗК України та виключав будь-яке втручання третіх осіб у її власність. Отже, з цього випливає, що на момент обставин справи у національному законодавстві не існувало жодних положень, які б становили достатні правові підстави для оскаржуваних обмежувальних заходів.

Це означає, що зазначене втручання у мирне володіння заявницею її майном явно порушило законодавство України та не було законним для цілей аналізу за ст. 1 Першого протоколу до Конвенції.

7. Правові позиції Верховного Суду як джерело земельного права

Особливу роль у забезпеченні правозастосовної практики та зміцненні законності при розгляді земельних спорів належать правовим позиціям Верховного Суду.

Відповідно до ч. 4 ст. 263 ЦПК України при виборі і застосуванні норм права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування відповідних норм права, викладених в постановках Верховного Суду. Також ч. 6 ст. 13 Закону України «Про судоустрій та статус суддів» передбачає, що висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках Верховного Суду, враховуються іншими судами при застосуванні таких норм права.

В зв'язку з цим, особливе значення для правильного вирішення земельних спорів мають правові висновки Верховного Суду щодо застосування норм права.

Тому звертаємо увагу на окремі правові висновки щодо застосування норм права, які мають важливе значення для правильного розгляду земельних спорів.

В першу чергу, Верховний Суд постійно відмічає критерії розмежування юрисдикції судів з розгляду земельних спорів. Так, ВП Верховного Суду акцентує увагу, що критеріями належності справи до відповідного судочинства за загальними правилами є одночасно суб'єктний склад учасників спору та характер спірних правовідносин.

Розглядаючи земельні спори за участю створених фермерських господарств, ВП Верховного Суду при розгляді судових справ щодо визначення юрисдикції у постанові від 22.08.2018 р. у справі № 606/2032/16-ц вказала, що після державної реєстрації цього договору відповідачем (громадянином) засновано фермерське господарство, яке зареєстроване як юридична особа. Тобто у правовідносинах користування спірною земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря і обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації, а тому сторонами у спірних правовідносинах мають бути юридичні особи, а відповідно спір повинен розглядатися по нормам ГПК України.

Скасування рішень державного реєстратора прав на земельні ділянки не є публічно-правовим спором. Скасування записів у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельних ділянок, право оренди яких уже було раніше зареєстровано ним, а тому такий спір має приватноправовий характер та підлягає розгляду в господарському суді (висновок ВП Верховного Суду у постанові від 18.12.2019 р. у справі № 820/2565/17.)

Використання земель в Україні здійснюється переважно на умовах оренди. У зв'язку з цим актуалізуються спори щодо припинення на поновлення договорів оренди землі. У пункті «д» частини першої ст. 141 ЗК України зазначено, що підставою припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата орендної плати. Таким чином, законодавство передбачає як необхідну умову для розірвання договору оренди землі - систематичне невиконання умов договору, в тому числі і несплату орендної плати.

Зазначені положення закону вимагають систематичної (два та більше випадки) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави для розірвання договору оренди. При цьому, фундаментальне значення, крім ознаки «систематичність», має значення факт несплати орендної плати. Саме такий правовий висновок зроблено у Постанові Верховного Суду від 18.04.2018 р. у справі № 183/3993/16.

У Постанові Верховного Суду від 01.07.2020 р. у справі № 183/3653/16 додатково акцентується увага, що систематична несплата частини орендної плати у відробітковій (оранка, культивування земельної ділянки) та натуральній (поставка соломи до садиби орендодавця) формі є також істотним порушенням умов договору оренди землі та є підставою для його розірвання.

Сплата заборгованості за договором оренди земельної ділянки не спростовує факту систематичного порушення умов договору, а отже є підставою для його розірвання.

Верховний Суд вказує, що для притягнення орендодавця до відповідальності за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню її за договором, шляхом розірвання договору оренди на підставі ч. 2 ст. 36 Закону України «Про оренду землі» необхідно встановити такий фактичний склад порушення: 1) в оренду передано земельну ділянку з недоліками, 2) такі недоліки не були передбачені договором, 3) ці недоліки перешкоджають використанню земельної ділянки за договором. Можливість усунення вказаних недоліків, а також розмір витрат на їх усунення, зокрема матеріальних та/або часових, не впливають на право орендаря вимагати дострокового розірвання договору оренди землі на підставі ч. 2 ст. 36 цього Закону. Для реалізації цього права достатньо волевиявлення орендаря та одночасної наявності трьох зазначених обставин (постанова ВС від 11.09.2020 р. у справі № 916/1250/19).

У разі набуття права власності на нерухоме майно, новий власник

нерухомого майна набуває право оренди земельною ділянкою, на якій воно знаходиться, за чинним договором оренди, а не у порядку повторного надання земельної ділянки. При цьому зміна орендаря відбувається в силу прямої вказівки закону (Постанова ВС від 07.10.2020 р. у справі № 912/1581/19).

Поновлення договорів оренди землі постійно знаходиться в полі зору Верховного Суду. При розгляді справи № 920/739/17 Верховним Судом у постанові від 10.09.2018 р. зроблений такий правовий висновок: ст. 33 Закону України "Про оренду землі" врегульовано поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації переважного права орендаря перед іншими особами (частини 1- 5 цієї норми), так і у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (частина 6 цієї норми).

Аналіз наведених норм матеріального права дає підстави для висновку, що для застосування положень ч. 1 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти: 1) орендар належним чином виконує свої обов'язки за договором; 2) орендар до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк; 3) до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; 4) орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень і своє рішення.

Таким чином, у разі встановлення обставин дотримання орендарем процедури і строків звернення до орендодавця із повідомленням про намір поновити договір оренди землі та невиконання орендодавцем встановленого ч. 5 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" обов'язку у місячний термін розглянути надісланий орендарем лист-повідомлення поведінку орендодавця не можна визнати добросовісною.

За встановлених судом обставин належного виконання орендарем обов'язків за договором, своєчасного звернення до орендодавця із листом-повідомленням про поновлення договору з наданням проекту додаткової угоди орендодавець порушив право позивача на встановлений законом порядок розгляду питання про поновлення договору оренди на новий строк, а отже і на укладення додаткової угоди до договору.

Щодо порядку поновлення договору оренди землі відповідно до ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» («мовчазна згода»), то орендар також зобов'язаний повідомити орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проекту додаткової угоди (постанова ВП Верховного Суду від 22.09.2020 р. у справі № 159/5756/18).

ТЕМА 3. ПРАВОВІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ У ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

План

1. **Поняття, особливості та зміст управління у галузі використання, охорони та відновлення земель.**
2. **Система органів публічного управління у галузі використання, охорони та відновлення земель, їх функції та повноваження.**
3. **Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.**
4. **Планування використання, охорони та відновлення земель.**
5. **Зонування земель як функція публічного управління використанням та охороною земель.**
6. **Землеустрій.**
7. **Контроль за використанням та охороною земель.**
8. **Моніторинг земель.**
9. **Ведення Державного земельного кадастру.**
10. **Державна реєстрація земельних прав.**

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

Тривалий час загальноживаною була категорія «державне управління у сфері земельних відносин». Водночас, з огляду на результати земельної та адміністративної реформ у державі, раціональним є перехід до оперування поняттям «публічне управління», яке охоплює й організаційно-управлінську діяльність органів місцевого самоврядування, що є особливо актуальним в умовах децентралізації влади.

Публічне управління у сфері земельних відносин є складовою системи публічного управління в Україні в цілому.

Публічне управління у галузі використання, охорони та відновлення земель – це організаційно-управлінська діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування, спрямована на забезпечення раціонального використання, охорони та відновлення земель шляхом проведення організаційно-правових та адміністративно-управлінських заходів на основі їх поєднання із стимулюючими заходами економічного характеру.

Публічне управління у земельній сфері поділяється на два види: *загальне* (має територіальний характер і здійснюється органами загальної та спеціальної компетенції) та *галузеве* (має відомчий характер та здійснюється міністерствами, іншими органами виконавчої влади та їх територіальними органами у підпорядкованих їм галузях).

Система методів публічного управління включає владно-адміністративні та економіко-стимулюючі методи. Загальні засади економічного стимулювання раціонального використання, охорони та відновлення земель

закріплені у розділі X Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та главі 35 ЗК України.

В організаційно-правовому механізмі публічного управління у земельній сфері ключове значення мають *функції управління* – окремі напрями діяльності відповідних органів публічної адміністрації та їх посадових осіб щодо забезпечення організації раціонального використання, охорони та відновлення земель. До основних функцій публічного управління у земельній сфері можуть бути віднесені:

- 1) встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень;
- 2) планування використання, охорони та відновлення земель;
- 3) зонування земель;
- 4) ведення Державного земельного кадастру;
- 5) здійснення державної реєстрації прав на землю;
- 6) здійснення землеустрою;
- 7) нормування у сфері використання, охорони та відновлення земель;
- 8) моніторинг земель;
- 9) здійснення контролю за використанням, охороною та відновленням земель;
- 10) вирішення земельних спорів.

Система функцій публічного управління у земельній сфері є доволі динамічною і залежною від вимог сьогодення, що полягає у модернізації традиційних функцій та появи нових.

Із прийняттям Закону України від 28 квітня 2021 р. № 1423-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», норми якого стосуються багатьох функцій публічного управління у сфері земельних відносин (землеустрою, оцінки земель, контролю за використанням та охороною земель та ін.), існуюча управлінська модель була суттєво осучаснена.

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

В організаційно-правовому механізмі публічного управління у земельній сфері винятково важливе значення має ефективна та збалансована інституційна складова, тобто система органів публічної адміністрації, покликаних реалізовувати ті чи інші функції управління. Вона включає як органи державної влади, так і органи місцевого самоврядування. Роль та обсяг земельно-управлінських повноважень останніх у процесі здійснення реформи децентралізації влади суттєво зростає.

Система органів публічного управління у земельній сфері включає три складові:

1. органи загальної компетенції

2. органи галузевої (міжгалузевої) компетенції;
3. органи спеціальної компетенції.

Органи загальної компетенції здійснюють зазначену земельно-управлінську діяльність поряд з вирішенням широкого спектра інших завдань, віднесених до їх компетенції. Їх повноваження мають територіальний характер і реалізуються у межах певної адміністративно-територіальної одиниці. На відміну від цього, органи галузевої (міжгалузевої) компетенції наділені управлінськими повноваженнями у межах певної галузі (економіки, захисту довкілля, гуманітарної сфери, оборони тощо). Нарешті, для органів спеціальної компетенції управління у галузі використання, охорони та відновлення земель є одним із головних напрямів їх діяльності. Остання група органів неодноразово змінювала назву та підпорядкування, і наразі очолюється Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастром).

У межах кожної із наведених груп виділяються центральні органи та місцеві (територіальні) органи.

До системи органів загальної компетенції, які здійснюють управління у галузі використання, охорони та відновлення земель, належать Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації. Вказані органи, окрім земельно-управлінських, реалізують широке коло повноважень щодо розпорядження земельними ділянками державної чи, відповідно, комунальної власності.

Систему органів управління галузевої (міжгалузевої) компетенції становлять органи виконавчої влади, які наділені відповідними повноваженнями. Їх правовий статус у зазначеній сфері визначається як нормативно-правовими актами як адміністративного, так і земельного законодавства.

Серед органів галузевої (міжгалузевої) компетенції найбільшим обсягом земельно-управлінських повноважень наділені Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, що зумовлено нерозривними взаємозв'язками земельних правовідносин з екологічними, і Міністерство аграрної політики та продовольства України, через яке спрямовується і координується діяльність Держгеокадастру.

Відповідно до ст. ст. 14-141 ЗК України та Положення про Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 червня 2020 р. № 614, до основних завдань Міндовкілля, поміж іншого, належить забезпечення формування державної політики та її реалізація у сфері: охорони та раціонального використання земель; державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства про раціональне використання, відтворення і охорону природних ресурсів, використання та охорону земель, екологічну та радіаційну безпеку, оцінку

впливу на довкілля, охорону і використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду та ін.

Згідно зі ст. 15 ЗК України та Положенням про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2021 р. № 124, Мінагрополітики є головним органом у системі ЦОВВ, що забезпечує, зокрема, формування та реалізацію державної аграрної політики, державної політики у сферах розвитку сільських територій, моніторингу та родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів, у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, меліорації земель та ін.

До інших органів галузевої (міжгалузевої) компетенції належать Міністерство енергетики України (щодо земель енергетики), Міністерство інфраструктури України (щодо земель транспорту та зв'язку), Міністерство культури та інформаційної політики України (щодо земель історико-культурного призначення), Міністерство оборони України (щодо земель оборони), Міністерство охорони здоров'я України (щодо земель оздоровчого призначення), Міністерство розвитку громад та територій України (у сфері співвідношення земельних відносин та питань територіальної організації влади й адміністративно-територіального устрою, у сфері благоустрою населених пунктів, будівництва, містобудування, просторового планування територій та архітектури, архітектурно-будівельного контролю та нагляду, Державна служба геології та надр України (щодо земель для надрокористування), Державна служба морського та річкового транспорту України (щодо земель морського та річкового транспорту), Державне агентство автомобільних доріг України (щодо земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства), Державне агентство водних ресурсів України (щодо земель водного фонду), Державне агентство лісових ресурсів України (щодо земель лісогосподарського призначення та мисливських угідь), Державне агентство меліорації та рибного господарства України (щодо здійснення меліорації земель), Державне агентство України з управління зоною відчуження (стосовно земель, що зазнали негативного впливу від наслідків Чорнобильської катастрофи), Державне агентство розвитку туризму України (щодо земель для здійснення туристичної діяльності), Державна служба охорони культурної спадщини України (щодо земель історико-культурного призначення) та ін.

Окрему підсистему складають органи, наділені переважно контрольно-наглядовими повноваженнями. Відповідно до ст. 142 ЗК України та Положення про Державну екологічну інспекцію України, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 19 квітня 2017 р. № 275,

основними завданнями Держекоінспекції є реалізація державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів та здійснення у межах повноважень, передбачених законом, державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства, зокрема, й щодо охорони земель. Також до вказаної підсистеми входять Державна інспекція архітектури та містобудування України, Державна інспекція культурної спадщини України та ін.

До органів спеціальної компетенції належать Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) та її територіальні органи. Відповідно до Положення про цей ЦОВВ, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15 (в редакції від 09 грудня 2021 р. № 1302), Держгеокадастр реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру.

Управлінські функції та повноваження Держгеокадастру відповідно до ст. 152 ЗК України та вищевказаного Положення є достатньо розгалуженими і можуть бути умовно зведені до таких груп:

- ✓ нормотворчі (узагальнення практики застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, та розробка на цій основі пропозицій щодо вдосконалення відповідних законодавчих та підзаконних актів; забезпечення здійснення адаптації національного законодавства до законодавства ЄС та заходів щодо імплементації в національне законодавство положень міжнародних договорів, стороною яких є Україна, та ін.);
- ✓ у сфері Державного земельного кадастру (ведення та адміністрування ДЗК; забезпечення інформаційної взаємодії ДЗК з іншими інформаційними системами; здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні та ін.);
- ✓ у сфері землеустрою (здійснення землеустрою, у тому числі забезпечення проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок усіх форм власності; створення, формування і ведення Державного фонду документації із землеустрою; участь у державному регулюванні планування територій; створення інформаційної бази даних з питань землеустрою та ін.);
- ✓ у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності (організація і координація виконання загальнодержавних топографо-геодезичних і картографічних робіт; формування відповідної бази топографо-геодезичних та картографічних робіт; забезпечення формування та ведення Державного картографо-геодезичного фонду України та регіональних картографо-геодезичних робіт та ін.);

- ✓ щодо національної інфраструктури геопросторових даних (забезпечення створення, функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних, зокрема національного геопорталу);
- ✓ у контрольно-наглядовій сфері (організація та здійснення державного нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, а також у частині родючості ґрунтів та ін.), а також щодо моніторингу земель;
- ✓ щодо міжнародного співробітництва (у сфері укладання міжнародних договорів України міжвідомчого характеру тощо).

Держгеокадастр здійснює свої повноваження безпосередньо і через утворені в установленому порядку територіальні органи, якими є відповідно до наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 29 вересня 2016 р. № 3331 «Про затвердження положень про територіальні органи Держгеокадастру» є Головні управління Держгеокадастру в областях та у м. Києві.

3. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.

Адміністративно-територіальна одиниця становить собою область, район, місто, район у місті, селище, село (ст. 1 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р., № 280/97-ВР).

Межа адміністративно-територіальної одиниці – це умовна лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій (ст. 173 ЗК України). Межею території територіальної громади визнається умовна лінія на поверхні землі, у тому числі на водному просторі, що відокремлює територію однієї територіальної громади від інших територій (ст. 1 ЗУ «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р., № 858 – ІV).

Останнім часом в Україні проводиться адміністративно-територіальна реформа, мета якої полягає в забезпеченні надання більш широких повноважень органам місцевого самоврядування, тобто децентралізації. У процесі здійснення цієї реформи відбулися певні зміни адміністративно-територіального поділу на регіональному рівні шляхом об'єднання в один район територій двох і більше суміжних районів, визначення нового адміністративного центру району. Процедура встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць передбачені Главою 29 чинного ЗК України.

Відповідно до ЗУ «Про землеустрій» розробка проєктів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних одиниць є складовою землеустрою на загальнодержавному і регіональному рівнях.

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

Залежно від рівня відповідної адміністративно-територіальної одиниці рішення про встановлення і зміну її меж приймає Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська або Севастопольська міська, районні ради. Відповідно до ЗК України вирішенню питання щодо встановлення й зміни меж передуює подання до вищої ради з боку сільських, селищних, районних у містах рад. Певні повноваження з цього приводу належать і місцевим державним адміністраціям. Вони, зокрема, здійснюють підготовку висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст.

Коло суб'єктів, які наділені повноваженнями щодо прийняття рішень стосовно встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць, залежить від різновиду таких одиниць. Так, рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням Кабінету Міністрів України (ст. 174 ЗК України).

Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад. Рішення про встановлення і зміну меж: а) районів у містах приймає міська рада за поданням районних у містах рад; б) сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району, або у разі якщо районна рада не утворена, приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад (ст. 174 ЗК). Рішенням про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць одночасно затверджуються проекти землеустрою щодо їх встановлення (зміни).

Межі адміністративно-територіальних одиниць можуть змінюватися через низку факторів, зокрема, економічних, демографічних, географічних. Однак включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками. Але землі та земельні ділянки державної власності, включені в межі населеного пункту (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність), переходять у власність територіальної громади. Рішення про встановлення меж населеного пункту та витяги з Державного земельного кадастру про межу відповідної адміністративно-територіальної одиниці та про відповідні земельні ділянки, право власності на які переходить до територіальної громади, є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки (ст. 173 ЗК).

4. Планування використання, охорони та відновлення земель.

Планування використання, охорони та відновлення земель здійснюється відповідно до норм Глави 30 ЗК України. Сьогодні ця функція управління у сфері земельних відносин перебуває на шляху оновлення.

Зазначена функція знаходить прояв у розробці загальнодержавної та регіональних програм використання, охорони й відновлення земель. У таких програмах передбачаються конкретні заходи щодо освоєння нових земель, поліпшення сільськогосподарських угідь, підвищення родючості ґрунтів, проведення робіт із покращення деградованих земель.

Загальнодержавні програми розробляються як з метою забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах, так і забезпечення раціонального використання, охорони та відновлення земель. Регіональні програми використання, охорони та відновлення земель розробляються Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними державними адміністраціями і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим та обласними радами. Програми використання, охорони та відновлення земель міст Києва і Севастополя розробляються Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями та затверджуються відповідними радами (ст. 177 ЗК України).

Одним із напрямів планування у зазначеній сфері є планування територій на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях. На загальнодержавному рівні планування територій здійснюється шляхом розроблення Генеральної схеми планування території України, яка визначає основні напрями раціонального використання території держави.

Планування територій на регіональному рівні відбувається шляхом розроблення схем планування території АРК, областей та районів. Реалізація таких схем здійснюється шляхом розроблення, затвердження і виконання відповідних програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку країни.

На місцевому рівні планування території здійснюється шляхом розроблення генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій, детальних планів території, комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад.

Важливого значення для планування використання, охорони та відновлення земель набуває природно-сільськогосподарське районування та зонування земель.

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

Зонування земель є специфічною функцією, закріпленою вітчизняним законодавством. По-перше, суб'єктами, які її здійснюють, виступають органи місцевого самоврядування, тобто вона може розглядатися як муніципальна функція управління. По-друге, її зміст становить діяльність названих органів з розроблення й реалізації плану зонування територій.

Зонуванню земель властиві наступні риси:

– устанавлюється спеціальним нормативним актом місцевого значення – планом зонування території, який затверджується відповідним органом місцевого самоврядування;

– характеризується особливим процесом прийняття, оскільки залежить від місцевих особливостей конкретного населеного пункту (чисельності населення, потреб, фінансових можливостей тощо);

– унаслідок зонування відбувається поділ земель на зони, при якому цільове призначення встановлюється не для однієї ділянки, а для групи суміжних з нею в межах означеної зони, яка вважається функціональною;

– результатом зонування виступає встановлення дозволеного використання земель, яке в якості категорії земельного права доповнює й уточнює поняття категорії земель для забезпечення цільового й раціонального їх використання;

– у процесі проведення зонування земель здійснюється уточнення меж шляхом встановлення обмежень на використання земельної ділянки;

– застосовується щодо забудованих і призначених для забудови земель незалежно від категорії земель;

– план зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, тобто він має прямо виражену антропоохоронну спрямованість;

– планом зонування території встановлюються вимоги до її ландшафтної організації, які поширюються не на кожен окрему земельну ділянку, як основу ландшафту, а на декілька ділянок, що формують певну зону;

– зонування земель, будучи правовим інститутом, належить до сфери публічно-правового регулювання земельних відносин;

– зонування земель – це спеціальний спосіб устанавлення правового режиму земель.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI план зонування території (зонінг) – це документація, яка є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і якою визначаються умови та обмеження використання території в межах визначених функціональних зон.

Плану зонування території населених пунктів у межах території територіальної громади характеризується такими рисами: (а) становить собою нормативно-правовий акт, затверджений відповідною місцевою радою; (б) розробляється у складі генерального плану цих населених пунктів і включається до складу комплексного плану одночасно із затвердженням

відповідних генеральних планів; (в) ним установлюється функціональне призначення земель і вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, до їх ландшафтної організації; (г) підлягає громадському обговоренню; (д) уточнює права власників земельних ділянок і землекористувачів щодо їх використання переважно для потреб забудови.

План зонування території передбачає дотримання певних вимог, як-то: 1) урахування попередніх рішень уповноважених органів щодо планування й забудови території; 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності; 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій; 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон; 5) установлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови; 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, зі смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями; 7) окреслення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів; 8) відображення обмежень (у тому числі меж) використання приаеродромної території, установлених відповідно до Повітряного кодексу України.

Під час зонування відповідної території обов'язково враховуються параметри використання території й будівель, запропонованих для розташування в межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема, функціональне призначення, граничні поверховість, площа забудови, можливе розміщення на ділянці, тощо.

Зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, а також припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій. Не є обов'язковим і зміна виду цільового призначення земельної ділянки незалежно від того, чи належить він до переліку видів цільового призначення, встановлення яких є можливим у межах такої зони. Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Станом на сьогодні зонування земель, будучи функцією управління, спрямовано на реалізацію принципу екологічної безпеки при використанні й охороні земель. Вона забезпечує тією чи іншою мірою своєчасне виявлення, запобігання й нейтралізацію реальних і потенційних загроз антропогенного і природного походження для життя і здоров'я людини, а також для компонентів біосфери.

За допомогою зонування земель забезпечується належне функціонування системи управління земельними ресурсами в межах населених пунктів, яка

орієнтована на ринкові важелі впливу на досягнення ефективного використання земель. Вона складає основу для переходу від прямого адміністративного управління до ефективного непрямого містобудування, заснованого на принципі свободи вибору в заздалегідь установлених межах.

6. Землеустрій.

ЗК України (ст. 181) та ЗУ «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р., № 858 – IV визначають *землеустрій* як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Проведення заходів землеустрою спрямовано на реалізацію державної політики щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем. Крім того, він покликаний інформаційно забезпечити правовий, економічний, екологічний і містобудівний механізм регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій щодо встановлення особливого режиму і умов використання, охорони та відновлення земель. Провадження землеустрою спрямовані й на організацію територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання, охорони та відновлення земель сільськогосподарського призначення, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін. Заходи землеустрою спрямовані на збереження і поліпшення природних ландшафтів, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, забезпечення проведення рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захист земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель та попередження інших негативних явищ.

Серед заходів землеустрою слід виокремити ті, які спрямовані на встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань, складання проєктів відведення земельних ділянок, встановлення в натурі (на місцевості) їх меж та ін. До заходів землеустрою належить і розробка загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель, складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць. Важливе значення має й обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами; складання проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне

обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель; розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель. Здійснюються при землеустрої й топографо-геодезичні, картографічні, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження й розвідування земель.

У процесі реформування земельних відносин землеустрої як функція публічного управління у сфері земельних відносин значно збагатився (його заходи охоплюють не лише землі сільськогосподарського, а й несільськогосподарського призначення), виникають його нові провадження, види землевпорядної документації. Так, особливим видом є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією – комплексні плани просторового розвитку територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій. До нових видів землевпорядної документації відносяться й проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж територій територіальних громад, технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів, а також щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини тощо.

Оновлюється й суб'єктний склад у сфері землеустрою. Так, суб'єктами землеустрою визначені: органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування, які здійснюють організацію землеустрою, координацію робіт у вказаній сфері; юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрої; землевласники та землекористувачі.

Землеустрої здійснюється суб'єктами господарювання – виконавцями робіт із землеустрою, які виконують такі роботи за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб. Розробниками документації із землеустрою вважаються: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою; фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Розробником відповідної містобудівної документації виступає суб'єкт господарювання, який відповідає необхідним критеріям та відповідно до закону може розробляти той чи інший вид містобудівної документації.

Серед об'єктів землеустрою розрізняються: територія України; території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин; території землеволодіння та землекористування чи окремі земельні ділянки.

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання, охорони та відновлення земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

Заходи із землеустрою реалізуються на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.

7. Контроль за використанням та охороною земель

Згідно зі статтями 188 і 190 ЗК України за суб'єктами здійснення контроль за використанням та охороною земель поділяється на державний та громадський.

Відповідно до ч. 1 ст. 188 ЗК України та ст. 5 Закону України від 19 червня 2003 р. № 963-IV «Про державний контроль за використанням та охороною земель» державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, тобто Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, тобто Державною екологічною інспекцією.

Відповідно до ч. 2 ст. 188 ЗК України державний контроль за використанням та охороною земель в обсязі, визначеному законом, також здійснюється виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад набувають установлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю. Об'єктами державного контролю є землі всіх категорій та форм власності.

За ст. 190 ЗК України громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється громадськими інспекторами, які призначаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастром), центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища (Держекоінспекцією), відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі положень, затверджених відповідно центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (Мінагрополітики), центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища (Міндовкілля), відповідною радою.

8. Моніторинг земель

Необхідність в інформації про стан земель та інших природних ресурсів має важливе значення. Вона необхідна для оцінки стану земельних ресурсів та

довкілля в цілому, підготовки на основі цих даних заходів щодо охорони земель та навколишнього природного середовища.

Моніторинг земель є самостійною функцією, яка входить до змісту управління в галузі використання та охорони земель.

Відповідно до ст. 191 Земельного кодексу України моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля та являє собою систему спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

Об'єктом моніторингу земель є земельний фонд України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання.

Залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій законодавством передбачено такий моніторинг земель: *національний* - на всіх землях у межах території України; *регіональний* - на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов; *локальний* - на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів.

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (агрохімічна паспортизація земельних ділянок, зйомка, обстеження і вишукування), виявлення у ньому змін, а також проведення відповідної оцінки.

Спостереження за станом земель залежно *від строку* та періодичності їх проведення поділяються на: *базові* (вихідні, що фіксують стан об'єкта спостережень на момент початку ведення моніторингу земель); *періодичні* (проводяться через рік і більше); *оперативні* (фіксують поточні зміни).

Функцію щодо проведення моніторингу земель, відповідно до законодавства, покладено на Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру. Ведення моніторингу земель Держгеокадастр здійснює за участю Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України та Міністерства аграрної політики та продовольства України.

Моніторинг ґрунтів виступає складовою частиною моніторингу земель й проводиться на землях сільськогосподарського призначення (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги, землі тимчасової консервації) і являє собою систему спостережень, збирання, оброблення, передавання, збереження та аналізу інформації про зміни показників якісного стану ґрунтів, їх родючості, розроблення науково обґрунтованих рекомендацій щодо прийняття рішень про відвернення та ліквідацію наслідків негативних процесів.

Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться відповідно до загальнодержавної та регіональних програм

моніторингу ґрунтів, результати якого використовуються в процесі визначення правових основ регулювання земельних відносин.

Інформація, здобута за допомогою моніторингу, служить правовою основою для прийняття необхідних рішень державними органами в галузі використання та охорони земель. Інформація про стан земельних ресурсів та їх використання, що була отримана в процесі ведення моніторингу, нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи. На основі зібраної інформації та результатів оцінки стану земель складаються оперативні зведення, наукові прогнози й рекомендації, що надаються до органів державної виконавчої влади, органів місцевого й регіонального самоврядування, інших державних органів для вжиття заходів щодо попередження і ліквідації наслідків негативних процесів.

9. Ведення Державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж (ст. 193 ЗК України). Ведення Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р., № 3613 – VI.

Систему органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, очолює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин та його територіальні органи. Цей орган, будучи держателем Державного земельного кадастру, має назву Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Його компетенція визначена у Постанові Кабінету Міністрів України «Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» від 14 січня 2015 р., № 15 (в редакції від 9 грудня 2021 р., № 1302).

Об'єктами Державного земельного кадастру вважаються: землі в межах державного кордону України; землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, землі в межах територій територіальних громад; меліоративні мережі; складові частини меліоративних мереж; обмеження у використанні земель; земельні ділянки.

Новелою законодавства є внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони на підставі затверджених комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, що набуває особливого значення при встановленні та зміні цільового призначення земельних ділянок.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами Держгеокадастру. Їх компетенцію складають: перевірка відповідності поданих

документів вимогам законодавства, документації із землеустрою та містобудівній документації; формування Поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них, забезпечення зберігання таких книг; здійснення внесення відомостей до Державного земельного кадастру або відмова в їх внесенні; присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам; надання відомостей з Державного земельного кадастру та відмова в їх наданні; здійснення виправлень помилок у Державному земельному кадастрі; передача органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомостей про земельні ділянки.

З метою забезпечення реалізації положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» Кабінетом Міністрів України 17 жовтня 2012 р. було прийнято постанову «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» № 1051, який визначає порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, а також механізм їх реєстрації.

Державна реєстрація земельної ділянки полягає у внесенні до Державного земельного кадастру передбачених зазначеним вище Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера (індивідуальної послідовності цифр та знаків, що не повторюється на всій території України і присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування).

Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить відомості про кадастровий номер земельної ділянки, її площу, місцезнаходження, склад угідь, її цільове призначення, нормативну грошову оцінку, обмеження у її використанні, інформацію про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно тощо. Поземельна книга відкривається одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки, ведеться в паперовій та електронній (цифровій) формі та закривається у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі та скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці. Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі: поділу чи об'єднання земельних ділянок; якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника; ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки.

Відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється у строк, що не перевищує семи робочих днів з дня отримання відповідної документації, проте якщо цим законом не встановлено інший строк для здійснення цих дій (ст. 21). Так, відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну

грошову оцінку земель, розташованих у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, вносяться до Державного земельного кадастру у строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів з дня отримання відповідної документації, якщо цим законом не встановлено інший строк для здійснення цих дій (ст. 32).

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви. Він перевіряє відповідність документів вимогам законодавства; за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає мотивовану відмову у державній реєстрації.

Останнім часом відбуваються суттєві новації у системі Державного земельного кадастру. Йдеться про запровадження реєстрації земельних ділянок за принципом екстериторіальності. Заява про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, змін до таких відомостей, документація із землеустрою, документація з оцінки земель та інші документи, які відповідно до цього Закону є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, подаються до органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, в електронній формі засобами телекомунікаційного зв'язку. Визначення державного кадастрового реєстратора, уповноваженого на розгляд таких документів та внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надання мотивованої відмови у їх внесенні, здійснюється в день подання заяви за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру за принципом випадковості (ст. 21 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику Державним кадастровим реєстратором безоплатно видається Витяг з Державного земельного кадастру в паперовій або електронній формі, який містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права на земельну ділянку, що виникли після 1 січня 2013 року, а також за бажанням заявника – відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про речові права на земельну ділянку, їх обтяження, одержані в порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

Витяг з Державного земельного кадастру в паперовій формі надається без використання спеціальних бланків, проставлення печатки та містить обов'язкове посилання на Державний земельний кадастр. Обов'язковим атрибутом витягу є QR-код, що містить інформацію про документ. Витяг з Державного земельного кадастру в електронній формі оформлюється відповідно до Закону України від «Про електронні документи та електронний документообіг».

Витяг з Державного земельного кадастру є необхідним не лише при укладенні угод із земельними ділянками, але й договорів, які передбачають набуття права власності на об'єкти нерухомості.

Державний земельний кадастр складається з відповідних складових: кадастрового зонування; кадастрових зйомок; бонітування ґрунтів; грошової оцінки земельних ділянок; обліку кількості та якості земель.

10. Державна реєстрація земельних прав

Державна реєстрація земельних прав – складова (елемент) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка являє собою офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Правова регламентація земельних реєстраційних відносин за своїм змістом є досить складною. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р., № 1952 – IV діє в редакції від 26 листопада 2015 р. № 834-VIII. Відповідно до його положень речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Згідно зі ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Порядок Державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2015 р. № 1127 (в редакції від 23 серпня 2016 р. № 553).

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: а) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; б) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Згідно зі ст. 79¹ ЗК України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. При цьому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно являє єдину державну інформаційну систему, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна. Водночас відповідно до Закону на

підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися в межах декількох зазначених вище адміністративно-територіальних одиниць або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна. Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять: а) Міністерство юстиції України та його територіальні органи; б) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; в) державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

Державним реєстратором є: а) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав; б) нотаріус (як державний, так і приватний); в) державний виконавець, приватний виконавець – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав (крім іпотеки) проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора.

ТЕМА 4. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

План

1. Загальна характеристика права власності на землю.
2. Характеристика форм права власності на землю.

1. Загальна характеристика права власності на землю

Поняття права власності на землю закріплене і врегульовано ст. 78 ЗК України, в якій зазначено, що під правом власності на землю слід розуміти право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Право власності на землю – основний інститут земельного права, нормами якого регулюють суспільні відносини щодо належності землі визначеним законом видам суб'єктів даного права. Право власності на землю — це закріплене у земельно-правових нормах право володіти, користуватися і розпоряджатися землею (земельною ділянкою) і законодавче забезпечення цих прав.

З метою відмежування права власності на землю від інших речових прав, право власності на землю (земельну ділянку) слід визначати як право особи на землю (земельну ділянку), що полягає у можливості найбільш повного панування над нею, з обмеженнями, встановленими законом або договором, і яке особа здійснює лише за власною волею, незалежно від волі інших суб'єктів.

У статті 14 Конституції зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. А у статті 142 Основного Закону встановлено, що земля може знаходитись і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. Таким чином, в Україні конституційно встановлені дві форми земельної власності, а саме публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і власність недержавних комунальних юридичних осіб.

Конституція України (ст. 13) виокремлює і власність на землю Українського народу. Конституцією України та ЗК України не закріплена форма власності на землю, проте вона існувала згідно із раніше чинним законодавством.

Право власності на землю традиційно розглядається в об'єктивному та суб'єктивному розумінні. В об'єктивному розумінні право власності на землю – це правовий інститут – сукупність правових норм щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками.

В суб'єктивному розумінні право власності на землю – це сукупність правомочностей суб'єкта з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками у рамках, визначених законом.

Правовідносини земельної власності не є абсолютними. Це означає, що в межах таких правовідносин для суб'єктів права власності на землю законом встановлені певні обмеження, які визначаються правопорядком і стосуються інтересів окремих осіб і суспільства в цілому. Такий підхід законодавця зумовлений необхідністю дотримання умов використання земельної ділянки як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

До основних особливостей права власності на землю відносяться наступні: похідність права державної, комунальної та приватної власності від права власності Українського народу; власність на землю не має необмеженого характеру; залежність прав власника від вимог раціонального і цільового використання земельної ділянки; пріоритетність вимог екологічної безпеки при здійсненні повноважень власності на землю, тощо.

Об'єктом права власності на землю вважається передовсім відокремлена земельна ділянка. Відповідно ст. 79 ЗК України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. При цьому право власності поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні та лісові об'єкти і багаторічні насадження, які знаходяться на земельній ділянці. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки землі на висоту і на глибину, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Слід зазначити, що право власності поширюється не лише на простір, необхідний для будівництва, а і простір необхідний для використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

Суб'єктами права власності на землю ст. 80 ЗК України визначає: а) громадян та юридичні особи - на землі приватної власності; б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності; в) державу, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності. Суб'єктами права власності на землю можуть також виступати іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та іноземні держави (ст. 85 ЗК України).

Держава реалізує своє право власності через відповідні органи державної влади на землі державної власності, а територіальні громади реалізують право власності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування на землі комунальної власності. Громадяни та юридичні особи безпосередньо самі реалізують своє право власності на землю.

У статті 14 Конституції зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. А у статті 142 Основного Закону встановлено, що земля може знаходитись і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. Таким чином, в Україні конституційно встановлені дві форми земельної власності, а саме публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і власність недержавних юридичних осіб.

Правовий статус кожного з видів суб'єктів права власності на землю має певні особливості. Вони пов'язані з належністю суб'єктів до публічної чи приватної сфери суспільних відносин, видами земель як об'єктами права власності та порядком реалізації правомочностей власника землі.

Зміст права власності на землю – це сукупність правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, які реалізуються їх власниками. Це зазначено у ст. 78 ЗК України, а також у ст. 317 Цивільного кодексу України.

Право володіння земельною ділянкою – усвідомлена юридично гарантована можливість панування над земельною ділянкою на підставі зареєстрованого права. Специфікою такого об'єкту права власності як земельна ділянка полягає у тому, що вона є локалізованою у просторі, тому фактичне панування над нею є умовністю. Праву володіння притаманний вольовий характер. Слід зазначити, що право володіння виникає з моменту державної реєстрації права власності. Право володіння земельною ділянкою також слід вважати юридично забезпеченою можливістю утримувати земельну ділянку як свою власність, позначати її межовими знаками встановленого зразка, а також природними чи рукотворними об'єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу до земельної ділянки інших осіб.

Право користування – юридично надана власнику можливість господарського та іншого використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ від корисних властивостей землі. Обсяг права користування земельною ділянкою є обмеженим і обумовлюється цільовим призначенням земельної ділянки. Згідно ст. 90 ЗК України, реалізуючи право користування, власник земельної ділянки має право: 1) самостійно господарювати на землі, вирощувати сільськогосподарські та інші культури, чи здійснювати несільськогосподарську діяльність, згідно цільового призначення земельної ділянки; 2) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди, з дозволу уповноваженого органу; 3) вважати своєю власністю посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур та вироблену сільськогосподарську продукцію, зведені будівлі та споруди на земельній ділянці відповідно до чинного законодавства; 4) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці

загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі.

Право розпорядження землею (земельною ділянкою) – законодавчо закріплена можливість власника земельної ділянки вирішувати її юридичну долю шляхом вчинення дій, які не суперечать нормам чинного законодавства. Право розпорядження землею — це найбільш визначальна правомочність, яка належить лише власникові землі. Власник земельної ділянки має право: 1) відчужувати земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування та інших цивільно-правових угод; 2) передавати її в оренду згідно Закону України «Про оренду землі»; 3) передавати земельну ділянку в заставу (іпотеку) відповідно до Закону України «Про іпотеку»; 4) передавати земельну ділянку у спадщину шляхом написання заповіту та посвідченням його відповідно до вимог Цивільного кодексу України (ст. 90 ЗК України).

2. Характеристика форм права власності на землю

Право державної власності на землю. Відповідно до ст. 80 ЗК України суб'єктом права державної власності на землю є держава. Однак держава являє собою складний механізм реалізації влади в суспільстві і характеризується наявністю системи органів, які здійснюють ті чи інші конкретні функції держави. Повноваження та перелік вказаних органів, визначається ст. 122 ЗК України.

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). У ч. 4 ст. 84 ЗК України зазначено землі, що не передаються у приватну власність.

Підставами виникнення права державної власності на землю є: 1) передача земельної ділянки комунальної власності у державну власність (ст. 117 ЗК України); 2) викуп земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб (ст. 146 ЗК України, Закон «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»); 3) відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗК України, Закон «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»); 4) добровільна відмова власника земельної ділянки

від прав на неї на користь держави (ст. 140 ЗК України); 5) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємців (ст. 140 ЗК України); 6) конфіскація земельної ділянки за рішенням суду (ст. 354 ЦК України); 7) прийняття спадщини.

Підставами припинення права державної власності на землю законом визнані: 1) приватизація земель, які перебувають у власності держави; 2) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність.

Право комунальної власності на землю. Комунальною власністю є землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ та міст.

Суб'єктом права комунальної власності виступають територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування та комунальні підприємства, установи і організації. Територіальні громади здійснюють право власності у двох формах: безпосередньо (тобто за допомогою референдуму чи загальних зборів громадян) або через органи місцевого самоврядування (ст.80 ЗК). Відповідні повноваження покладено на органи місцевого самоврядування, якими відповідно до ст. 122 ЗК України є сільські, селищні, міські ради, щодо розпорядження землями територіальних громад, а також районні, обласні та Верховна Рада Автономної Республіки Крим – щодо розпорядження землями спільної власності територіальних громад.

Об'єктом права комунальної власності з 1 січня 2013 року є земельні ділянки та землі. Відповідно до Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 6 вересня 2012 року « Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» об'єктом права комунальної власності є усі землі у межах населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування. Перелік земель, що можуть перебувати у комунальній власності, закріплений у ст. 83 ЗК України.

Право комунальної земельної власності може бути розширено внаслідок передачі земель державної власності в комунальну, викупу земельних ділянок фізичних і юридичних осіб для суспільних потреб або придбання їх на інших засадах, передбачених законом.

Землі комунальної власності, як різновид земель публічної власності, підлягають передачі у власність громадян та юридичних осіб відповідно до підстав та порядку, встановлених ЗК України. Проте, з урахуванням специфіки об'єктного складу права комунальної власності на землю відповідно до ч. 4 ст. 83 ЗК України чітко визначені землі комунальної власності, які не можуть бути передані у приватну власність.

Підставами виникнення права комунальної власності на землю є: 1) передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність (ст. 117 ЗК України); 2) викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб (ст. 146 ЗК України, Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»); 4) примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗК України, Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»); 5) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь територіальної громади села, селища чи міста (ст. 140 ЗК України); 6) визнання земельної ділянки відумерлим майном (ст. 1277 ЦК України); 7) прийняття спадщини.

Підставами припинення права комунальної власності на землю визнаються: 1) приватизація земель, які перебувають у комунальній власності; 2) передача земельної ділянки комунальної власності у власність держави.

Колективна власність виникла як перехідний етап реформування аграрного сектору економіки для забезпечення передачі земель з державної власності (власності колгоспів) у приватну. Безкоштовна передача земель сільськогосподарського призначення у колективну власність недержавних сільськогосподарських підприємств (колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств) була передбачена ЗК України у редакції від 13 березня 1992 року.

Після вступу в дію чинного Земельного кодексу України з 1 січня 2002 року правова доля земель колективної власності, особливо тих, які не були розпайовані, залишалась не визначеною. Така ситуація була зумовлена тим, що чинний ЗК України не передбачає такої форми власності як колективна і водночас не містить спеціальних приписів щодо того, яка має бути правова доля роздержавлених, але не розпайованих земель колективної власності недержавних сільськогосподарських підприємств. Сьогодні доля земель колективної власності визначена ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10.07.2018 № 2498-VIII.

Право приватної власності на землю. Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить певному громадянину 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 приватну власність передбачена ЗК України. Іноземні особи та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. А якщо вони отримала такі земельні ділянки законним шляхом, то протягом року вони повинні їх позбутися.

Об'єктом права приватної власності на землю згідно зі ст. 79 ЗК України вважається земельна ділянка, як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Суб'єктний склад приватних власників на землю характеризується певною специфікою.

До юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать: 1) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність; 2) цивільно-правова угода; 3) успадкування земельної ділянки. Однак порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим для всіх його суб'єктів.

Підстави припинення права приватної власності на землю визначені у ст. 140 ЗК України. Згідно з цією статтею підставами припинення права приватної власності на земельну ділянку є: а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; д) конфіскація за рішенням суду (здійснюється у випадках вчинення власником земельної ділянки злочину, санкцією якого передбачена конфіскація майна); е) не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України (ст. 145). Крім того, підставою припинення права власності на земельну ділянку є відчуження її власником жилого будинку, будівлі або споруди, що розташовані на цій земельній ділянці, іншій особі (ст. 120 ЗК України).

Право спільної власності на землю. ЗК України закріплює можливість перебування земельних ділянок у спільної власності. Згідно зі ст. 86 ЗК України земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність). Під правом спільної власності на земельну ділянку слід розуміти права власності двох або декількох осіб на ту саму земельну ділянку. Учасники спільної власності іменуються співвласниками. Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом. У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: а) подружжя; б) членів фермерського господарства, якщо

інше не передбачено угодою між ними; в) співвласників жилого будинку; г) співвласників багатоквартирного будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. Для права спільної сумісної власності на земельну ділянку характерним є відсутність розміру частки в праві власності кожного зі співвласників. Між тим, співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом (ч.4 ст.89). Тому поділ земельної ділянки або виділ окремої частки є специфічними підставами припинення спільної сумісної власності.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає: а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; г) за рішенням суду (ст. 87 ЗК України).

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

Довірча власність на земельну ділянку. До 20 вересня 2019 року довірча власність існувала у вигляді речового права, похідного від права власності, яке встановлювалося на підставі договору управління (ч.2 ст.1029 ЦК України). Право довірчої власності – особливий вид права власності, що виникає внаслідок закону або договору, а також, це й особливий вид забезпечення виконання зобов'язань. Частинами першою, другою статті 89¹ ЗК України передбачено, що довірчий власник земельної ділянки має права та виконує обов'язки власника земельної ділянки з урахуванням особливостей, передбачених цією статтею та Кодексом, до нього переходять усі права й обов'язки власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, емфітевзису, суперфіцію, договорами про встановлення земельного сервітуту.

Довірчий власник не має права без погодження із засновником довірчої власності: здійснювати поділ, об'єднання земельних ділянок; погоджувати документацію із землеустрою; ініціювати питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки; відчужувати земельну ділянку в порядку

викупу її для суспільних потреб. Земельні ділянки державної та комунальної власності не можуть бути об'єктами права довірчої власності.

ТЕМА 5. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

План

1. **Поняття, ознаки, види права землекористування.**
2. **Право постійного землекористування.**
3. **Право оренди земельної ділянки.**
4. **Право земельного сервітуту.**
5. **Правове забезпечення емфітевзису, суперфіцію.**

1. Поняття, ознаки, види права землекористування

В теорії земельного права право на користування землею розглядається у різних аспектах: в об'єктивному, суб'єктивному, а також у значенні правового титулу.

В об'єктивному сенсі право землекористування являє собою інститут земельного права, тобто сукупність системно розташованих правових норм, якими закріплюється перелік суб'єктів, об'єктів і зміст права землекористування. Крім того, правові норми, що утворюють інститут права землекористування, встановлюють підстави, умови, способи, процедури виникнення, реалізації, зміни та припинення прав на користування земельними ділянками; визначають способи захисту прав суб'єктів на користування землею.

Всі правові норми, спрямовані на регламентацію виникнення, реалізації, зміни чи припинення права землекористування, системно розташовані та у своєму взаємозв'язку утворюють певну систему. Відповідно, ці ж норми регулюють відносно відокремлену сукупність суспільних відносин.

В суб'єктивному розумінні право землекористування – це забезпечена законом можливість особи, яка не є власником земельної ділянки, володіти і використовувати корисні властивості земельної ділянки для задоволення власних потреб та інтересів.

Яким же чином суб'єктивне право землекористування забезпечується законом?

По-перше, така можливість передбачена Конституцією України. Так, у ст. 13 Конституції зазначено, що кожен має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу відповідно до закону. Саме на підставі зазначеної конституційної норми в земельному законодавстві мають визначатися об'єкти, суб'єкти, правові форми, види та зміст прав на користування земельними ділянками. По-друге, земельне законодавство містить відповідні положення, які закріплюють конкретні юридичні форми

права землекористування. Відповідно до кожної з цих форм виокремлюється коло суб'єктів, об'єкти та зміст права землекористування.

Земельним законодавством України передбачено можливість для реалізації різноманітних форм суб'єктивного права землекористування: право на загальне землекористування, право оренди земельної ділянки, право постійного користування земельною ділянкою, право земельного сервітуту, право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право на забудову чужої земельної ділянки (суперфіцій) та ін.

Всі перелічені права набувають значення суб'єктивних прав на землю лише з моменту їх державної реєстрації. В такому разі ми можемо говорити про існування титульного землекористування, котре полягає у можливості землекористувача здійснювати свої правомочності щодо володіння і користування земельною ділянкою.

Отже, право землекористування як правовий титул - це похідне від права власності речове право на земельну ділянку, що полягає в наданні особі, яка не є власником земельної ділянки, таких правомочностей, як володіння та користування.

З наведеного можна виокремити основні ознаки, притаманні праву землекористування. Якщо ми розглядаємо право землекористування з об'єктивної точки зору, тобто як систему правових норм, що його регулюють, то першою ознакою виступає системність права землекористування.

Крім того, право землекористування є речовим правом, похідним від права власності. Праву землекористування притаманний тимчасовий характер. Самостійною ознакою виступає наявність визначених державою правових форм, у яких право землекористування реалізується. Наступна ознака - захищеність прав власника та землекористувача при реалізації права землекористування.

Можливо класифікувати право землекористування за різними критеріями, і, відповідно, на різні види.

За критерієм строковості можна поділити право землекористування на строкове та умовно безстрокове. До строкових видів права землекористування відносяться такі його види, як право оренди земельної ділянки, концесія, строкові сервітути, емфітевзис, суперфіцій.

До умовно безстрокових ми можемо віднести право постійного землекористування, право загального землекористування, безстроково встановлені сервітути.

Чому ми говоримо саме про умовну безстроковість? Тому що строк дії такого права землекористування прямо не визначається а ні законом, а ні

договором, а ні рішенням відповідного органу. Проте, згадуючи про можливість повернення земельної ділянки із чужого користування, можливо говорити саме про умовну безстроковість, тобто про таке землекористування, строк якого не встановлений заздалегідь.

Наступна класифікація видів права землекористування – за ознакою платності. За цим критерієм ми можемо виділити такі види: оплатне та безоплатне землекористування. До оплатних видів належать, в першу чергу, оренда та концесія, суперфіцій, емфітевзис, сервітут (якщо це встановлено договором).

Щодо безоплатних видів права землекористування, то тут слід говорити про загальне землекористування, сервітут (встановлений судом, або у разі, якщо його безоплатність передбачена договором).

Наступний критерій класифікації – за підставою виникнення. Тут поділяють право землекористування на види, що виникають за: договором, законом, рішенням відповідного органу, рішенням суду. За договором можуть виникати майже всі види права землекористування. За рішенням уповноваженого органу можуть виникати право постійного землекористування, право загального землекористування.

Наступна підстава класифікації – право землекористування, що може виникати за законом. Тут мається на увазі така можливість використання земель, яка передбачена законодавством. Наприклад, Закон України «Про фермерське господарство» визначає положення щодо можливості використання земельних ділянок фермерського господарства іншими суб'єктами для проходу, проїзду, пропливання човнами, для встановлення наметів, розведення багаття та інших цілей, якщо на ці дії немає прямої заборони від власника таких земельних ділянок.

Крім того, деякі види права землекористування можуть виникати на підставі рішення суду. В даному випадку варто назвати, в першу чергу, право земельного сервітуту.

Ще один важливий критерій класифікації видів права землекористування - мета використання земельної ділянки. За цим критерієм можна вирізнити: 1) право сільськогосподарського землекористування та 2) право несільськогосподарського землекористування.

У свою чергу право несільськогосподарського землекористування можна поділяти більш конкретно в залежності від цільового призначення земельної ділянки. Зокрема, якщо земельна ділянка належить до категорії земель водного фонду, то і право користування нею матиме відповідну мету і буде називатися правом користування землями водного фонду. Те саме стосується і інших категорій земель, тобто, за критерієм мети використання тієї чи іншої земельної ділянки ми можемо говорити про право користування землями

лісогосподарського призначення, право користування землями природно-заповідного фонду, право користування землями транспорту тощо.

Крім того, в залежності від складу угідь земельної ділянки можливо вирізняти різні види права землекористування. Наприклад, у складі земель сільськогосподарського призначення вирізняють 1) право користування землями під багаторічними насадженнями, 2) право користування земельною ділянкою під сіножатями, пасовищами, 3) право користування земельною ділянкою під ріллею.

Це ж правило стосується і земель інших категорій.

Існують і інші критерії класифікації права землекористування. Наприклад, якщо за основу класифікації взяти суб'єктів права землекористування, то можна виокремити такі його види, як: 1) право землекористування громадян України; 2) осіб без громадянства; 3) іноземців; 4) право землекористування юридичних осіб України; 5) право землекористування іноземних юридичних осіб.

2. Право постійного землекористування

Право постійного землекористування – це можливість володіти і користуватися земельною ділянкою державної або комунальної власності спеціальними суб'єктами без встановленого строку такого користування.

Основні правові засади реалізації права постійного землекористування визначені статтею 92 Земельного кодексу.

Об'єктами такого права є земельні ділянки державної та комунальної форми власності.

До кола суб'єктів, що можуть претендувати на право постійного землекористування закон відносить: а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування"; г) заклади освіти незалежно від форми власності; д) співвласників багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та

нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку; е) оператор газотранспортної системи та оператор системи передачі; є) господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначені частиною першою статті 1 Закону України "Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності".

Однак є такі суб'єкти, які набули це право раніше, до прийняття чинного Земельного кодексу. До цих суб'єктів належать громадяни та юридичні особи приватного права. Раніше діючим законодавством дозволялося громадянам і приватним юридичним особам отримувати земельні ділянки у постійне землекористування. Сьогодні ж у п. 6 Перехідних Положень чинного Земельного кодексу міститься вимога стосовно переоформлення такого права на право власності або на право оренди земельної ділянки. Ця вимога була розміщена в Кодексі з самого початку його прийняття, тобто з 2001 року. Однак, у 2005 році Конституційним Судом України було прийнято Рішення з приводу визнання цієї вимоги неконституційною. У своєму Рішенні Конституційний Суд України зазначив, що така вимога звужує права громадян, оскільки, наприклад, право оренди земельної ділянки є значно вужчим за обсягом прав. В той же час обов'язків у орендарів земельних ділянок значно більше, ніж у постійних землекористувачів.

Іншою підставою визначення цього положення таким, що не відповідає Конституції є те, що не було визначено джерел фінансування такого переоформлення права постійного землекористування у інші речові права. Відповідно, обов'язок сплати за переоформлення такого права покладался на самих землекористувачів. А це додатково звужує їх права.

До того ж, не було визначено порядку переоформлення такого права постійного землекористування.

Тому фактично громадяни і юридичні особи, які набули права постійного землекористування до 25 жовтня 2001 року сьогодні вважаються належними суб'єктами права постійного землекористування. Переоформлювати свої права на земельні ділянки цих суб'єктів держава не змушує, проте у таких суб'єктів виникають певні складнощі щодо розпорядження своїми земельними ділянками, а також щодо реєстрації такого права постійного землекористування. Як правило, органи державної реєстрації прав на земельні ділянки відмовляють у реєстрації права постійного землекористування тим особам, які сьогодні не передбачені у переліку суб'єктів права постійного користування земельними ділянками в порядку статті 92 Земельного кодексу.

Проте, у судовій практиці є випадки, коли на підставі судового рішення органи державної реєстрації прав зобов'язуються реєструвати такі права. І частіше за все, такі випадки трапляються в порядку статті 120 Земельного кодексу, в якій мова ведеться про єдність правової долі земельної ділянки і

об'єкта нерухомості, що на ній розташований. Тобто у разі, якщо переходить право користування будинком чи іншим об'єктом нерухомості від однієї особи до іншої особи, то до цього суб'єкта переходить і право на земельну ділянку. При цьому, виникає право на земельну ділянку на тих самих умовах, які були визначені до моменту переходу цього права.

Проте жодної прямої вказівки на це законодавство не містить.

3. Право оренди земельної ділянки

Право оренди земельної ділянки є найбільш розповсюдженим видом права землекористування. Саме тому земельно-орендним правовідносинам приділено особливу увагу з боку законодавця. Цей вид права землекористування регламентується окремим законодавчим актом – Законом України «Про оренду землі», який регулює суспільні відносини з приводу виникнення, реалізації, зміни та припинення права оренди земельної ділянки.

Відповідно до Закону, оренда землі – це засноване на договорі строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою для проведення орендарем підприємницької та інших видів діяльності.

До ознак оренди землі варто віднести наступні: 1) право оренди є похідним від права власності речовим правом на земельну ділянку; 2) тимчасовий характер права оренди землі; 3) оплатний характер здійснення орендного землекористування; 4) оренда земельної ділянки є договірним видом права землекористування, оскільки підставою виникнення права оренди земельної ділянки є наявність договору; 5) оренда передбачає передачу земельної ділянки у володіння і користування орендаря; 6) об'єктом земельно-орендних правовідносин виступає земельна ділянка; 7) специфічний суб'єктний склад земельно-орендних правовідносин (виокремлюють 2 групи суб'єктів цих правовідносин – орендодавці та орендарі); 8) при укладанні договору оренди обов'язково має бути визначена ціль користування земельною ділянкою, котра повинна забезпечувати раціональне використання та охорону земельної ділянки та відповідати її основному цільовому призначенню; 9) при виникненні права оренди земельної ділянки не може змінюватися її цільове призначення, а також вид цільового використання, вказаний у договорі оренди; 10) за правом оренди орендар набуває право власності на одержану з орендованої земельної ділянки продукцію і на доходи, отримані від законної діяльності на цій земельній ділянці.

Основним документом, котрий врегульовує відносини між орендодавцем і орендарем земельної ділянки є договір оренди. Головне призначення договору зводиться до регулювання в рамках закону поведінки суб'єктів шляхом вказівки на межі їх дозволеної, можливої і належної поведінки, а

також шляхом вказівки на юридичні наслідки порушення встановлених договором умов. Договірний характер відносин передбачає виключну добровільність укладення договору.

Поняття договору оренди земельної ділянки міститься в Законі України «Про оренду землі» і визначається як договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Чинне земельне законодавство визначає форму договору оренди, умови та порядок його укладання. Форма договору передбачає, що він є письмовим і за бажанням хоча б однієї зі сторін посвідчується нотаріально. Виконується договір у двох абсолютно ідентичних екземплярах. При цьому, один примірник договору зберігається у орендаря, а інший – у орендодавця.

Оренда землі в Україні є масовим явищем, відповідно, і договори оренди земельних ділянок укладаються дуже часто. Для того, щоб спростити суб'єктам процедуру укладання цих договорів, а разом з тим і уникнути масових судових звернень з цього приводу було розроблено і затверджено на рівні Постанови Кабінету Міністрів України Типову форму договору оренди земельної ділянки. У цьому документі передбачено всі можливі умови та значимі питання для укладання такого договору.

Істотні умови договору оренди земельної ділянки визначаються у статті 15 Закону «Про оренду землі». Істотними вважаються ті фактичні дані, які впливають з домовленостей орендаря і орендодавця щодо майбутнього використання земельної ділянки.

До істотних умов договору оренди земельної ділянки Закон відносить: 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) дату укладення і строк дії договору оренди; 3) орендну плату з зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися і інші умови. Але важливо пам'ятати, що у разі якщо договір не містить хоча б однієї із вищезазначених істотних умов, він вважається неукладеним.

Об'єктом оренди виступає земельна ділянка. Закон вимагає, щоб у договорі було обов'язково позначено лише кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки. Звісно, якщо ці вимоги Закону у договорі будуть викладені, то цього буде вже достатньо для того, щоб цей договір оренди був укладеним. Однак чим детальніше будуть визначені ознаки земельної ділянки у договорі оренди, тим прозорішими будуть орендні правовідносини, і тим надійніше будуть захищені права та інтереси кожної зі сторін цього договору. Тому при визначенні в договорі об'єкта оренди доцільно зазначати, окрім законодавчо встановлених, і інші ознаки земельної ділянки: її цільове призначення, вид цільового використання, склад угідь,

межі, крайні точки координат, особливості рельєфних показників, наявні поліпшення на земельній ділянці та їх стан, стан ґрунтового покриття тощо.

Наступною істотною умовою договору оренди Закон визначає дату укладання та строк дії цього договору. Закон вимагає того, що простої вказівки в договорі про строк, на який він укладається не достатньо. Важливо визначити момент, з якого цей строк починає обчислюватися. Право оренди земельної ділянки є речовим правом, отже виникає воно тільки з моменту його державної реєстрації. Відповідно, і земельно-орендні правовідносини виникають саме з моменту державної реєстрації права оренди.

Крім того, в законодавстві викладено і загальні вимоги стосовно строків дії договорів оренди. Тобто, визначено, що строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Визначений законом максимальний строк стосується всіх без виключення категорій земель. А от мінімальні строки можуть бути різними і залежать від цільового призначення земельної ділянки. У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років. Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень не може бути меншим як 25 років. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим як 10 років.

Ще однією істотною умовою договору оренди земельної ділянки Закон визначає орендну плату.

Коли укладається договір оренди земельної ділянки, то в ньому необхідно вказувати не тільки розмір орендної плати, а ще й: форму цієї орендної плати, індексацію орендної плати, спосіб та умови розрахунків, порядок внесення орендної плати, порядок її перегляду, а також відповідальність за її несплату.

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель», щодо кожної земельної ділянки має проводитись нормативна грошова оцінка земель. В результаті її проведення визначається ціна (вартість) цієї земельної ділянки. Орендна плата не може бути нижчою, ніж 3% від нормативної грошової оцінки земель. В той же час розмір орендної плати не може бути і нижчим, ніж земельний податок, який сплачується власником цієї земельної ділянки незалежно від того, чи передав він свою земельну ділянку в користування іншій особі, чи використовує її самостійно.

Максимального розміру орендної плати закон не визначає. Це питання може вирішуватися за домовленістю сторін.

Таким чином, розмір орендної плати напряму залежить від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Орендна плата має 2 форми: грошову і натуральну. Сторони самостійно можуть визначати форму орендної плати. Однак у разі, якщо об'єктом оренди виступає земельна ділянка державної або комунальної форми власності, тоді орендна плата можлива лише у грошовій формі.

Важливою складовою орендної плати є спосіб та умови розрахунків. Тут законодавство не містить категоричних обмежень і сторони на власний розсуд можуть обирати можливі способи і умови розрахунків. В даному випадку мова ведеться про такі подробиці, як, наприклад, час, місце, готівкова чи безготівкова форма, суб'єкт, котрий має передавати кошти, чи повинен бути складений акт приймання-передачі грошей і т.д.

На цьому перелік істотних умов договору оренди вичерпується. Всі інші умови не вважаються істотними, а є додатковими. І сторони можуть доходити згоди щодо цих додаткових умов вже за власною домовленістю. Але, звісно ж, ці додаткові умови повинні в повній мірі відповідати вимогам законодавства і в жодному разі не можуть їм суперечити.

Порядок укладання договору оренди умовно можна поділити на декілька етапів. На першому етапі цей договір складається його сторонами, потім сторони його узгоджують. На другому етапі, після остаточної згоди сторін договору, за бажанням хоча б однієї зі сторін договір нотаріально посвідчується. Далі відбувається реєстрація речового права оренди земельної ділянки в Єдиному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. З заявою про державну реєстрацію права оренди може звернутися як орендар, так і орендодавець. За результатом проведення державної реєстрації права власності та похідного від нього речового права на земельну ділянку, державний реєстратор формує примірник витягу з Реєстру прав. Даний документ підтверджує реєстрацію права оренди.

Після державної реєстрації права оренди у Державному земельному кадастрі реєструються зміни суб'єктного складу щодо цієї земельної ділянки, тобто до ДЗК вносяться відомості про те, що земельна ділянка передана в оренду, зазначаються всі умови такого договору і відомості про орендаря цієї земельної ділянки.

Без внесення відомостей до Єдиного Державного реєстру прав щодо реєстрації права оренди, таке право виникнути не може.

Свої особливості має порядок укладання договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності. Такий порядок розширюється за рахунок додаткового етапу, а саме: проведення електронних земельних торгів у формі аукціону. З цих торгів продається право оренди земельної ділянки.

Земельні торги проводяться в режимі реального часу в мережі Інтернет. За результатами їх проведення з переможцем, який запропонував найвищий розмір орендної плати, зафіксований під час проведення торгів, укладається договір оренди земельної ділянки.

4. Право земельного сервітуту

Визначення права земельного сервітуту міститься у статті 98 Земельного кодексу України і являє собою право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою або ділянками.

Ознаки права земельного сервітуту.

1. Таке право може виникнути тільки у власника або користувача земельної ділянки. При цьому, земельна ділянка має бути сусідньою або суміжною.

2. Право земельного сервітуту характеризується ознакою обмеженості. Особа, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, має право лише на частину земельної ділянки, щодо якої цей сервітут встановлено. Крім того, таке право землекористування не передбачає можливості використання земельної ділянки за її основним цільовим призначенням. На відміну інших видів речових прав на земельні ділянки, за правом земельного сервітуту жодну із правомочностей власника земельної ділянки набувач сервітуту в повному обсязі не отримує. При цьому, правова природа сервітуту не передбачає можливості сервітуарія здійснювати підприємницьку діяльність на території, якою він користується, а також отримувати продукцію і доходи від користування землею.

3. Ще до недавнього часу право земельного сервітуту мало забезпечувати особисті права власника чи користувача сусідньої або суміжної земельної ділянки. Однак у 2018 і 2019 роках були внесені зміни до законодавства, відповідно до яких розширився перелік видів права земельного сервітуту. За діючим сьогодні законодавством, цим правом можуть забезпечуватися не лише природні права людини, а ще і деякі інші потреби суспільства. Приміром, право на будівництво та прокладання інженерних, кабельних, трубопроводних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків; право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та ін.

4. Право сервітутного землекористування не може здійснюватися тривало (безперервно). Приміром, якщо земельний сервітут встановлено для прогону худоби по наявному шляху, що прокладено через земельну ділянку, то таке право земельного сервітуту може здійснюватися лише для цієї мети та тільки на час, поки такий прогін худоби по наявному шляху відбувається.

Основні види права земельного сервітуту визначені Земельним кодексом України. Так, відповідно до ст. 99 Кодексу, власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; в)

право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); г) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування; г) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; д) право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 цього Кодексу; е) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; є) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; ж) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем; з) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; і) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; і) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; к) право прогону худоби по наявному шляху; л) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; м) право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків; н) інші земельні сервітути.

Крім того, один сервітут може встановлюватися на одну або декілька земельних ділянок.

Земельний сервітут може бути постійним або строковим; оплатним чи безоплатним. Виникати він може на підставі договору, закону, заповіту або за рішенням суду. Строковий сервітут найчастіше виникає на підставі договору. Також строкові сервітути можуть іноді встановлюватися за рішенням суду. Це ж стосується і ознаки платності земельного сервітуту. Тобто, оплатний сервітут може встановлюватися як договором, так і рішенням суду.

Для виникнення права земельного сервітуту потрібна наявність певних юридичних фактів – підстав його встановлення, проведення державної реєстрації права та ін. Це пояснюється тим, що право земельного сервітуту є одним з видів речових прав.

Порядок встановлення земельних сервітутів регламентується нормами Земельного та Цивільного кодексів України. Відповідно до ЗК України, сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або за рішенням суду. Відповідно, і порядки встановлення земельних сервітутів будуть різними.

Особливий порядок передбачений для встановлення земельного сервітуту за договором. Договір має укладатися між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (або користувачем) земельної ділянки. Такий договір може бути посвідчено нотаріально за домовленістю сторін.

Нотаріальне посвідчення договору буде обов'язковим, якщо таку вимогу висуває власник земельної ділянки. Чинним законодавством України не закріплений *перелік істотних умов* саме для договору земельного сервітуту, як наприклад, для договору оренди землі. Так само в підзаконними нормативно-правовими актами не передбачено типового або примірного договору земельного сервітуту. Тож, при підготовці та укладенні договорів сервітуту сторонам необхідно керуватися главами 32 Цивільного кодексу України та 16 Земельного кодексу України, а також загальними положеннями ЦК України (глави 52, 53) та ГК України (глава 20) щодо умов, порядку укладання, зміни та розірвання цивільно-правових (господарсько-правових) договорів.

Основними умовами договору про встановлення земельного сервітуту виступають предмет договору, плата за договором, а також строки дії договору.

При визначенні предмета договору варто вказати конкретні параметри земельної ділянки (її частини), відносно якої встановлюється сервітут (кадастровий номер, місце розташування, площа, цільове призначення і т.д.). Такі відомості зазначаються в договорі сервітуту відповідно до правостановлюючих документів власника/користувача такої земельної ділянки та відповідно до відомостей Державного земельного кадастру і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Якщо договір земельного сервітуту укладається стосовно частини земельної ділянки, то в ньому обов'язково треба зазначити опис місця розташування з визначенням меж поширення права земельного сервітуту на плані (схемі).

Окрім того, при визначенні предмету договору обов'язково треба погодити вид права земельного сервітуту, вказавши яке саме право має сервітуарій за цим договором.

При визначенні пункту договору сервітуту стосовно плати, у договорі потрібно встановити розмір плати за земельний сервітут та порядок розрахунків. у випадку, якщо сервітут є безоплатним, це обов'язково має бути вказано у відповідному пункті договору.

На сьогодні жодною законодавчою нормою не встановлено ні мінімального, ні максимального розміру плати за користування землею за договором сервітуту. Також законодавство не містить положень щодо залежності такої плати від нормативної грошової оцінки землі або інших кількісних показників. Тому сторони договору сервітуту визначають розмір та порядок плати на свій розсуд. Також варто передбачити відповідальність сервітуарія за її несплату або несвоєчасну сплату.

Варто також торкнутися питання стосовно плати за землю, яка передбачена розділом XII Податкового кодексу України як складова податку на майно. Податковий кодекс закріплює положення про те, що плата за землю справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Платниками земельного податку є власники земельних ділянок та постійні землекористувачі, а платниками

орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності – орендарі таких земельних ділянок.

Сервітуарії не вважаються ні власниками, ні постійними землекористувачами, ні орендарями земельних ділянок, а тому у них відсутній обов'язок сплачувати до бюджету плату за землю, передбачену розділом XII ПКУ. Це правило діє і у випадку, коли об'єктом договору сервітуту є земельна ділянка державної чи комунальної власності.

Стосовно строків договору варто зазначити, що у разі, коли договір про встановлення сервітуту укладається між особою, яка вимагає його встановлення та землекористувачем, то його строк не може перевищувати той строк, на який земельна ділянка передана у користування землекористувачу. Тобто, в цьому разі такий договір сервітуту буде завжди строковим.

Якщо було встановлено строковий сервітут і під час його дії відбувся перехід права на земельну ділянку до іншої особи, наприклад, внаслідок укладення договору купівлі-продажу, або міни, або ж договору оренди земельної ділянки, то дія земельного сервітуту зберігається незалежно від переходу речового права на земельну ділянку до іншої особи.

Право земельного сервітуту не можна продати іншій особі, його не можна також передати у заставу. Це право взагалі жодним чином не можна передати будь-якій іншій особі. Право земельного сервітуту завжди зберігається за тією особою, в інтересах якої його було встановлено.

Встановлення земельного сервітуту судовим рішенням має ряд переваг, серед яких обов'язковість виконання, в тому числі в примусовому порядку, остаточність та гарантованість, що передбачає прийняття сторонами до виконання саме тих умов земельно-сервітутних правовідносин, які визначені судом як органом юрисдикції.

На підставі рішення суду сервітут встановлюється у тому випадку, якщо власник земельної ділянки не надає згоду на встановлення сервітуту, а іншим способом забезпечити права особи, яка зверталась за встановленням сервітуту, неможливо. При цьому особа, яка звертається до суду з позовом про встановлення сервітуту, повинна довести своє порушене, заперечене чи невизнане право, підтвердити позовні вимоги належними доказами.

Найбільш розповсюдженими земельними спорами щодо встановлення земельних сервітутів наразі є спори з приводу використання чужої земельної ділянки для проїзду транспорту через сусідню земельну ділянку, прогону через чужу земельну ділянку худоби, а також прокладення комунікацій через сусідню земельну ділянку.

Якщо за рішенням суду сервітут було встановлено, а власник чи землекористувач добровільно відмовляється виконати рішення суду щодо встановлення земельного сервітуту, тоді виконання цього судового рішення відбувається у примусовому порядку. Для цього позивачу потрібно отримати в суді виконавчий лист і звернутися до відповідної державної виконавчої

служби протягом одного року з наступного дня після набрання рішенням законної сили.

Земельні сервітуту, що виникають на підставі заповіту також мають свої особливості. За своєю правовою природою такий заповіт є правочином щодо обтяження земельної ділянки заповідача. Наприклад, батько склав заповіт на користь своїх двох синів, розпорядившись на випадок своєї смерті належним йому на праві приватної власності житловим будинком. Його двоє синів приймають спадщину в рівних частинах. Однак з огляду на технічне планування будинку, прохід до другої частини будинку є неможливим (наприклад, через відсутність окремого входу), у зв'язку з чим другий спадкоємець змушений користуватися проходом через «чужу територію», тобто належну першому спадкоємцю. Перший спадкоємець у даному випадку надає другому спадкоємцю право проходу (входу) до другої частини будинку. У заповіті може бути встановлено зобов'язання спадкоємця проводити, наприклад, щомісячну оплату за користування сервітутом.

Сервітут заноситься нотаріусом спочатку до заповіту, а потім до свідоцтва про право на спадщину, яке є підставою для державної реєстрації такого сервітуту. Після смерті спадкодавця особа, на користь якої передбачено встановлення сервітуту, також має вчинити певний правочин – погодитися на встановлення сервітуту, прийнявши спадщину та вчинивши дії щодо його державної реєстрації.

Власник земельного сервітуту, а також власник земельної ділянки щодо якої сервітут встановлено, мають взаємні права та обов'язки. Наприклад, власник земельного сервітуту має здійснювати своє право земельного сервітуту способом найменш обтяжливим для власника земельної ділянки. Власник земельної ділянки, у свою чергу, зобов'язаний всіма можливими способами сприяти реалізації права земельного сервітуту іншою особою.

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

Законодавством України визначені також підстави припинення права земельного сервітуту. Так, відповідно до ст. 406 ЦК України та ст. 102 ЗК України, дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках: 1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника земельної ділянки; 2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут; 3) спливу строку, на який було встановлено сервітут; 4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту; 5) невикористання сервітуту протягом трьох років; 6) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом; 7) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

Сервітут може бути припинений також за рішенням суду. Зокрема, якщо він унеможливує використання земельної ділянки щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням. Або ж у випадку припинення

підстав встановлення сервітуту. Аналіз судової практики свідчить, що в судовому порядку сервітути припинялись вкрай рідко. Одним із поодиноких судових рішень про задоволення позовних вимог в цій категорії справ є рішення Апеляційного суду Кіровоградської області від 25.08.2015 р. у справі № 385/200/15-ц. Вказаним рішенням сервітут припинено з огляду на систематичне порушення сервітуарієм умов договору, а саме – засмічення та захаращення ним частини земельної ділянки, стосовно якої було встановлено сервітут.

5. Правове забезпечення емфітевзису, суперфіцію

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, що виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою. Емфітевзис є різновидом речових прав на земельні ділянки, тому, за вимогою Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», виникає з моменту його державної реєстрації.

Правовому регулюванню емфітевзису присвячені глава 16-1 Земельного кодексу України, глава 33 Цивільного кодексу України, а також ст. 8-3 Закону України «Про оренду землі».

Об'єктами права емфітевзису виступають земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіх форм власності. Якщо об'єктом права емфітевзису виступає земельна ділянка приватної форми власності, закон дозволяє вчинення деяких юридично значимих дій щодо права емфітевзису, а саме: його можливо продати, подарувати, наслідувати (передати або отримати у спадок), внести до статутного капіталу, або ж передати у заставу.

Право емфітевзису обмежується максимальними строками дії до 50 років. Мінімальних строків дії договору емфітевзису законодавство не містить.

Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, має право володіти та користуватися земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору. Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису. Договором емфітевзису може бути встановлено заборону про передачу емфітевтом такої земельної ділянки в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом.

У земельному законодавстві України гарантуються права та власника земельної ділянки, яка передається в користування іншій особі за договором емфітевзису. Зокрема, власник земельної ділянки має право:

- вимагати від землекористувача використання земельної ділянки за призначенням, встановленим у договорі;
- одержувати плату за користування земельною ділянкою (розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором);
- переважне право купівлі у разі відчуження земельної ділянки;
- на одержання відсотка від ціни продажу в разі продажу права користування.

Проте власник при встановленні емфітевзису має не лише права, а й обов'язки. При укладанні договору емфітевзису, право власності на земельну ділянку певним чином обмежується. Зокрема, згідно гідно зі ст. 409 Цивільного кодексу України, власник зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

Емфітевзис припиняється у передбачених законом випадках, а саме у разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- спливу строку, на який встановлено емфітевзис;
- відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб або чи з мотивів суспільної необхідності;
- прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства;
- за згодою сторін;
- за рішенням суду;
- в інших випадках, встановлених законом.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших будівель і споруд (суперфіцій) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України (ст.ст. 407 – 417 ЦК України). Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту.

Власник земельної ділянки, наданої для забудови, має такі права:

- одержувати плату за користування земельною ділянкою;

- одержувати частку від доходу землекористувача (суперфіціарія), якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти;
- володіти, користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором із землекористувачем;
- вимагати від землекористувача використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору.
- ✓ Землекористувач, у свою чергу, має такі, передбачені законом, права:
 - користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором;
 - право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови.
- ✓ Землекористувач зобов'язаний:
 - вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом;
 - використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування.

Проте право суперфіцію на земельну ділянку 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.

Підставами припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) є: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; сплив строку, на який було надано право суперфіцію; відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб; невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства) (ч. 6 ст. 102-1 ЗК України).

ТЕМА 6. ЮРИДИЧНІ ГАРАНТІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

План

1. **Поняття та види гарантій земельних прав**
2. **Форми та способи захисту земельних прав**
3. **Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам як гарантія захисту земельних прав**
4. **Вирішення земельних спорів у системі гарантій захисту земельних прав**

1. Поняття та види гарантій земельних прав

Права і свободи людини у суспільному житті забезпечуються встановленими гарантіями, що є правовими засобами та способами, за допомогою яких вони реалізуються, охороняються, захищаються або поновлюються. Дієвість та ефективність правових гарантій є однією із головних умов забезпечення законності та правопорядку як у державі в цілому, так і в окремих сферах її суспільного життя. Не виключенням у цьому сенсі є і юридичні гарантії у сфері забезпечення земельних прав.

Юридичні гарантії земельних прав становлять собою систему нормативних приписів і правових способів, передбачених земельним законодавством (матеріальним і процесуальним), що забезпечують можливість суб'єктів земельних правовідносин набути суб'єктивне право, реалізувати його, а при порушенні цього права – забезпечити його належний захист.

Фундаментальною основою юридичних гарантій прав на землю є відповідні положення конституційних норм. Так, Конституція України вказує на те, що одним із основних принципів правового регулювання земельних відносин є встановлення гарантій здійснення прав на землю. Функції гаранта щодо здійснення суб'єктивних прав на землю Основний закон України покладає на державу. Зокрема, згідно ст. 13 Конституції України кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. А статтею 14 Конституції України встановлюється гарантія права власності на землю, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Встановлення юридичних гарантій суб'єктивних земельних прав забезпечується регламентацією на законодавчому рівні загальних та спеціальних способів і засобів впливу на суб'єктів земельних правовідносин. Тож і усю сукупність юридичних гарантій прав на землю можна диференціювати на загальні та спеціальні.

Якщо загальні гарантії земельних прав визначені Конституцією України, то спеціальні юридичні гарантії визначаються правовими нормами, зокрема Земельного кодексу України, Закону «Про оренду землі» та інших нормативних актів.

Так, земельне законодавство містить цілу систему спеціально-правових норм, які регулюють відносини власності на землю, встановлюють форми та процедури набуття, оформлення прав на земельні ділянки, забезпечують право земельного сервітуту; визначають зміст добросусідства, регламентують можливі обмеження прав на землю; визначають способи захисту земельних прав, а також порядок здійснення уповноваженими особами наданої правосуб'єктності щодо належних їм земель та земельних ділянок, відновлення та захист їхніх прав і законних інтересів у встановлених процедурах та організаційно-правових формах та ін. Отже, право власності на землю і похідні від нього суб'єктивні права повинні гарантуватися насамперед системою земельно-правового регулювання.

Виходячи з наведеного, в системі гарантій земельних прав можна умовно виокремити дві групи гарантій: реалізації земельних прав та їх захисту. Захист земельних прав забезпечується інститутом вирішення земельних спорів і становить собою систему способів і засобів захисту прав суб'єктів земельних правовідносин.

Що стосується першої групи гарантій – реалізація земельних прав – то в даному випадку такими гарантіями виступають визначені земельним законодавством відповідні процедури. Мова йде про те, що на рівні Земельного кодексу України визначені конкретні підстави і порядок набуття права на землю (глава 19); підстави і порядок припинення права на землю (глава 22); порядок встановлення земельних сервітутів (ст.100); порядок користування землями на умовах оренди встановлений Законом України «Про оренду землі».

Окремою групою гарантій земельних прав є їх захист. При цьому варто відзначити, що наряду з гарантіями захисту земельних прав буде виправданим виокремлення гарантій охорони земельних прав.

Про охорону земельних прав слід говорити як про окрему групу гарантій, що попереджає порушення. В основі юридичних гарантій охорони визначальним є принципи забезпечення непорушності та здійснення земельних прав і заходи, спрямовані на попередження порушення цих прав. До таких охоронних заходів можна віднести встановлення відповідних правових режимів використання земель тієї чи іншої категорії земель; встановлення на законодавчому рівні обов'язків власників земельних ділянок (ст. 91 ЗК); обов'язків землекористувачів (ст. 96 ЗК); встановлення обмежень прав на землю (глава 18 ЗК); визначення завдань, змісту і порядку охорони земель (глава 26 ЗК) та ін.

Гарантії захисту земельних прав забезпечуються не лише в результаті відновлення уже порушеного права, але й здійснюються на етапі запровадження закріплених законодавством охоронних заходів. Захисні норми спрямовані насамперед на відновлення порушеного права та усунення перешкод у його здійсненні шляхом вчинення відповідних дій. Ці норми передбачають певну низку заходів, за допомогою яких суб'єкт правовідносин забезпечує захист свого порушеного, оспорюваного чи невизнаного права.

В Земельному Кодексі України група спеціальних гарантій, а саме гарантії захисту земельних прав виокремлена розділом V, який і має назву «Гарантії прав на землю». Зокрема, у цьому розділі визначаються гарантії захисту права власності на землю, при цьому на державу покладається обов'язок забезпечення громадянам та юридичним особам рівних умов його захисту. Для власника земельної ділянки або землекористувача встановлена гарантія вимоги усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Також в межах цієї групи гарантій визначаються способи захисту прав на земельні ділянки, встановлюється відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за порушення права власності на землю, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також вирішення земельних спорів.

Окремої уваги заслуговує інститут вирішення земельних спорів як одна із гарантій захисту земельних прав. Це пов'язано з тим, що віднесення вирішення земельних спорів до гарантій захисту земельних прав свідчить про зміну принципових підходів до визначення сутності земельних спорів та їх вирішення і спрямованість на забезпечення земельних прав, яке визнано одним із завдань чинного Земельного кодексу України (ст.4).

Оскільки вирішення земельного спору – це фактично захист земельних прав, тобто їх гарантування, Земельним кодексом України визначаються органи (ст. 158, ст. 158-1), які повинні гарантувати захист земельних прав. За земельним законодавством всім суб'єктам земельних правовідносин гарантується судовий та позасудовий порядок вирішення земельних спорів, а також врегулювання їх шляхом медіації.

2.Форми та способи захисту земельних прав та їх класифікація

Захист земельних прав пов'язаний із з'ясуванням питання щодо форм, в яких він провадиться. Форми захисту права визначають не тільки сам порядок юрисдикційної діяльності стосовно захисту прав, а і порядок здійснення суб'єктом самостійних дій щодо захисту порушених, оспорюваних чи

невизнаних прав. Форми захисту прийнято поділяють на дві групи: неюрисдикційна та юрисдикційна.

Неюрисдикційна форма захисту прав – це захист суб'єктивного права самостійними діями уповноваженої особи без звернення до державних чи інших уповноважених органів. У цьому випадку суб'єкти земельних матеріально-правових відносин здійснюють захист прав самостійно.

До неюрисдикційних форм захисту можна віднести захист права уповноваженої особи; захист права діями порушника права (у суб'єкта відповідальності завжди є можливість у добровільному, а не примусовому порядку здійснити дії щодо відновлення порушених ним прав іншої особи); захист прав шляхом укладення сторонами мирової угоди тощо. До неюрисдикційної форми захисту права також відноситься врегулювання спору шляхом медіації.

Окремої уваги заслуговує така неюрисдикційна форма захисту прав на землю, як самозахист. Відповідно до ст. 19 Цивільного кодексу України самозахист становить собою застосування особою засобів протидії, не заборонених законом, які не суперечать моральним засадам суспільства. Підставою для використання самозахисту прав може бути будь-яке їх порушення чи протиправне посягання. Разом із тим, при реалізації свого права на самозахист його способи не повинні виходити за межі дій, необхідних для припинення (попередження) порушення.

Самозахист становить собою відносно самостійне утворення, оскільки йому притаманні ознаки, що дозволяють відділити його від інших форм захисту права, і яке не можна розглядати у відриві від інституту захисту земельних прав.

Закон не містить переліку осіб, які мають право на самозахист своїх прав. У зв'язку із цим можна стверджувати, що таким правом можуть скористатися як фізичні, так і юридичні особи. Як вбачається, правомірним слід визнати застосування заходів самозахисту у випадках протиправних посягань, у тому числі й порушення земельних прав та інтересів інших осіб, незалежно від того, чи зобов'язана особа сприяти особі, яка зазнала посягань, у захисті її прав. Отже, така неюрисдикційна форма захисту прав, як самозахист, може бути використана для захисту земельних прав. Характерною рисою самозахисту є те, що він здійснюється самостійно особою, чие право власності (користування) порушено або створено реальну загрозу порушення цих її прав.

Юрисдикційна форма захисту – це захист прав осіб державними або уповноваженими державою органами. Вона використовується у більшості випадків. Її реалізація безпосередньо пов'язана із застосуванням владного примусу для захисту суб'єктивних прав, в тому числі і земельних. При цьому у процесі її реалізації передбачається обов'язкова діяльність по встановленню юридичних фактів. Це зумовлено тим, що юрисдикційний орган, не будучи учасником спірних матеріальних земельних правовідносин, не має щодо них достатньої інформації. Крім того дана форма захисту включає застосування

владного державного чи іншого примусу. Остаточні акти органів юрисдикційної діяльності зводяться до владного визнання (підтвердження) юридичних фактів і відновлення суб'єктивних прав.

Юрисдикційна форма захисту прав передбачає змішаний, тобто судово-адміністративний порядок вирішення конфліктів. В той же час необхідно зазначити, що Конституція України (ст. 124) відносить до судової юрисдикції всі без винятку правовідносини, що виникають у державі, у тому числі й земельні.

В межах юрисдикційної форми здійснюється захист земельних прав при вирішенні земельних спорів уповноваженими органами. Так, Земельний кодекс України (ст. 158 ЗК України) наділяє такими повноваженнями органи місцевого самоврядування, визначає їх компетенції; процедуру позасудового розгляду земельного спору. У випадках незгоди з прийнятим рішенням органу місцевого самоврядування сторони спору мають право на його оскарження в судових органах. У такому випадку спір вирішується судом.

Судовий захист земельних прав (що здійснюється цивільними, господарськими, адміністративними судами) можна визначити як дії правозастосовчих органів, спрямовані на припинення порушення права, ліквідацію, наскільки це можливо, усіх негативних наслідків порушення, а також встановлення юридичної відповідальності (цивільної, адміністративної, кримінальної, дисциплінарної, фінансової) за порушення права.

Враховуючи статус суду як незалежного органу, що підпорядковується лише закону, має конституційні гарантії незалежності, гласність розгляду справ, змагальність і детальну регламентацію процесу, інші демократичні принципи судочинства, можна говорити про найбільшу об'єктивність і обґрунтованість вирішення справ саме судом.

Таким чином, захист земельних прав може здійснюватися у неюрисдикційній та юрисдикційній формах.

Вирішення правового спору обов'язково пов'язане з певним способом захисту суб'єктивних прав. Під способами захисту прав розуміють передбачені законом засоби, за допомогою яких можуть бути досягнуті припинення, запобігання, усунення порушень права, його відновлення та (або) компенсація збитків, завданих порушенням права.

Земельний кодекс України (ст. 152) визначає перелік способів захисту земельних прав, який не є вичерпним. Згідно з наведеною нормою захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом: а) визнання прав; б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; в) визнання угоди недійсною; г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; г) відшкодування заподіяних збитків; д) застосування інших, передбачених законом, способів.

Способи захисту прав на землю досить неоднорідні за своїм змістом та умовами застосування. Одні з них безпосередньо спрямовані на захист права

власності на земельну ділянку чи права землекористування, інші – опосередковано. Всі вказані способи захисту прав на землю можуть бути класифіковані на окремі відносно самостійні групи. Зокрема, в науковій літературі пропонується виділяти речово-правові, зобов'язально-правові та спеціальні способи захисту земельних прав.

Речово-правові способи захисту прав на землю безпосередньо спрямовані на захист суб'єктивного права власності на землю чи права землекористування осіб, які на момент порушення права не перебувають у зобов'язальних відносинах з порушником. До цієї групи способів захисту земельних прав відносяться: визнання прав на земельну ділянку; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння; вимога власника земельної ділянки або землекористувача усунути порушення у здійсненні їх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою та ін.

Зобов'язально-правові способи захисту мають за мету захист прав суб'єкта як учасника зобов'язальних відносин. До таких способів захисту відносяться: відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежними виконанням умов договорів (відчуження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки та ін.); повернення власнику земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди та деякі інші.

Спеціальні способи захисту земельних прав стосуються особливих випадків порушення прав власників земельних ділянок та землекористувачів. Вони обумовлені особливим колом уповноважених чи зобов'язаних осіб та надзвичайними обставинами. До цієї групи належать такі способи захисту: визнання угоди щодо земельної ділянки недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які порушують права власників земельних ділянок та землекористувачів тощо.

Земельним законом передбачена можливість застосування й інших способів захисту прав на землю.

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

Однією з вагомих гарантій захисту земельних прав є визначення на рівні земельного законодавства відшкодування збитків власникам та землекористувачам як самостійного способу захисту їх прав. Означений спосіб може застосовуватися при усуненні будь-яких порушень прав власників земельних ділянок і спрямований на відновлення майнових прав власників земельних ділянок, яким такі збитки заподіяні. Відшкодування збитків – цивільно-правова категорія, визначення якої запропоноване в ч. 2 ст. 22 Цивільного кодексу України. Зокрема, зазначається, що збитками є втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також

витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки). Крім того сюди відносяться доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушено (упущена вигода). В земельному законодавстві поняття збитків не наводиться.

Порядок відшкодування збитків визначений ст. 611; 1166 Цивільного кодексу України, ст. 157 Земельного кодексу України, Постановою Кабінету Міністрів України «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19.04. 1993 р. № 284 (зі змінами згідно постанови КМ України від 19 червня 2019 р. № 522).

Окрім того Порядок відшкодування збитків визначений також Постановою Кабінету Міністрів України № 963 від 25.07.2007 р. «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання» (зі змінами згідно постанови КМ України від 16 лютого 2022 р. № 131); Методикою визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27.10.1997 р. № 171 (у редакції наказу Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 листопада 2020 року № 241) та ін.

Відшкодування збитків власникам землі по праву вважається реалізацією гарантії захисту земельних прав і охоронюваних законом інтересів. Воно здійснюється за підстав, передбачених ст. 156 Земельного кодексу України та в порядку, визначеному ст. 157 Земельного кодексу України.

Відшкодування збитків власникам земельних ділянок здійснюється тими особами, які їх заподіяли, добровільно або в судовому порядку.

Збитки, які заподіяні власникам земельних ділянок, можуть бути результатом правомірних чи неправомірних (протиправних) дій органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, інших органів, а також громадян та юридичних осіб.

Відшкодування збитків власникам землі – важливий захід правової відповідальності особи за вчинені нею земельні правопорушення, тобто за її неправомірні дії. При заподіянні ж земельно-правових збитків правомірними діями особи їх відшкодування виступає самостійною гарантією реалізації земельних прав суб'єктів. Заподіяння та відшкодування таких збитків здійснюється лише у тих випадках, коли це безпосередньо передбачено законом.

Загальний перелік підстав відшкодування збитків, завданих власникам земельних ділянок, закріплений ст. 156 Земельного кодексу. Він не є вичерпним і не підлягає обмеженому тлумаченню. До його складу входять різні за своїм характером підстави. Серед них можна виділити групу тих, які відносяться до правомірних дій, і самостійну групу підстав, які виступають результатом земельних правопорушень, тобто дій неправомірних.

До першої групи відносяться: вилучення (викуп) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом; тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок; використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі; використання земельних ділянок для потреб надрокористування з метою дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення.

До складу другої групи входять: погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан тощо.

Що стосується неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки як самостійної підстави відшкодування збитків, то таке невикористання також може бути результатом як правомірних, так і протиправних дій державних та інших органів, юридичних або фізичних осіб.

Коло суб'єктів, на яких закон покладає обов'язок відшкодовувати збитки власникам землі та землекористувачам, визначене ст. 157 Земельного кодексу. Згідно цієї норми відшкодування земельно-правових збитків здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи у випадках використання відповідних земельних ділянок або коли їх діяльність обмежує права власників земельних ділянок і землекористувачів чи погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Особливість відшкодування земельно-правових збитків полягає в тому, що такі збитки можуть відшкодовуватися не самим заподіювачем шкоди, а тим суб'єктом, в інтересах якого діяв заподіювач шкоди. Так, при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом за рішенням уповноважених органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування збитки землевласників та землекористувачів, заподіяні таким вилученням (викупом), відшкодовуються не названими органами, а особами, в

інтересах яких були вилучені (викуплені) відповідні земельні ділянки. При цьому правило про відшкодування збитків суб'єктами, в інтересах яких діяв заподіювач шкоди, застосовується тільки у випадках заподіяння їх правомірними діями. Якщо ж збитки є наслідком неправомірних дій (в тому числі протиправного рішення), то відшкодувати збитки повинен орган, який прийняв таке рішення.

Слід звернути увагу ще й на таку обставину. Згідно ст. 97 Земельного кодексу України підприємства, установи та організації, які проводять розвідувальні роботи, зобов'язані не тільки відшкодувати власникам землі та землекористувачам усі збитки, в тому числі неодержані доходи, а й за свій рахунок приводити займані ними земельні ділянки у попередній стан.

Збитки, заподіяні внаслідок самовільного тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, відшкодовуються з урахуванням вимог ст. 212 Земельного кодексу України.

Окрему вагу привертають положення Земельного кодексу України про те, що відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюється також і у випадках встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок.

Можливість обмеження права на земельну ділянку передбачена ст. 111 ЗК України. Це право може бути обмежено на певний строк законом або договором шляхом встановлення різного роду зобов'язань, обмежень та умов. Такі обмеження за своєю сутністю є правомірними і складають відносно самостійну групу. До цієї групи належать також обмеження, пов'язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон (ст.ст. 91; 96 ЗК України). Правомірним обмеженням є примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗК України).

До неправомірних обмежень прав власників землі і землекористувачів відносяться дії, пов'язані із втручанням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у здійснення цими суб'єктами повноважень щодо володіння, користування належними їм земельними ділянками, самовільним зайняттям земельних ділянок, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших властивостей земель тощо.

Право на відшкодування збитків, зумовлених забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства гарантується законом і державі.

4. Вирішення земельних спорів у системі гарантій захисту земельних прав

Вирішення земельних спорів у системі гарантій земельних прав суб'єктів займає провідне місце. Це пояснюється тим, що у більшості випадків, наприклад, захист земельних прав, а також відшкодування збитків власникам

землі та землекористувачам неможливо здійснити без вирішення земельного спору.

Звернення до суду за захистом земельних прав їх носіям при вирішенні земельних спорів гарантується Конституцією України (ст. 55). Одночасно необхідно відзначити, що незважаючи на те, що земельне законодавство передбачає можливість вирішення окремих земельних спорів у позасудовому порядку, це не означає, що ці спори не можуть вирішуватися у суді. Така гарантія також встановлена Основним законом України (ст.124), відповідно до якого юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі.

Земельні спори – це особливий вид правових відносин, в основі яких знаходяться розбіжності суб'єктів, що проявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту), у зв'язку з порушенням прав та законних інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок та землекористувачів, а також інших суб'єктів земельних правовідносин.

Земельний спір виникає з приводу дійсного або можливого порушення конкретних земельних прав суб'єкта, причому в останньому випадку розгляд спору триває до фактичного з'ясування обставин, що підтверджують відсутність дійсного порушення земельного права.

Предметом земельного спору, як правило, є заявлена вимога суб'єкта цих правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації належних йому суб'єктивних прав, а в деяких випадках – щодо зобов'язання інших суб'єктів спору дотримуватися обов'язків, визначених законодавством.

Земельні спори неоднорідні за своїм складом. Класифікація земельних спорів можлива: за підвідомчістю спорів залежно від суб'єктного складу учасників; залежно від правового титулу використання земельних ділянок; залежно від категорії земель, які використовуються суб'єктами земельних правовідносин; залежно від порядку набуття і реалізації прав на землю та ін.

Враховуючи об'єктний та суб'єктний склад спорів їх також можна класифікувати на окремі групи. Так, земельні спори можна класифікувати *за їх суб'єктним складом, в залежності від об'єкта спору та в залежності від того, до компетенції якого органу віднесене його вирішення.*

Слід також враховувати, що земля є не тільки територіальним базисом і основним засобом виробництва, але й складовою єдиної екологічної системи. Тому земельний спір в певних випадках можна вважати різновидом еколого-правового спору. На цій підставі всю сукупність земельних спорів за своєю спрямованістю можна розділити на дві групи: *суто земельні спори та земельні спори екологічного спрямування.*

Запропонована класифікація не є вичерпною і остаточною, а отже, земельні спори можна розподілити й за іншими ознаками.

Земельні спори вирішують уповноважені органи у порядку, встановленому законом. До таких органів ч.1 ст.158 Земельного кодексу України відносить: суди та органи місцевого самоврядування.

Окрім того ст. 158-1 регламентує можливість врегулювання земельного спору шляхом медіації відповідно до Закону України "Про медіацію" з урахуванням особливостей, передбачених Земельним кодексом України.

Окрему категорію земельних спорів мають розглядати виключно суди. Так, судовому вирішенню підлягають земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей. Цей перелік є вичерпним.

Земельні спори вирішуються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства. Розмежування повноважень між судами щодо розгляду земельних спорів здійснюється на підставі положень процесуальних кодексів.

Відповідно до ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України до системи органів, які можуть вирішувати земельні спори, крім судів, відносяться також органи місцевого самоврядування. Вони вирішують земельні спори у межах території територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Позасудовий порядок вирішення земельних спорів характеризується оперативністю та більш спрощеною процедурою. Основні положення щодо процедури вирішення земельних спорів уповноваженими органами, їх повноваження та компетенція закріплені законодавством. Так, повноваженнями щодо вирішення земельних спорів наділені ради усіх рівнів.

Вирішення земельних спорів у позасудовому порядку передбачає відповідну процедуру, яка регламентована Земельним кодексом України. Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування встановлений ст.159 Земельного кодексу. У цих випадках суб'єктами, що беруть участь у вирішенні земельного спору, виступають заявник, відповідач або уповноважені ними представники, суб'єкти, які вирішують спір, а також суб'єкти, які не заінтересовані у розгляді спору, але їх участь є допоміжною у вирішенні спору (експерти, свідки) та ін. Земельні спори розглядаються органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін у тижневий строк з дня подання заяви.

Вирішення земельного спору пов'язане з додержанням вимог певної процесуальної форми. Вона здійснюється у межах таких стадій: порушення справи; підготовка до розгляду; розгляд і вирішення спору по суті та винесення рішення; оскарження рішення; виконання рішення.

Сторони спору згідно зі ст.160 Земельного кодексу мають право знайомитися з матеріалами справи, особисто брати участь у розгляді спору, за власною ініціативою чи на вимогу компетентного органу надавати інформацію, яка має значення для вирішення спору, одержувати копію рішення щодо земельного спору тощо.

Розгляд спору може бути перенесено, якщо одна із сторін спору відсутня і не надала офіційної згоди на вирішення справи за її відсутності. При наявності ж такої згоди спір може бути вирішений і без участі сторони.

Повторна неявка без поважних причин сторони не може бути підставою для відкладення розгляду справи.

Рішення, що виноситься на основі розгляду земельного спору, має відповідати загальним вимогам, встановленим законом. У рішенні органу місцевого самоврядування визначається порядок його виконання. Воно набирає чинності з моменту прийняття і передається сторонам спору у триденний термін після його прийняття.

Якщо сторона (сторони) не згодна з рішенням, вона має право оскаржити його у судовому порядку. Оскарження рішень органів місцевого самоврядування у суді призупиняє їх виконання.

Винесене судом рішення можна оскаржити у місячний строк з наступного дня після оголошення у відповідному апеляційному суді.

ТЕМА 7. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЯК ОСНОВНОГО ЗАСОБУ ВИРОБНИЦТВА

План

1. **Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення.**
2. **Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.**
3. **Суб'єкти права сільськогосподарського землевикористання.**
4. **Поняття та склад земель лісогосподарського призначення.**
5. **Правові форми використання земель лісогосподарського призначення.**
6. **Особливості правової охорони земель лісогосподарського призначення.**

1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. (ст. 22 ЗКУ).

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Угіддя – це структурна складова земель сільськогосподарського призначення, яка відображає й певне господарське використання.

Найбільш характерною і цінною є перша категорія – *сільськогосподарські угіддя*. Під ними слід розуміти земельні ділянки, які систематично використовуються для одержання сільськогосподарської продукції і включають у себе передусім, рілля (орні землі), а також землі під багаторічними насадженнями (садами, виноградниками, посадками хмелю тощо), сіножатями, пасовищами, перелогами.

Рілля - земельні ділянки, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи

посіви багаторічних трав, а також чисті пари, площі парників і теплиць. До ділянок ріллі не належать сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх докорінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасу худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви.

Рілля, або орні землі, є найціннішою складовою земель сільськогосподарського призначення. Саме вони характеризуються наявністю ґрунтового покриву, який забезпечує їх унікальну природну властивість родючості, їх значення як основного засобу виробництва зернової продукції, вирощування технічних та інших сільськогосподарських культур.

До несільськогосподарських угідь належать землі під господарськими шляхами і прогонами, полежащими лісовими смугами та іншими захисними насадженнями (крім тих, які віднесено до земель лісгосподарського призначення), землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо. Ці землі сільськогосподарського призначення виконують роль просторової бази, території, земельної площі, які використовуються для додаткових (поза рослинництвом та тваринництвом) сільськогосподарських та інших потреб.

Закріплене на законодавчому рівні поняття земель сільськогосподарського призначення окреслює коло ознак, які дозволяють відмежовувати дані землі від земель інших категорій. По-перше, до земель даної категорії відносяться такі земельні ділянки, що передаються у власність чи надаються у користування громадянам чи юридичним особам, для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури та має цільове призначення, що визначене ч. 3 ст. 22 ЗК України. По-друге, це такі земельні ділянки, які не використовуються в сільськогосподарських цілях, але призначені для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури.

Отже, структура земель сільськогосподарського призначення відображає фактичний стан цих угідь з точки зору їх використання як засобу виробництва та операційного базису, а також їх реальне використання в процесі сільськогосподарської діяльності суспільства.

Земельний кодекс України дає поділ земель сільськогосподарського призначення лише на дві зазначені категорії. Проте він називає й інші структурні характеристики цих земель. Зокрема, ЗК України 2001 року вперше виділив *«ґрунти земельних ділянок»* в окремий і особливий об'єкт охорони (ст. 168). Цим визнається необхідність їх посиленого правового режиму.

Ґрунт - природно-історичне органічно-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних

речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості – родючості (ст. 1 Закону України «Про охорону земель»).

Ґрунти - еталонно неоціненне багатство України. У їх складі домінують різного роду чорноземи. Взаємодіючи з іншими компонентами (повітрям, водою, мінеральними та органічними речовинами), ґрунти створюють так звану «зону життя», яка є наслідком їх природної родючості.

2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення

Земельний правовий режим це – наслідок правого регулювання суспільних земельних відносин на основі врахування природних і соціальних особливостей земель (як їх об'єкта), що забезпечує інтереси суб'єктів цих відносин та спеціальний порядок використання таких земель. Це сукупність правових норм, які встановлюють певний порядок землевикористання різних видів.

Сільськогосподарське землекористування – найбільш специфічний вид землекористування. Це зумовлено двома головними факторами – природними особливостями земель сільськогосподарського призначення закріплюється та їх важливим соціальним призначенням. У зв'язку з цим правовий регулятивний вплив на землі сільськогосподарського призначення закріплюється у таких положеннях, що характеризують особливості їх правового режиму.

Одним із найважливіших факторів, що впливає на правовий режим земель, є їх основне цільове призначення, що визначає використання земель для тих або інших форм виробничо-господарської діяльності. Функціонально землі можуть виступати в якості операційного (просторового) базису або виробничої сили в сільськогосподарському або лісогосподарському виробництві.

Землі сільськогосподарського призначення є самостійною категорією земель із поліфункціональним використанням і призначені для: а) ведення товарного сільськогосподарського виробництва; б) ведення особистого селянського господарства; в) ведення фермерського господарства; г) садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби; ґ) для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства сільськогосподарськими науково-дослідними установами і навчальними закладами, сільськими професійно-технічними училищами і загальноосвітніми школами; д) для ведення підсобного сільського господарства несільськогосподарськими підприємствами, установами та організаціями, релігійними організаціями і об'єднаннями громадян; є) для розміщення власної інфраструктури оптовими ринками сільськогосподарської продукції.

Використання земель сільськогосподарського призначення має пріоритетний характер для використання в сільському та лісовому господарстві. У чинному ЗК України передбачено, що: 1) визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру; 2) землі, придатні для потреб сільського господарства, мають надаватися насамперед для сільськогосподарського використання; 3) для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

До особливостей земель сільськогосподарського призначення також відноситься їх головне місце у складі земель України. Це положення впливає з конституційного закріплення цих земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

Воно зумовлене таким принципом земельного законодавства, як поєднання особливостей використання земель як природного ресурсу і основного засобу виробництва.

Землі сільськогосподарського призначення посідають перше місце при класифікації земель на категорії (ст. 19 ЗК України).

Наступна особливість – це принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, закріплений ст. 23 ЗКУ.

Відповідно до зазначеної статті землі, придатні для потреб сільського господарства (крім самозалісених земель), повинні надаватися насамперед для таких цілей:

- 1) ведення сільського господарства;
- 2) ведення лісового господарства;
- 3) створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

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 електронних комунікаційних мереж, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

3. Суб'єкти права сільськогосподарського землевикористання

Громадяни мають право використовувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення для : ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Для ведення особистого селянського господарства.

Громадяни мають право використовувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у *власність* або *оренду* в порядку, встановленому законом.

Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара.

Для фермерського господарства.

Громадяни мають право використовувати земельні ділянки для ведення фермерського господарства

Надання земельних ділянок державної та комунальної власності у *власність* або *користування* для ведення фермерського господарства здійснюється в порядку, передбаченому Земельним кодексом України.

Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району.

Городництво.

Громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в *оренду* земельні ділянки для городництва.

Площа земельної ділянки, що надається громадянину в оренду для городництва, не може перевищувати 0,6 гектара.

На земельних ділянках, наданих для городництва, закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається.

На земельних ділянках, наданих для городництва, можуть бути зведені тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від непогоди. Після закінчення строку оренди зазначеної земельної ділянки побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок (ст.36 ЗКУ)

Сінокосіння та випасання худоби.

Громадяни можуть *орендувати* земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища (ст. 34 ЗКУ)

Садівництво

Громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у *власність* або на умовах *оренди* земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.

Іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи, можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах *оренди*.

Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара.

Юридичні особи.

Державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у *постійне користування* для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи і організації можуть *орендувати* земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

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

Сільськогосподарські підприємства

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. (ст. 28 ЗКУ).

Несільськогосподарські підприємства, установи та організації

Приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати у *власність* або *оренду* землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.

Державні та комунальні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати в оренду землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства (ст. 37 ЗКУ).

4. Поняття та склад земель лісогосподарського призначення

Відносини в галузі використання земель лісогосподарського призначення регулюються земельним та лісовим законодавством України. Віднесення земельних ділянок до складу земель лісогосподарського призначення здійснюється відповідно до земельного законодавства.

Поняття земель даної категорії міститься в ст. 55 Земельного кодексу України, згідно з якою до земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

Згідно з визначенням, характерною ознакою даної категорії земель є їх призначення для здійснення певної діяльності, а саме використання як засіб виробництва в лісовому господарстві.

Стаття 5 Лісового кодексу України містить більш повне визначення земель лісогосподарського призначення.

Так, 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. До земель лісогосподарського призначення не належать землі, на яких розташовані полезахисні лісові смуги.

Лісова ділянка, відповідно до ст. 1 Лісового кодексу України - ділянка лісового фонду України з визначеними межами, виділена для ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів без вилучення її у землекористувача або власника землі.

Лісові ділянки можуть бути вкриті лісовою рослинністю, а також постійно або тимчасово не вкриті лісовою рослинністю (внаслідок неоднорідності лісових природних комплексів, лісогосподарської діяльності або стихійного лиха тощо). До не вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок належать лісові ділянки, зайняті незімкнутими лісовими культурами, лісовими розсадниками і плантаціями, а також лісовими шляхами та просіками, лісовими протипожежними розривами, лісовими осушувальними канавами і дренажними системами.

Земельна лісова ділянка - земельна ділянка лісового фонду України з визначеними межами, яка надається або вилучається у землекористувача чи власника земельної ділянки для ведення лісового господарства або інших суспільних потреб відповідно до земельного законодавства.

Важливим кроком для збереження лісів та земель лісогосподарського призначення є запровадження в законодавство терміну самозалісені землі. Відповідно до ст. 57-1 Земельного кодексу України самозалісена ділянка - це земельна ділянка будь-якої категорії земель (крім земель лісогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення) площею понад 0,5 гектара, вкрита частково чи повністю лісовою рослинністю, залісення якої відбулося природним шляхом.

Віднесення земельної ділянки приватної власності до самозалісеної ділянки здійснюється її власником, а щодо земельних ділянок державної та комунальної власності - органом, який здійснює розпорядження нею. Віднесення земельної ділянки, що перебуває у користуванні, заставі, до самозалісеної ділянки здійснюється за погодженням із землекористувачем, заставодержателем.

Земельним кодексом встановлено порядок щодо віднесення земельної ділянки до самозалісеної. Так, рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування щодо віднесення земельної ділянки до самозалісеної ділянки приймається за поданням відповідного територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства. Віднесення земельної ділянки до самозалісеної ділянки здійснюється шляхом внесення до Державного земельного кадастру відомостей про належність всіх її угідь до угідь самозалісеної ділянки.

Земельна ділянка вважається самозалісеною ділянкою з дня внесення зазначених відомостей до Державного земельного кадастру. У разі, віднесення земельної ділянки, сформованої як об'єкт цивільних прав, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, до самозалісеної ділянки здійснюється без розроблення документації із землеустрою. У випадку, якщо земельна ділянка, несформована як об'єкт цивільних прав, а також земельна ділянка, сформованої як об'єкт цивільних прав, але відомості про яку не внесені до Державного земельного кадастру, то віднесення такої земельної ділянки до самозалісеної ділянки здійснюється відповідно до документації із

землеустрою, на підставі якої відомості про земельну ділянку вносяться до Державного земельного кадастру (ст. 57-1 ЗКУ).

Крім цього, ст. 1 Лісового кодексу України виділяються інші лісовкриті землі, до яких відносяться земельні ділянки, вкриті лісовою рослинністю, заростями багаторічних дерев'янистих кущових рослин, у тому числі самозалісені, та не надані для ведення лісового господарства.

Не належать до земель лісогосподарського призначення землі, які зайняті:

- а) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;
- в) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках;
- г) позахисними лісовими смугами на землях сільськогосподарського призначення.

Важливим є питання встановлення режиму використання земель лісогосподарського призначення який залежить від категорії лісів, які знаходяться на зазначених землях. Відповідно до ст. 39 Лісового кодексу ліси України за екологічним і соціально-економічним значенням та залежно від основних виконуваних ними функцій поділяються на такі категорії: 1) захисні ліси (виконують переважно водоохоронні, ґрунтозахисні та інші захисні функції); 2) рекреаційно-оздоровчі ліси (виконують переважно рекреаційні, санітарні, гігієнічні та оздоровчі функції); 3) ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення (виконують особливі природоохоронні, естетичні, наукові функції тощо); 4) експлуатаційні ліси.

5. Правові форми використання земель лісогосподарського призначення

Земельний кодекс України закріплює можливість використання земель лісогосподарського призначення на праві власності і праві користування.

Відповідно до ч. 1 ст. 56 Земельного кодексу України землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Згідно зі ст. 7 Лісового кодексу України ліси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника на ліси здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Ліси можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності. Суб'єктами права власності на ліси є держава, територіальні громади, громадяни та юридичні особи.

Згідно зі ст. 84 ЗК у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Право державної власності на землі лісогосподарського призначення набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом. Підстави набуття державою права власності на землю, в тому числі й на землі лісогосподарського призначення, визначені ч. 5 ст. 84 ЗКУ.

Землі лісогосподарського призначення належать до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, крім випадків, визначених ЗКУ.

Відповідно до ч. 1 ст. 83 Земельного кодексу України землі, які належать на праві власності територіальним громадам є комунальною власністю.

Так, у комунальній власності перебувають: а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; в) землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

Згідно з п. 24 розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім земель: що використовуються органами державної влади, державними підприємствами, установами, організаціями на праві постійного користування (у тому числі земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні державних лісогосподарських підприємств, та земель водного фонду, що перебувають у постійному користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, тощо), а також крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах об'єктів і територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, лісогосподарського призначення.

Відповідно до п. Г ч. 4 ст. 83 ЗКУ до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених Земельним кодексом.

Отже, до земель державної та комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать усі землі лісогосподарського призначення, крім випадків, передбачених ч. 2 ст. 56 Земельного кодексу України. Відповідно до зазначеної статті, громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні

ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Відповідно до ч. 3 ст. 56 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи у встановленому законом порядку можуть набувати у власність для лісорозведення земельні ділянки, а також можуть мати у власності ліси, створені шляхом лісорозведення на набутих у власність у встановленому законом порядку земельних ділянках, а також самозалісені ділянки на набутих у власність у встановленому законом порядку земельних ділянках.

Підкреслимо, що фізичні та юридичні особи мають право на віднесення до земель лісогосподарського призначення земельних ділянок (у тому числі самозалісених), що перебувають у їх власності і належать до усіх категорій земель (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення), а також на ведення на них лісового господарства (ч. 2 ст. 57 ЗКУ).

Ліси, створені громадянами та юридичними особами на земельних ділянках, що належать їм на праві власності, перебувають у приватній власності цих громадян і юридичних осіб.

Право приватної власності на ліси громадян та юридичних осіб України виникає з дня державної реєстрації права власності на земельну ділянку. Ліси, отримані у спадщину іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року.

Відповідно до земельного законодавства України землі лісогосподарського призначення можуть використовуватися на праві постійного користування. Так, згідно ч. 1. ст. 57 ЗКУ 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.

Характерними особливостями права постійного користування землями лісогосподарського призначення є: (1) об'єктом права постійного користування землями лісогосподарського призначення є земельні ділянки лісогосподарського призначення державної та комунальної власності; (2) суб'єктами виступають тільки спеціалізовані державні або комунальні лісогосподарські підприємства, або інші державні і комунальні підприємства, установи та організації за умови створення спеціалізованих підрозділів; (3) чітко визначена мета для здійснення якої, землі даної категорії можуть

використовуватися на праві постійного користування, це ведення лісового господарства.

Надання земельних ділянок лісогосподарського призначення у постійне користування відбувається у порядку, передбаченому Земельним кодексом України.

Постійне користування земельними ділянками лісогосподарського призначення припиняється у випадках і порядку, передбачених статтями 141-144 Земельного кодексу України.

6. Особливості правової охорони земель лісогосподарського призначення

Землі лісогосподарського призначення виступають засобом виробництва у лісовому господарстві, таким чином, їх охорона спрямована на збереження не тільки якостей землі, а й збереження природних якостей лісів, які на них знаходяться, тим самим поліпшуючи лісову продукцію й лісогосподарське виробництво.

З метою охорони земель власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані: забезпечувати використання землі за цільовим призначенням; додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату; тощо.

Закон України «Про охорону земель» встановлює систему заходів у галузі охорони земель, яка включає: державну комплексну систему спостережень; розробку загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель; створення екологічної мережі; здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель; економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів; нормування (ст. 22).

Важливим та актуальним є питання щодо збереження лісів. Так, Указом Президента України «Про деякі заходи щодо збереження та відтворення лісів» від 07.06.2021 р. № 228/2021, з метою збереження лісового фонду України, належного захисту і відтворення лісів, створення сприятливих умов для ведення лісового господарства на засадах сталого розвитку з урахуванням природних та економічних умов, забезпечення прав громадян на безпечне довкілля, передбачено започаткувати з 2021 року реалізацію екологічної ініціативи "Масштабне залісення України", яка спрямована на розв'язання

проблемних питань лісовпорядкування, насамперед щодо охорони, захисту, використання та відтворення лісів.

У процесі використання земель лісогосподарського призначення, землекористувачі повинні запобігати виникненню негативних наслідків, які шкідливо впливають на якість ґрунтів й забезпечувати раціональне використання земель, з дотриманням правил та вимог закріплених чинним законодавством. Заходи з раціонального використання земель лісогосподарського призначення повинні бути спрямовані на їх збереження, підвищення продуктивності і родючості, а також попередження їх деградації, забруднення та інших негативних процесів.

Мета охорони земель лісогосподарського призначення зводиться до таких основних складових: - поліпшення стану земель і лісів, які на них знаходяться; - запобігання погіршення якості земель лісогосподарського призначення; - відновлення земель лісогосподарського призначення, які піддалися негативним впливам.

Серед основних *завдань охорони* земель лісогосподарського призначення можна виділити: збереження якісного та кількісного стану земель, з урахуванням особливостей лісів, які знаходяться в їх межах; охорона та захист власне лісів, які прозростають на землях лісогосподарського призначення для задоволення інтересів і потреб суспільства.

ТЕМА 8. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЯК ТЕРИТОРІАЛЬНОГО БАЗИСУ

План

1. Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів.
2. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови.
3. Порядок використання земель для забудови та інших потреб.
4. Поняття, склад та особливості використання земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

1. Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів

Правовий режим земель обумовлений існуванням категорій земель. Система категорій земель в земельному фонді не є незмінною. Категорія земель – це групування земельних ділянок, площ з яких-небудь стійким ознаками, які в сукупності визначають правовий режим землі даної категорії. Для розподілу земельного фонду за категоріями за основу береться цільове призначення земельної ділянки. Не зважаючи на те, що чинне земельне законодавство не виділяє землі у межах населених пунктів в самостійну категорію, це не позбавляє можливості виокремити загальні риси правового режиму земель у межах населених пунктів.

Правовий режим земель у межах населених пунктів – це особливий порядок регулювання життєдіяльності в межах міських, сільських, селищних населених пунктів, що здійснюється за допомогою встановлення суб'єктам земельних правовідносин стимулів і обмежень, дозволів та заборон в сфері дозволеного використання та охорони земель, а також особливостей управління на даній території в порядку, визначеному містобудівним, земельним, екологічним та іншим законодавством.

Землі в межах населених пунктів складають земельні ділянки, розташовані в межах території населеного пункту (міст, селищ, сіл та приміських територіях), на які поширюється узагальнений правовий режим використання, визначений планом земельно-господарського устрою та містобудівною документацією населеного пункту відповідної категорії, та які підлягають використанню та охороні з урахуванням задоволення містобудівних та інших функціональних потреб населеного пункту. Виходячи з цього можна стверджувати про наявність особливостей правового режиму земель у межах населеного пункту.

Особливості правового режиму земель в межах населених пунктів визначають наступні їх ознаки: 1) використання даних земель в якості територіального базису для розміщення об'єктів містобудування та інших

об'єктів; 2) використання земель здійснюється відповідно до містобудівних вимог; 3) знаходження більшої частини земель в межах населеного пункту у комунальній власності; 4) неоднорідність складу земель у межах населених пунктів, що проявляється у знаходженні на їх території, земель які належать до інших категорій земель; 5) плановий характер використання земельних ресурсів населеного пункту; 6) правовий режим земель визначається відповідно до зонування земель; 7) наявність обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок; 8) наявність земель загального користування; 9) особливі правила оподаткування земель.

2. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови

Чинний ЗК України у складі земель України виокремлює як самостійну категорію земель – землі житлової та громадської забудови (ст. 19), які перебувають у межах населених пунктів і фактично формують правовий режим усіх інших земель у цих межах. Вони становлять собою компактно забудовану й заселену територію, основу якої складають житлові і громадські будівлі та споруди. Розміщенню й використанню таких об'єктів фактично підпорядковані всі інші види використання території населених пунктів.

Найбільш важливою і характерною рисою всіх земель у межах населених пунктів є те, що вони виступають просторовим підґрунтям, базисом для планування, забудови, благоустрою та іншого використання території міста, селища чи села. Виокремлюючи землі житлової та громадської забудови як окрему категорію, законодавець виходить із того, що в цих межах можуть бути знаходитися й інші категорії земель, які теж використовуються під забудову, наприклад, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Згідно зі ст. 38 ЗК України до земель житлової та громадської забудови належать лише ті земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання цих земель здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм (ст. 39 ЗК України)¹. Саме містобудівна документація виступає головним фундаментом перспективного розвитку конкретного населеного пункту і правовою формою планування використання й охорони всіх земель у його межах. У зв'язку із цим до земель житлової та громадської забудови слід відносити не тільки земельні ділянки, що фактично використовуються для

¹ Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

розташування житлових і громадських будівель та споруд, а й ті, які призначені для цих цілей.

Із наведеного визначення земель житлової та громадської забудови випливає, що відповідні земельні ділянки мають перебувати передовсім у межах населених пунктів. Серед населених пунктів у ст. 133 Конституції України, якою закріплено систему адміністративно-територіального устрою держави, виокремлюються міста, селища й села як окремі самостійні адміністративно-територіальні одиниці. Словосполучення «в межах населених пунктів» означає, що кожен населений пункт, будучи самостійною адміністративно-територіальною одиницею, повинен мати свою межу.

Межа району, села, селища, міста, району в місті – це умовна лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району в місті від інших територій (ст. 173 ЗК України). Вона має важливе практичне значення, оскільки охоплює територію, де реалізують свої повноваження, як правило, органи місцевого самоврядування.

Законодавче тлумачення поняття «землі житлової та громадської забудови» включає два відносно самостійних складники, які законодавець фактично об'єднує у зв'язку з розміщенням відповідних земельних ділянок для житлової та громадської забудови у межах населених пунктів і їх пріоритетним використанням за цільовим призначенням. Проте кожна з ділянок для тієї чи іншої забудови належить до окремої групи земель з відповідною правовою регламентацією, якій властива певна специфіка.

Для розмежування земель житлової та громадської забудови як самостійних елементів єдиної категорії земель визначальним виступає сам характер забудови. Так, зі змісту гл. 6 ЗК України випливає, що до земель житлової забудови належать земельні ділянки: (а) для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва (ст. 40), (б) житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів (ст. 41) і (в) багатоквартирних будинків (ст. 42).

Житловою забудовою прийнято вважати земельний масив (ділянку), в межах якого розташовано житловий фонд. Житлове будівництво включає будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт і благоустрій житлових будівель і споруд. Основними структурними елементами, які формуються в межах такої забудови, вважаються, зокрема, житловий квартал, житловий район і житловий масив. Саме ці складники й характеризують перш за все забудову міських населених пунктів, включаючи як садибну, так і несадибну забудову.

Садибна забудова передбачає наявність об'єктів нерухомості (будинків садибного типу), розташованих на індивідуально визначених земельних ділянках, що перебувають у користуванні на умовах оренди, суперфіцію чи власності окремих громадян (на присадибних земельних ділянках). Така забудова більш характерна для сільської місцевості і передбачає розміщення на присадибній земельній ділянці малоповерхового жилого будинку,

господарських будівель і споруд. У межах садибної забудови земельні ділянки житлової забудови можна класифікувати на: (а) присадибні, (б) для індивідуального житлового будівництва і (в) приквартирні земельні ділянки, на яких розташовуються зблоковані житлові будинки.

Окремо в межах садибної забудови слід виокремлювати земельні ділянки для індивідуального житлового будівництва, які розташовані за межами населених пунктів і виступають елементом, наприклад, фермерської садиби. Самостійний правовий режим мають земельні ділянки житлової забудови, що виникають у результаті зміни цільового призначення садових і дачних земельних ділянок при переведенні садових і дачних будинків у жилі.

Несадибна забудова, як правило, представлена багатоквартирними жилими будинками, а також належними до них будівлями, спорудами і прибудинковими територіями, розташованими головним чином у містах на земельних ділянках, що не використовуються окремими громадянам ні на праві користування, ні на праві власності. Суб'єктом, носієм земельних прав у цьому випадку виступає певна юридична особа.

Несадибна забудова об'єднує земельні ділянки, на яких розміщені багатоквартирні житлові будинки, в яких створені в тому числі кооперативи (житлово-будівельні (житлові) й гаражно-будівельні), а також індивідуальні гаражі, готелі, гуртожитки та ін.

Залежно від наявності об'єкта містобудування на земельній ділянці житлової забудови розрізняють: (а) земельні ділянки ще не забудовані, але призначені під житлове будівництво в майбутньому; (б) земельні ділянки, на яких здійснюється житлове будівництво, тобто ті, що перебувають у стані житлової забудови; (в) забудовані земельні ділянки, що забезпечують експлуатацію й обслуговування прийнятих в експлуатацію житлових будинків, а також належних до них будівель і споруд.

Зона житлової забудови складається із земельних ділянок і територій – забудови багатоквартирної, садибної (в тому числі блокованої), житлової, житлово-громадської, а саме: житлових будинків, будинків із приміщеннями громадського призначення у вбудовано-прибудованих і стилізованих частинах, запроектованих або існуючих будівель, які використовуються для різних видів призначення (житлового, адміністративного, громадського, установ та організацій сфери повсякденного громадського обслуговування населення) (п. 6.1. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок виокремлюються такі види використання земель житлової забудови: для розміщення житлової забудови (житлових будинків, гуртожитків, господарських будівель та ін.); для розташування гаражного будівництва; для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); для колективного житлового будівництва; для

будівництва й обслуговування багатоквартирного житлового будинку; для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання; для будівництва індивідуальних гаражів; для колективного гаражного будівництва; для іншої житлової забудови; для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови; для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; для будівництва й обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної й ринкової інфраструктури; для перелічених цілей і збереження й використання земель природно-заповідного фонду. Цей перелік не є вичерпним, про що свідчить виокремлення самостійного виду «земельні ділянки для іншої житлової забудови». До цього виду цільового призначення земельних ділянок можна віднести ті, що призначені для індивідуального житлового будівництва.

На відміну від забудови житлової, до земель громадської забудови згідно із законом належать земельні ділянки, зайняті об'єктами громадського призначення відповідно до містобудівної документації. До їх складу входять земельні ділянки, використовувані для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування (ст. 83 ЗК України) й органів державної влади (ст. 84 ЗК України), а також на яких розміщені об'єкти, призначені для обслуговування потреб територіальної громади, та ін. Такі земельні ділянки забезпечують експлуатацію й обслуговування названих об'єктів. Окрім того, містобудівною документацією зазвичай запроектовані певні площі земель під забудову громадськими будівлями, спорудами, іншими об'єктами загального користування, які в подальшому будуть розміщені на відповідних земельних ділянках.

Особливість цільового призначення земель громадської забудови в населених пунктах (інколи й за їх межами) полягає в тому, що вони використовуються для забезпечення громадських потреб міста, селища, села, тобто – для розміщення, будівництва, експлуатації й обслуговування культурно-побутових, комунальних, адміністративних та інших будівель, споруд та об'єктів загального користування.

На землях громадської забудови споруджуються об'єкти нерухомості, які задовольняють громадські й державні, тобто публічні потреби. Ідеться про земельні ділянки, зайняті будівлями та спорудами органів місцевого самоврядування й державної влади, закладів освіти й охорони здоров'я та ін. Землі громадської забудови характеризуються такими рисами: а) вони забезпечують переважно публічні інтереси, тобто інтереси територіальної громади; б) знаходяться, як правило, в межах населених пунктів; в) призначені або використовуються для розміщення, будівництва, експлуатації й обслуговування будинків, споруд та інших об'єктів загального користування; г) управління ними здійснюють сільські, селищні, міські ради; д) перебувають переважно в публічній власності; е) виступають територіальним базисом для

розміщення громадських будівель, споруд та інших об'єктів загального користування.

Склад земель громадської забудови може визначатися залежно від різних критеріїв, як-то: 1) вид об'єкта містобудування, розташованого в межах земель громадської забудови (будівлі і споруди, інші об'єкти загального користування); 2) характер потреб, що задовольняються об'єктами містобудування, розміщеними на землях громадської забудови: (а) побутові (пральні, хімчистки, лазні та ін.), (б) соціальні (будівлі навчальних закладів, будинки-інтернати та ін.), (в) фізіологічні (лікувально-профілактичні й аптечні заклади, фізкультурно-спортивні споруди тощо), (г) духовні (церкви, мечеті, поховальні бюро тощо), та ін.; 3) наявність об'єкта містобудування на земельній ділянці громадської забудови: (а) ще не забудовані, але призначені під громадську забудову в майбутньому; (б) на яких здійснюється громадська забудова; (в) уже забудовані, що забезпечують експлуатацію й обслуговування громадських будівель, споруд та інших об'єктів загального користування; 4) вид розміщуваних об'єктів на землях громадської забудови: капітальні й тимчасові; 5) цілі використання об'єкта містобудування, які визначаються його характером: (а) використовувані в комерційних цілях, (б) громадського призначення та ін.

Землі громадської забудови, будучи неоднорідними за своїм складом, відіграють важливу роль у забезпеченні життєдіяльності населених пунктів, у підвищенні їх благоустрою й покращанні інфраструктури, чим сприяють поліпшенню умов життя населення, зростанню рівня комфорту тощо. Такими землями слід вважати різновид земель забудови, які знаходяться переважно в межах населених пунктів, призначені або використовуються для розміщення, будівництва, експлуатації й обслуговування згідно з містобудівною документацією будівель, споруд, інших об'єктів загального користування, що задовольняють громадські потреби².

У складі земель житлової та громадської забудови самостійне місце посідають землі, зайняті об'єктами загального користування, які знаходяться як серед житлової, так і громадської забудови. Вони виступають невід'ємним елементом комплексної забудови, яка є засобом забезпечення громадських і приватних інтересів, спрямованим на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, жилих будинків, благоустрою території, інших об'єктів містобудування.

Стаття 13 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 6 вересня 2005 р. за № 807-IV³ до об'єктів благоустрою населених пунктів

² Федчишин Д. В. Правове забезпечення використання та охорони земель громадської забудови: моногр. Харків: Видавництво «Фінарт», 2015. 248 с.

³ Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 6 вересня 2005 р. № 807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>

відносить території загального користування, до яких належать: (а) парки (гідропарки, лугопарки, лісопарки, парки культури та відпочинку, парки – пам'ятки садово-паркового мистецтва, спортивні, дитячі, історичні, національні, меморіальні та ін.), рекреаційні зони, сади, сквери й майданчики; (б) пам'ятки культурної й історичної спадщини; (в) майдани, площі, бульвари, проспекти; (г) вулиці, дороги, провулки, узвози, проїзди, пішохідні й велосипедні доріжки; (д) пляжі; (е) кладовища; (є) інші території загального користування. Відповідні земельні ділянки, як правило, не закріплюються за окремими землекористувачами, використовуються необмеженим колом осіб і задовольняють потреби всіх жителів конкретного населеного пункту. Їх експлуатація здійснюється на безоплатній основі, а порядок їх використання встановлюється органами місцевого самоврядування.

3. Порядок використання земель для забудови та інших потреб

Землі в межах населених пунктів можуть належати до різних категорій і мають використовуватися за відповідним цільовим призначенням. Але землі житлової та громадської забудови, які використовуються для будівництва та інших потреб є категорією визначальною. Власники й користувачі цих земельних ділянок можуть здійснювати зведення будівель і споруд лише за наявності в них права на забудову.

Право на забудову в цілому є похідним від права власності на землю й від права землекористування. Лише їх носії виступають потенційними набувачами права на забудову. Це право є суб'єктивним, персоніфікованим і належить конкретному суб'єкту. Його юридична сутність визначається у статтях 90 і 95 ЗК України як право власників земельних ділянок і землекористувачів споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Із змісту ст. 375 ЦК України випливає, що законодавець ним вважає право власника земельної ділянки зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.

Зміст розглядуваного права складає закріплена й гарантована законом можливість суб'єкта провадити конкретні дії. Воно передбачає реалізацію особою – носієм земельних прав – сукупності самостійних дій, об'єднаних цільовим призначенням земельної ділянки, а саме – використанням її під забудову. Зазначені дії полягають, передусім у зведенні (будівництві) об'єкта містобудування, перебудові або знесенні будівель і споруд. Здійснення цього права має тимчасовий характер. Його реалізація передбачає активні дії носія цього права, які можуть починатися з моменту, коли особа приступила до зведення об'єкта містобудування, перебудови або знесення будинку чи споруди.

Право на забудову – законодавчо забезпечена можливість і здатність особи провадити дозволена законом містобудівельну діяльність на земельній

ділянці, що належить їй на праві власності або на праві користування⁴. Особа, якій належить указане право, набуває статусу забудовника. Право на забудову може реалізовуватися виключно в межах конкретно визначених земельних ділянок, призначених для цілей передбачених законом. Згідно з ч. 2 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. за № 3038-VI забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства⁵. Як правило, під забудову використовуються земельні ділянки із земель житлової та громадської забудови. Водночас і на земельних ділянках інших категорій земель можуть зводитися будівлі і споруди, необхідні для провадження суб'єктами певних видів діяльності.

Порядок та умови здійснення забудови земельних ділянок закріплено ЗК України, законами України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. за № 3038-VI, «Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 р. за № 3059-III, «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 р. № 2781-XII, «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» від 14 жовтня 1994 р. за № 208/94-ВР, постановою Кабінету Міністрів України «Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» від 13 квітня 2011 р. за № 466, наказами Держбуду України «Про затвердження порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів» від 16 травня 2011 р. за № 45, «Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються» від 6 листопада 2017 р. за № 289, Державними будівельними нормами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», іншими нормативно-правовими актами.

Створенню об'єктів будівництва (тобто зведенню споруд) передує процес підготовки будівництва – формування і придбання певної земельної ділянки на відповідному праві, отримання необхідної дозвільної документації й підготовка земельної ділянки до будівництва. Сукупність указаних дій і складає процес забудови.

Відповідно до Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» від 6 серпня 2005 р. № 2806-IV, об'єктом, на який видається документ дозвільного характеру є природні ресурси, земельна ділянка, ґрунтовий покрив земельних ділянок, споруда, будівля, приміщення, устаткування, обладнання та механізми, що вводяться в експлуатацію або проектуються, окрема операція, господарська діяльність певного виду, робота та послуга, а також документи, які використовуються суб'єктом господарювання у процесі проходження погоджувальної (дозвільної)

⁴ Федчишин Д. В. Правове забезпечення використання та охорони земель громадської забудови: моногр. Харків: Право, 2015. 248 с.

⁵ Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

процедури (проектна документація на будівництво об'єктів, землепорядна документація, містобудівна документація, гірничий відвід)⁶.

За ч. 1 ст. 11 Закону України «Про будівельні норми» від 5 листопада 2009 р. № 1704-VI, для всіх суб'єктів господарювання незалежно від форми власності, які провадять будівельну, містобудівну, архітектурну діяльність, обов'язковим є застосування будівельних норм або їх окремих положень⁷.

Забудова може мати місце з обов'язковим додержанням архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови, що вона узгоджується із цільовим призначенням земельної ділянки й містобудівною документацією.

Планування й забудова земельних ділянок відбувається в установленому законодавством порядку, що полягає в нижченаведеному.

1. Набуття прав на земельну ділянку. Право на забудову мають власники земельних ділянок, землекористувачі, особи, які набули права користування чужою земельною ділянкою (суперфіцій) за договором з її власником або за інших передбачених законом підстав. Воно виникає лише після державної реєстрації права власності чи користування відповідною ділянкою.

2. Отримання вихідних даних, основними складовими яких є: (а) містобудівні умови та обмеження, (б) технічні умови, (в) завдання на проєктування.

3. Розроблення, погодження й затвердження проєктної документації на будівництво об'єктів. Вона розробляється з урахуванням вимог містобудівної документації й вихідних даних відповідно до законодавства, будівельних норм, державних стандартів та правил і затверджується замовником.

До проєктної документації на будівництво об'єктів, наприклад, що підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля», додаються результати оцінки впливу на довкілля. Зазначена проєктна документація не потребує погодження з державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

4. Одержання дозволу на виконання будівельних робіт здійснюється з дотриманням вимог, встановлених Порядком виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. за № 466⁸, за яким замовник може виконувати підготовчі та будівельні роботи.

⁶ Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності: Закон України від 6 серпня 2005 р. № 2806-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15#Text>.

⁷ Про будівельні норми: Закон України від 5 листопада 2009 р. № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>.

⁸ Порядок виконання підготовчих та будівельних робіт: постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-p#Text>

Видача дозволу здійснюється шляхом внесення даних до єдиного реєстру документів, що надають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування й анулювання зазначених документів.

5. Виконання підготовчих і будівельних робіт. Підготовчі роботи – це роботи з підготовки земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика і знесення будівель та споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки, вишукувальні роботи, роботи зі зведення тимчасових виробничих і побутових споруд, необхідних для організації й обслуговування будівництва, влаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів, підведення тимчасових інженерних мереж, а також з винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень.

Будівельними роботами вважаються роботи з нового будівництва, реконструкції, реставрації й капітального ремонту об'єктів будівництва.

Виконання підготовчих робіт може здійснюватися на підставі повідомлення про початок виконання будівельних робіт чи дозволу на їх виконання.

6. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів відбувається згідно з Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. за № 461⁹. Закінчені будівництвом об'єкти приймаються в експлуатацію залежно від класу наслідків (відповідальності). Об'єкти з незначними наслідками (СС1) та об'єкти, які зводилися на підставі будівельного паспорту, приймаються в експлуатацію протягом 10-ти робочих днів з дня реєстрації заяви шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) і значними (СС3) наслідками, провадиться на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

7. Реєстрація права власності на об'єкт будівництва унормована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. за № 1952-IV¹⁰. Після внесення відомостей

⁹ Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-п#Text>.

¹⁰ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.

до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з нього про державну реєстрацію прав. Отримати відомості в електронній формі можна за посиланням: <https://kap.minjust.gov.ua/services/rrpdescription>.

Кожна стадія будівельного процесу має свої завдання, відповідне нормативно-правове регулювання, різний порядок проходження, змінність суб'єктів правовідносин (окрім забудовника) залежно від їх видів (організаційно-господарські, господарсько-виробничі) і т. д.

Будівництво, здійснюване із суттєвими порушеннями будівельних норм і правил, законом вважається самочинним, якщо об'єкт нерухомості збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Отже, до самочинного будівництва відносяться об'єкти нерухомості за наявності хоча б однієї з таких умов: (а) земельна ділянка не відведена для цієї мети; (б) відсутній належний дозвіл на будівництво; (в) відсутній належним чином затверджений проект; (г) при будівництві допущені істотні порушення будівельних норм і правил.

Будівництвом об'єкта нерухомості на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, вважається спорудження таких об'єктів на земельній ділянці, яка не віднесена до земель житлової і громадської забудови і цільове призначення або вид використання якої не змінено в установленому законом порядку.

Про надання земельної ділянки свідчить наявність рішення уповноваженого органу про передачу її у власність, надання в користування або про передачу права користування нею на підставі цивільно-правових договорів з фізичною чи юридичною особою.

Під метою надання земельної ділянки треба розуміти вид використання земельної ділянки (ст. 19 ЗК України, Додаток 59 «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок»), зазначений у рішенні відповідного уповноваженого органу про надання земельної ділянки в користування або передачу у власність з урахуванням її цільового призначення.

Належним дозволом вважається дозвільний документ, який дає право виконувати підготовчі й будівельні роботи саме щодо того об'єкта й на тій земельній ділянці, яка передана із цією метою певній особі¹¹.

Залежно від категорії об'єкта будівництва його проектом слід вважати відповідний склад документації, визначеної Законом України «Про архітектурну діяльність» від 20 травня 1999 р. № 687-XI., отриманої згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також будівельний паспорт і технічні умови, одержані відповідно до зазначеного Закону.

¹¹ Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

До будівництва, здійснюваного із суттєвим порушенням будівельних норм і правил, відноситься у тому числі будівництво, яке хоча і провадиться за наявності проекту, але з порушенням державно-будівельних норм і санітарних правил, що загрожують життю або здоров'ю людини в разі невиконання приписів інспекції державного архітектурно-будівельного контролю про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, недодержанням будівельних норм, державних стандартів і правил та ін.

Окрім того, самочинним будівництвом вважаються не прийняті в експлуатацію будинки і споруди, які експлуатуються й використовуються.

Згідно з чинним законодавством в разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.

У випадку не виконання вимог, установлених у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю звертається до суду з позовом про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням (частина перша згаданого Закону). Самочинно збудований об'єкт за рішенням суду підлягає знесенню в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, з компенсацією витрат, пов'язаних із знесенням об'єкта, за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) таке самочинне будівництво. Виконання рішення суду, що набрало законної сили, щодо знесення самочинно збудованого об'єкта здійснюється згідно з Законом України «Про виконавче провадження».

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво об'єкта, не набуває права власності на нього. Однак на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на самочинно збудований об'єкт, якщо це не порушує права інших осіб.

Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

У разі істотного відхилення від проекту, яке суперечить суспільним інтересам чи порушує права інших осіб або суттєвого порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється це робити, нерухоме майно

за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок указаної особи. Особа, що здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Самочинне будівництво – це самостійне правопорушення у сфері містобудування. Залежно від того, ким воно вчинено, розрізняються різні правові наслідки негативного характеру для винних осіб. Суб'єктами відповідальності у цих випадках виступають юридичні або фізичні особи, а також посадові особи підприємств, установ чи організацій.

Певними особливостями характеризується перехід права власності на землю і права землекористування на забудовані земельні ділянки. За ч. 2 ст. 116 ЗК України набуття прав на землю громадянами і юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. При переході права власності відбувається передача земельної ділянки від одного власника до іншого, а при набутті права землекористування – її надання власником земельної ділянки землекористувачеві у постійне або строкове користування.

Специфіка переходу права власності на землю і права землекористування на забудовані земельні ділянки полягає перш за все в особливому правовому режимі використання останніх. Так, забудована земельна ділянка фактично становить собою сукупність 2-х об'єктів – земельної ділянки відповідного цільового призначення і зведеного на ній об'єкта будівництва (споруди). Отже специфікою переходу прав на забудовані земельні ділянки є об'єднання юридичної долі 2-х окремо визначених законодавством об'єктів правовідносин.

Забудовані земельні ділянки можуть перебувати в державній, комунальній і приватній власності. При цьому переважним правом викупу земель для забудови, будинків і споруд, визначених містобудівною документацією для громадських потреб, користуються територіальні громади в особі сільських, селищних і міських рад.

Право власності або користування забудованою земельною ділянкою виникає, наприклад, у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду.

Статтею 120 ЗК України передбачено, що в разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві

спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку.

Отже право на забудовану земельну ділянку переходить від однієї особи до іншої одночасно з переходом права на жилий будинок, будівлю або споруду без оформлення документів щодо припинення та виникнення відповідних прав на землю. Інакше кажучи, в такому випадку право на земельну ділянку є похідним від права на об'єкт будівництва.

4. Поняття, склад та особливості використання земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

Чинний ЗК України у складі земель України виокремлює як самостійну категорію земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Відповідно до ч. 1 ст. 65 ЗК України землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності. Залежно від мети надання зазначені землі використовуються для різноманітних цілей, перелік яких у чинному законодавстві не є вичерпним.

Стаття ст. 66 ЗК України до *земель промисловості* відносить землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Окрему увагу законодавець звертає на землі індустріальних парків, які теж належать до земель промисловості у Законі України «Про індустріальні парки». В якому під індустріальним (промисловим) парком розуміється визначена ініціатором створення індустріального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, а також науково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку¹².

Основне цільове призначення земель промисловості полягає в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств, а також експлуатації об'єктів промисловості. Право

¹² Про індустріальні парки: Закон України від 21.06.2012 р. № 5018-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>.

на земельну ділянку із земель промисловості нерозривно пов'язано з правом на промисловий об'єкт. Відчуження певного промислового об'єкта здійснюється разом із земельною ділянкою, на якій він розміщений.

Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній і приватній власності (ч. 2 ст. 66 ЗК України). Чинне земельне законодавство не передбачає будь-яких обмежень щодо кола суб'єктів, що можуть мати на праві власності або праві користування землі промисловості. Однак щодо індустріальних парків, то відповідно до ст. 5 Закону України «Про індустріальні парки» право на створення 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 із зазначеним 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 із Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку.

Розміри земельних ділянок, що надаються для цілей визначених у ст. 66 ЗК України, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння. Згідно зі ст. 66¹ індустріальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 10 гектарів і не більше однієї тисячі гектарів. Допускається розташування між земельними ділянками індустріального парку земельних ділянок, на яких розташовано або передбачається розташувати відповідно до містобудівної документації виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

До земель транспорту відповідно до ст. 67 ЗК України 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. До земель транспорту також належать землі, надані під будівництво та обслуговування мультимодальних терміналів.

Землі транспорту поділяються на різновиди залежно від виду транспорту і можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Разом з тим ст. 83 ЗК України містить заборону щодо передачі з комунальної у приватну власність земель під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту. Ст. 84 ЗК України також містить заборону щодо передачі земель державної власності під аналогічними об'єктами у приватну власність.

Згідно зі ст. 75 ЗК України *до земель електронних комунікацій* належать земельні ділянки, що надаються у порядку, встановленому ЗК України, у власність або користування фізичним особам – підприємцям та юридичним особам для розташування інфраструктури електронних комунікаційних мереж. Землі електронних комунікацій можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Розміри земельних ділянок, у тому числі охоронних зон та просік, визначаються відповідно до норм відведення земель для цього виду діяльності та проектно-кошторисною документацією, затверджених в установленому порядку. Постачальники електронних комунікаційних мереж та/або послуг, які відповідно до Закону України «Про електронні комунікації» внесені до державного реєстру постачальників електронних комунікаційних мереж та/або послуг, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установа сервітутів, у тому числі особистих сервітутів, земель електронних комунікацій, визначених ЗК України, для прокладання під землею електронних комунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень.

Відповідно до ст. 76 ЗК України *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.

Землі енергетичної системи можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони. Лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури можуть розміщуватися на земельних ділянках усіх категорій земель без зміни їх цільового призначення, у тому числі за договорами сервітуту.

Землями оборони стаття 77 ЗК України визнає землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

Землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, житла для військовослужбовців та членів їхніх сімей, а також соціального та доступного житла без зміни їх цільового призначення. Крім того, 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.

Землі оборони можуть перебувати лише у державній власності. Військовим частинам для виконання покладених на них функцій та завдань земельні ділянки надаються у постійне користування відповідно до вимог ЗК 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 із потребами на підставі затвердженої в установленому порядку проектно-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. При проходженні 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.

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.

До особливостей правового режиму земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення можна віднести наступні: 1) використання даних земель в якості територіального базису для розміщення об'єктів містобудування та інших об'єктів; 2) використання для спеціальних несільськогосподарських потреб; 3) характерним для зазначених земель є нормування їх розмірів на підставі затверджених у встановленому порядку норм або проектів; 4) наявність обмежень та обтяжень у використанні відповідних земельних ділянок; 5) у переважній більшості випадків суб'єктами прав щодо вказаних земель виступають державні та комунальні підприємства, установи і організації промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших галузей суспільного виробництва; 6) державні та комунальні підприємства, установи та організації використовують такі землі на праві постійного землекористування, інші ж суб'єкти – на умовах оренди, суперфіцію тощо; 7) у ряді випадків території, що призначаються для спеціальних несільськогосподарських потреб, можуть взагалі не надаватися як окремі земельні ділянки та інше.

ТЕМА 9. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЯК ПРИРОДНОГО РЕСУРСУ, ЩО ОСОБЛИВО ОХОРОНЯЄТЬСЯ

План

- 1. Поняття, склад та специфіка використання особливо цінних земель.**
- 2. Поняття, склад та загальна характеристика правового режиму земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.**
- 3. Землі оздоровчого призначення: поняття, склад та особливості їх правового режиму.**
- 4. Землі рекреаційного призначення: поняття, склад, особливості правового режиму.**
- 5. Землі історико-культурного призначення: визначення, склад та специфіка правового режиму.**

1. Поняття, склад та специфіка використання особливо цінних земель

Особливо цінні землі – це частина земельного фонду країни, сукупність земельних ділянок різного цільового призначення та унікальних фізичних властивостей, які характеризуються особливим режимом правової охорони, задовольняють публічні інтереси та підлягають підвищеній охороні, зокрема вилученню (викупу), зміні цільового призначення в особливому порядку, визначеному законодавством.

Віднесення земель до особливо цінних відбувається не тільки на підставі їхніх природних якостей, а й з урахуванням їх використання для певних соціально важливих потреб.

У Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища» (ст. 60) виокремлено природні території та об'єкти, що підлягають особливій охороні. У ній констатується, що особливій охороні підлягають природні території та об'єкти, що мають екологічну цінність як унікальні й типові природні комплекси для збереження сприятливої екологічної обстановки, попередження та стабілізації негативних природних процесів і явищ.

Стаття 150 ЗК України виділила в окрему групу «особливо цінні землі» та встановила спеціальний порядок їх вилучення. Здебільшого цінність цих земель зумовлена чорноземним складом їх ґрунтів, а також іншими природними факторами.

До особливо цінних земель відносяться: а) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і

глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття; б) торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини, торфовища у складі водно-болотних угідь міжнародного значення; в) землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; г) землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; д) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

Особливості правового режиму використання земель під торфовищами та можливі види їх цільового призначення визначаються Кабінетом Міністрів України.

У якості першої складової особливо цінних земель виступають ґрунти. Це обумовлено тим, що більша частина України – це землі сільськогосподарського призначення. Особливо цінні ґрунти необхідно розглядати у двох аспектах: особливо цінні ґрунти загальнодержавного рівня і регіонально особливо цінні ґрунти. До особливо цінних ґрунтів загальнодержавного рівня належать ґрунти, які характеризуються найвищою родючістю в межах України незалежно від їхнього територіального розташування. Це в основному ґрунти, сформовані на лісових і лесоподібних материнських породах – чорноземи типові і звичайні сприятливого гранулометричного складу, в яких не спостерігається проявів деградаційних процесів (засолення, осолонцювання, еродованості, дефльованості тощо).

До особливо цінних ґрунтів регіонального рівня належать найродючіші в межах певних регіонів, однак на інших територіях вони можуть поступатися ґрунтам загальнодержавного рівня. Наприклад, на Малому Поліссі трапляються дерново-карбонатні ґрунти, які мають вищу продуктивність, ніж переважаючі тут дерново-підзолисті ґрунти. Незважаючи на велике розмаїття різновидів ґрунтів, найпоширенішими в Україні є чорноземи. Це такі потенційно високородючі різновиди чорноземів, як типові, звичайні, південні, вилуговані та опідзолені, реградовані, лучно-чорноземні тощо.

Для особливо цінних земель існує загальне правило – вилучення цих земель для несільськогосподарських потреб не допускається. Земельним законодавством України зараз широко вживається термін «земельні ділянки». Він є правомірним, поруч з вживанням більш широкого поняття – землі. На відміну від поняття «ґрунти», яке притаманне лише землям сільськогосподарського призначення і характеризує якісні показники їх поверхневого родючого шару, поняття «земельні ділянки» вживається і для інших категорій земель і зумовлюється переважно кількісними показниками.

Вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, визначених законом. Якість земель сільськогосподарського призначення залежить також і від родючості ґрунтів. Сучасне ґрунтознавство розглядає родючість ґрунту як функцію ґрунтоутворюючого процесу, визначаючи його як здатність ґрунту до

одночасного забезпечення рослин умовами їх нормального росту і розвитку. Аналогічне визначення родючості ґрунту закріплене і в ст. 1 Закону України «Про охорону земель».

Самостійною складовою особливо цінних земель виступають землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів. Згідно з п. «в» ч. 3 ст. 22 ЗК України, землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються в користування сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, популяризації ведення аграрного виробництва. До особливо цінних віднесено землі, які надано у власність та користування не всіх суб'єктів, передбачених вказаною статтею, а тільки землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів.

Режим охорони та використання земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення підпорядкований правовому режиму об'єктів, які на них знаходяться.

Особливо цінні землі можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Головним чинником при використанні особливо цінних земель виступає необхідність ефективного їх захисту від неправомірного впливу, перетворювання чи використання, яке може привести до їх деградації. Припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель (зокрема, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення) з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

2. Поняття, склад та загальна характеристика правового режиму земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Відповідно до ст. 43 Земельного кодексу України землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Відповідно до ст. 7 закону України «Про природно-заповідний фонд України» землі природно-заповідного фонду України, а також землі територій та об'єктів, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, господарську цінність і є об'єктами комплексної охорони, належать до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного або історико-культурного призначення.

У науковій доктрині під категорією «землі природно-заповідного фонду» розуміють законодавчо визначені землі, що входять до складу однієї з категорій земель України та включені до національної екологічної мережі

України, які є просторово-операційним базисом для здійснення природоохоронних заходів стосовно особливо цінних природних комплексів та об'єктів, розташованих на них, і в той же час самі виступають об'єктами особливої охорони зі спеціальним правовим режимом збереження, відтворення та використання, що мають особливу екологічну, естетичну, рекреаційну цінність.

Землі природно-заповідного фонду становлять 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) (ст. 44 ЗК України). Території та об'єкти природно-заповідного фонду можуть мати статус загальнодержавного або місцевого значення.

Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Землі природних заповідників, заповідні зони біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, надані національним природним паркам, є власністю Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України (ч. 1 ст. 13 Основного Закону).

На землях природно-заповідного фонду забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням. Межі територій та об'єктів природно-заповідного фонду встановлюються в натурі відповідно до законодавства. Приміром, на території заказника обмежується або забороняється мисливство та діяльність, що суперечить цілям і завданням, передбаченим положенням про заказник. На території пам'яток природи забороняється будь-яка діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни первісного їх стану. 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.

До встановлення меж територій та об'єктів природно-заповідного фонду у натурі їх межі визначаються відповідно до проектів створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду. На використання земельної ділянки або її частини в межах природно-заповідного фонду може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Таке обмеження (обтяження) підлягає державній реєстрації і діє протягом строку, встановленого законом або договором.

До особливостей правового режиму земель природно-заповідного фонду також відноситься особливий порядок оголошення територій об'єктами природно заповідного фонду. Такий порядок визначається ст. ст. 51 – 55 Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Землі іншого природоохоронного призначення – земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність (ст. 46 ЗК України). Основне цільове призначення таких земель полягає у збереженні й використанні природних об'єктів, що мають особливу наукову цінність, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи. У науковій юридичній літературі зазначається, що до таких земель можуть належати невеликі земельні ділянки, на яких розташовані унікальні природні утворення, що підлягають всебічному науковому дослідженню і яким не наданий статус об'єкта природно-заповідного фонду.

Чинним законодавством України не передбачено спеціальний порядок використання, охорони та відтворення земель іншого природоохоронного призначення. У зв'язку з цим науковою доктриною пропонується відносити до складу таких земель:

1) охоронні зони, що встановлюються навколо територій та об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях на основі оцінки її впливу на довкілля. В охоронних зонах забороняється будівництво промислових та інших об'єктів, мисливство, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду;

2) зарезервовані земельні ділянки, які є цінними для заповідання природних територій та об'єктів. Такі території залишаються у віданні їх землевласників та землекористувачів і використовуються за цільовим призначенням з додержанням особливих вимог охорони навколишнього природного середовища, що визначаються рішеннями про резервування;

3) окремі складові екологічної мережі – природні території та об'єкти (ділянки степової рослинності, пасовища, сіножаті, кам'яні розсипи, піски, солончаки, інші земельні ділянки), що мають особливу природну цінність (п. «е» ст. 5 Закону України «Про екологічну мережу України» від 24 червня 2004 р.);

4) водоохоронні зони, прибережні захисні смуги та смуги відведення, водно-болотні угіддя. Концепцією збереження біологічного різноманіття України від 12 травня 1997 р. передбачено проведення таких організаційно-правових заходів: проведення інвентаризації водно-болотних угідь національного, регіонального і місцевого значення, розроблення і вжиття заходів щодо їх охорони та відновлення, здійснення заходів щодо збереження цінних болотних масивів, передусім у регіоні Полісся.

Межі земель іншого природоохоронного призначення закріплюються на місцевості межовими або інформаційними знаками. Порядок використання земель іншого природоохоронного призначення визначається законом.

3. Землі оздоровчого призначення: поняття, склад та особливості їх правового режиму

Землі оздоровчого призначення – землі, які мають природні лікувальні властивості, що використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань, лікування людей та медичної реабілітації, у т. ч. курорти та лікувально-оздоровчі місцевості. Лікувальні властивості мають, як правило, не самі землі, а розташовані на них інші лікувальні ресурси (мінеральні й термальні води, лікувальні грязі й озокерит, ропа лиманів і озер, морська вода, природні об'єкти і комплекси зі сприятливими для лікування кліматичними умовами, придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації і профілактики захворювань).

Правовий режим земель оздоровчого призначення визначено в Земельному кодексі України (ст. 47–49), Законі України «Про курорти» від 05 жовтня 2000 р. та ін. нормативно-правових актах.

Відповідно до Закону України «Про курорти» від 05 жовтня 2000 р. до природних лікувальних ресурсів належать мінеральні і термальні води, лікувальні грязі та озокерит, ропа лиманів та озер, морська вода, природні об'єкти і комплекси із сприятливими для лікування кліматичними умовами, придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. Природні лікувальні ресурси поділяються на особливо цінні та унікальні й загальнопоширені. Особливо цінні та унікальні природні лікувальні ресурси – ресурси, які рідко (не часто) зустрічаються на території України, мають обмежене поширення або невеликі запаси у родовищах та є особливо сприятливими і ефективними для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

До загальнопоширених природних лікувальних ресурсів відносяться ресурси, які зустрічаються в різних регіонах України, мають значні запаси та придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про курорти» курорт – це освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, що має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації будівлі та споруди з об'єктами інфраструктури, використовується з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань та для рекреації і підлягає особливій охороні. Підставою для прийняття рішення про оголошення природної території курортною виступає наявність на ній природних лікувальних ресурсів, необхідної інфраструктури для їх експлуатації та організації лікування людей.

Правовий режим земель оздоровчого призначення має певні особливості. Так, на землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи й зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони. Відповідно до ст. 28 Закону України «Про курорти» округ санітарної охорони це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. В межах цієї території забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води,

завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів.

Округ санітарної охорони поділяється на три зони: перша зона – зона суворого режиму; друга зона – зона обмежень; третя зона – зона спостережень.

Перша зона (зона суворого режиму) охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менш як 100 метрів. На території першої зони 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; 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; проїзд автотранспорту, не пов'язаний з обслуговуванням цієї території, використанням родовищ лікувальних ресурсів або природоохороною діяльністю; постійне і тимчасове проживання громадян (крім осіб, які безпосередньо забезпечують використання лікувальних факторів).

На території другої зони (зони обмежень) забороняється: будівництво об'єктів і споруд, не пов'язаних з безпосереднім задоволенням потреб місцевого населення та громадян, які прибувають на курорт; проведення гірничих та інших видів робіт, не пов'язаних з безпосереднім упорядкуванням території; спорудження поглинаючих колодязів, створення полів підземної фільтрації; забруднення поверхневих водойм під час здійснення будь-яких видів робіт; влаштування звалищ, гноєсховищ, кладовищ, скотомогильників, а також накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, інших відходів, що призводять до забруднення водойм, ґрунту, ґрунтових вод, повітря; розміщення складів пестицидів і мінеральних добрив; здійснення промислової вирубки зелених насаджень, а також будь-яке інше використання земельних ділянок і водойм, що може призвести до погіршення їх природних і лікувальних факторів тощо. На території третьої зони (зони спостережень) забороняється: будівництво підприємств, установ і організацій, діяльність яких може негативно впливати на ландшафтно-кліматичні умови, стан повітря, ґрунту та вод курорту; спуск на рельєф неочищених промислових та побутових стічних вод, проведення вирубок зелених насаджень (крім санітарних рубок).

Межі округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення затверджуються Верховної Ради України одночасно з ухваленням рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення. Так, Закону України «Про оголошення

природних територій міста Скадовська Херсонської області курортом державного значення» та Закону України «Про оголошення природних територій міста Миргород Полтавської області курортом державного значення» від 6 вересня 2011 р. курортами державного значення оголошено природні території м. Скадовськ Херсонської обл. і м. Миргород Полтавської області та встановлено межі округу і зон санітарної охорони.

Забудова курортів здійснюється відповідно до затверджених у встановленому законодавством порядку генеральних планів курортів, іншої містобудівної документації. Надання земельних ділянок для створення або розширення курорту здійснюється у порядку, встановленому Земельним кодексом України, на підставі розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання землі та проектів відведення земельних ділянок з урахуванням затверджених округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, схем медичного зонування.

Відповідно до ст. 49 ЗК України землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Проте, землі оздоровчого призначення, що мають особливу оздоровчу цінність, не можуть передаватись у приватну власність (ст.ст. 84, 83 Земельного кодексу України).

4. Землі рекреаційного призначення: поняття, склад, особливості правового режиму

Землі рекреаційного призначення (з лат. recreatio – «відновлення») – землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

За даними Держгеокадастру, загальна площа земель рекреаційного призначення на території України становить 420,7 тис. га. Найбільше земель рекреаційного призначення в АРК, Івано-Франківській, Луганській, Черкаській областях та м. Києві.

Правовий режим земель рекреаційного призначення закріплено в ЗК України (ст. 50 – 52), Законах України «Про туризм» від 15 вересня 1995 р., «Про фізичну культуру і спорт» від 24 грудня 1993 р., «Про музеї та музейну справу» від 29 червня 1995 р. та ін.

Відповідно до ст. 51 ЗК України 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.

З рекреаційною метою можуть використовуватися й інші земельні ділянки, які не входять до складу земель рекреаційного призначення. Йдеться

про земельні ділянки водного фонду, лісогосподарського, оздоровчого, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Зазначені категорії земель розмежовуються із землями рекреаційного призначення за основним цільовим призначенням, яке відіграє домінуючу роль. Приміром, сільський зелений туризм, який практикується в Україні, відноситься до виду господарської діяльності особистого селянського господарства.

Використання земель рекреаційного призначення для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів є їх виключним цільовим призначенням. На таких землях забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель.

До складу земель рекреаційного призначення відносяться земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації. Відповідно до ч. 2 ст. 52 Земельного кодексу України землі загального користування дачного кооперативу безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління кооперативу до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). До земель загального користування дачного кооперативу належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування. Для індивідуального дачного будівництва громадяни мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в розмірах не більше 0,10 гектара.

До земель рекреаційного призначення можуть бути віднесені й землі, на яких розташовані музеї. На ці землі поширюється дія законодавства про музеї та музейну справу. Відповідно до ст. 11 Закону України «Про музеї та музейну справу» на території, відведеній для музею, забороняється діяльність, що суперечить його функціональному призначенню або може негативно впливати на стан зберігання музейного зібрання, а також інша діяльність, яка є несумісною з діяльністю музею як закладу культури. Правовий режим земель музеїв може передбачати їх функціональне зонування. На їх території згідно зі статутом може бути виділено такі зони: а) заповідна – для зберігання і охорони найбільш цінних історико-культурних комплексів і окремих об'єктів; б) експозиційна – для стаціонарного демонстрування великогабаритних музейних предметів і використання в культурно-пізнавальних цілях; в) наукова – для проведення науково-дослідної роботи; г) рекреаційна – для відпочинку та обслуговування відвідувачів музею; д) господарська – для розміщення допоміжних господарських об'єктів.

Землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Право власності на землі рекреаційного

призначення набувається та реалізовується в порядку, встановленому Земельним кодексом України. 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.

Крім цього, ч. 2 ст. 63 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» на території рекреаційних зон встановлюється заборона на: а) господарську та іншу діяльність, що негативно впливає на навколишнє природне середовище або може перешкодити використанню їх за цільовим призначенням; б) зміну природного ландшафту та проведення інших дій, що суперечать використанню цих зон за прямим призначенням.

Відповідно до Закону України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» введено мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення незалежно від форми власності в містах та інших населених пунктах, а саме: а) земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень; б) земельних ділянок об'єктів фізичної культури і спорту. Завданням цього Закону є запобігання масовим проявам зміни цільового призначення і забудови окремих земельних ділянок рекреаційного призначення незалежно від форми власності в містах та інших населених пунктах (зелених зон, зелених насаджень, об'єктів фізичної культури і спорту), що призводить до погіршення санітарно-гігієнічних, рекреаційних та спортивно-оздоровчих умов життя громадян, а також фізичного і естетичного виховання дітей та молоді.

Мораторій не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі: 1) реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; 2) відчуження земельних ділянок рекреаційного призначення для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності; 3) передачі у власність або у користування земельних ділянок за проектами землеустрою щодо відведення таких земельних ділянок із зміною їх цільового призначення згідно з одержаними в установленому порядку дозволами на їх розроблення; 5) будівництва об'єктів містобудування згідно з одержаними в установленому порядку дозволами на зміну виду використання земельних ділянок. Крім цього, законодавством України передбачено особливий порядок зміни цільового призначення даної категорії земель.

5. Землі історико-культурного призначення: визначення, склад та специфіка правового режиму

Землі історико-культурного призначення – 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 (ст. 53 ЗК України).

Правовий режим земель історико-культурного призначення визначається Земельним кодексом України, законами України «Про охорону культурної спадщини», «Про природно-заповідний фонд України» (ст. 7). Землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Це самостійна категорія земель, землі якої відповідно до ЗК України (ч. 1 ст. 150) визначаються як особливо цінні.

До складу земель історико-культурного призначення входять землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронні археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби. Крім того, до земель історико-культурного призначення належать зони охорони зазначених об'єктів та охоронні археологічні території, які встановлюються з метою заборони діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель. Зонами охорони пам'ятки є встановлювані навколо пам'ятки охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронного ландшафту, зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання. Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини.

Відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини. Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини. З метою забезпечення збереження видатної універсальної цінності об'єктів всесвітньої спадщини навколо них встановлюються буферні зони, про затвердження яких центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини, в установленому порядку інформує Комітет всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної та містобудівної документації.

З метою охорони культурної спадщини на використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, буферної зони, історичного ареалу населеного місця, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини встановлюються обмеження відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Режим використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, історичного ареалу населеного місця, буферної зони, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини визначається науково-проектною документацією у сфері охорони культурної спадщини, а до затвердження такої документації регламентується Законом України «Про охорону культурної спадщини».

Обмеження у використанні земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, історичного ареалу населеного місця, буферної зони, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини поширюються на усі розташовані в межах цих територій та об'єктів землі незалежно від їх цільового призначення. Межі території, на яку поширюються такі обмеження, визначаються відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» і зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації, науково-проектній документації у сфері охорони культурної спадщини. Відомості про зазначені обмеження у використанні земель вносяться до Державного земельного кадастру.

ТЕМА 10. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЯК ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ОСНОВИ ДЛЯ ІНШИХ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

План

1. **Поняття та склад земель водного фонду.**
2. **Правові форми використання земель водного фонду.**
3. **Обмеження права користування землями водного фонду.**

1. Поняття та склад земель водного фонду

Землі водного фонду займають 2.426 млн. га, або 4.0 % території України. Їх правовий режим та склад закріплюється одночасно правовими нормами Земельного і Водного кодексів України.

В законодавстві поняття земель водного фонду визначається через їх склад. Відповідно до ст. 58 ЗК України і ст. 4 ВК України до їх складу належать землі, зайняті: а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; г) береговими смугами водних шляхів; г') штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів. Наведений перелік є вичерпним.

Землі водного фонду можна поділити на дві складові: безпосередньо покриті водою (водопокриті), на яких знаходяться поверхневі водні об'єкти і прилеглі до водних об'єктів землі, які використовуються для охорони поверхневих вод від забруднення, засмічення, виснаження і збереження їх водності та будівництва й експлуатації споруд, що забезпечують задоволення різноманітних потреб фізичних та юридичних осіб.

Більша частина цих земель покрита водою. Фактично всі водні об'єкти займають земельні ділянки, на яких вони знаходяться. Виняток становлять лише підземні води і джерела, тому що вони розміщені в надрах землі.

До водопокритих земель відносяться лише земельні ділянки, які покриті водою постійно або більшу частину року. Земельні ділянки, на яких розташовані штучні плавальні басейни, системи комунальних і промислових водопроводів тощо не вважаються землями водного фонду.

До земель водного фонду також відносяться землі, зайняті болотами і островами. Болота не належать до водних об'єктів. Вони являють собою надмірно зволожену земельну ділянку із застоєм водним режимом і специфічним рослинним покривом (ст.1 ВК). Болота є особливим типом наземних екосистем, для яких характерні надлишкове зволоження, наявність вологолюбивої рослинності і процес формування торфу.

Особливість островів полягає в тому, що вони фактично відділені від суші з усіх боків водами і їх правовий режим залежить від режиму водних об'єктів. Острови, зайняті лісами, не належать до земель водного фонду і відносяться до земель лісогосподарського призначення.

Основу другої складової земель водного фонду складають землі: зайняті прибережними захисними смугами вздовж морів, річок і навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; береговими смугами водних шляхів; виділені під смуги відведення для гідротехнічних та інших водогосподарських споруд і каналів. Вони призначені головним чином для охорони водних об'єктів від забруднення, засмічення, виснаження та здійснення певної господарської діяльності, пов'язаної з використанням водних об'єктів.

Прибережні захисні смуги входять до складу водоохоронних зон і встановлюються у їх межах. Вони безпосередньо прилягають до водних об'єктів. Прибережні захисні смуги встановлюються вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною: а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше як 3 га – 25 метрів; б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 га – 50 метрів; в) для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів. При крутизні схилів більш трьох градусів мінімальна ширина смуги подвоюється (ст.60 ЗК України).

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів прибережна захисна смуга встановлюється шириною не менше двох кілометрів від урізу води. Вона визначається на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту. При цьому у межах даних смуг закріплюється пляжна зона, ширина якою визначається залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води. Пляжна зона – це прилегла до урізу води частина прибережної захисної смуги уздовж морів, навколо морських заток і лиманів з режимом обмеженої господарської діяльності.

На землях в межах існуючих населених пунктів розміри прибережних захисних смуг встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо зазначеною містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об'єктів у таких же розмірах, що і за межами населених пунктів.

Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації. Вони повинні закріплюватися в натурі (на місцевості) чітко видимими знаками на відстані видимості один від одного. Відомості про межі прибережних захисних смуг, пляжних зон вносяться до Державного земельного кадастру як відомості про обмеження у використанні земель.

Аналіз судової практики дозволяє констатувати, що відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не свідчить про відсутність самої прибережної захисної смуги, оскільки її розміри встановлені законом. Тобто сама собою відсутність землевпорядної документації не змінює правового режиму захисної смуги. Такий правовий висновок закріплений у постанові Верховного Суду від 25.04.2018 у справі № 904/5974/16.

Самостійною складовою земель водного фонду виступають смуги відведення. Вони включають земельні ділянки водного фонду, на яких встановлюється особливий правовий режим їх використання для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження та руйнування каналів магістральних, міжгосподарських та інших каналів на зрошувальних і осушувальних системах, гідротехнічних та гідрометричних спорудах, а також водойм і гребель на берегах річок.

Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються в установленому порядку.

Берегові смуги водних шляхів – також самостійний елемент земель водного фонду. Вони встановлюються тільки на судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів. Перелік внутрішніх водних шляхів, віднесених до категорії судноплавних, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 9 лютого 2022 р. № 136, якою закріплені ділянки річкових шляхів України, що включені до Європейської угоди про найважливіші внутрішні водні шляхи міжнародного значення, інші річкові та морські шляхи. Річковий шлях має певні особливості. Так, його індивідуальними ознаками виступають назва річки, довжина судноплавної ділянки, межа ділянки (нижня та верхня).

Берегові смуги водних шляхів встановлюються з єдиною метою – для проведення робіт, пов'язаних з судноплавством, а тому повинні використовуватися за цільовим призначенням. Конкретні розміри земельних ділянок берегових смуг водних шляхів визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку. Проте ст.92 ВК України передбачає, що розмір берегової смуги водного шляху визначається шириною не менше 20 метрів від урізу води вглиб берега при середньо-багаторічному рівні води у межах природних ділянок річок і нормальному підпірному рівні у межах штучно створених водних шляхів. На березі, що має ухил більше 45 градусів, берегова смуга водного шляху визначається вглиб берега від його краю.

Окремий вид земель водного фонду складають землі, зайняті безпосередньо гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами. У ст. 58 ЗК України додатково вказується, що для створення сприятливого водного режиму водних об'єктів встановлюються їх водоохоронні зони, які являють собою земельні ділянки, що є

природоохоронною територією регульованої господарської діяльності. У складі водоохоронних зон виділяються прибережні захисні смуги, які належать до земель водного фонду. Тому землі водоохоронних зон частково відносяться до земель водного фонду, оскільки в їх межах знаходяться прибережні захисні смуги.

Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486, згідно з якою розміри і межі зон визначаються проектом землеустрою на основі нормативно-технічної документації.

Водоохоронна зона має визначені межі: внутрішню і зовнішню. Внутрішня межа водоохоронної зони збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті. Зовнішня межа водоохоронної зони залежить від категорії земель, видів населених пунктів, а також від природних характеристик водних об'єктів.

Земельні ділянки даної категорії земель можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Їм притаманні певні особливості. По-перше, згідно зі ст. 88 ВК України землі прибережних захисних смуг перебувають виключно у державній чи комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених цим Кодексом. По-друге, у комунальній власності за межами населених пунктів знаходиться більшість земель водного фонду. У державній власності залишились тільки землі, які перебувають у постійному користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук (п.24 Перехідні положення ЗК України). Крім того, громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів).

2. Правові форми використання земель водного фонду

Використання земель водного фонду регулюється ЗК України, ВК України та іншими нормативними актами.

Земельний кодекс закріплює можливість використання земель водного фонду на праві власності і праві користування. Користування цими землями може бути постійним або тимчасовим (на умовах оренди).

Право постійного користування цими землями обмежено як за формою власності юридичних осіб, так і за цілями використання. На праві постійного землекористування відповідні земельні ділянки надаються за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування: а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами,

прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо; б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури; в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури; г) військовим частинам Державної прикордонної служби України у межах прикордонної смуги з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій. Інші юридичні і фізичні особи використовують земельні ділянки водного фонду на умовах оренди.

Орендарями земельних ділянок водного фонду можуть бути підприємства, установи, організації, об'єднання громадян, релігійні організації, громадяни України, іноземні юридичні і фізичні особи.

Право користування земельною ділянкою водного фонду виникає за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування після встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) та державної реєстрації відповідного права. Право користування на умовах оренди підтверджується договором оренди, який укладається між власником земель водного фонду і юридичною або фізичною особою та підлягає державній реєструється відповідно до закону. Оренда земель водного фонду оформлюється відповідно до умов Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. №572.

ЗК України (ст.59) встановлено, що із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо. Особливість оренди цих земель полягає в тому, що згідно з вимогами ЗК України об'єкт оренди не залежить від значення і правового режиму відповідного водного об'єкта. Крім того, орендне землекористування має здійснюватися з додержанням вимог щодо охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення, засмічення, замулення і вичерпання, а також державних норм, правил і санітарних вимог.

Загальне право землекористування на землях водного фонду здійснюється громадянами для задоволення своїх потреб безоплатно, без одержання спеціальних дозволів та без закріплення земель та водних об'єктів за окремими громадянами. Право загального землекористування та водокористування громадян виникає на підставі прямої дії норм законодавства та правомірної дії суб'єкта такого права.

Громадянам забезпечується безперешкодний та безоплатний доступ до узбережжя морів, морських заток, лиманів та островів у внутрішніх морських

водах у межах пляжної зони, до берегів річок, водойм та островів для здійснення 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; об'єкти природно-заповідного фонду, об'єкти культурної спадщини.

Порядок користування землями водного фонду регулюється постановою Кабінету Міністрів України від 13 травня 1996 р. №502. На проведення днопоглиблювальних робіт, прокладення кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду видається спеціальний дозвіл. Механізм отримання таких дозволів регулюється постановою Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. №557, якою затверджений Порядок видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду.

Користувачі земель водного фонду зобов'язані: виконувати заходи щодо охорони земель від ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами та від інших процесів руйнування; суворо дотримуватися встановленого режиму для зон санітарної охорони, прибережних захисних смуг, смуг відведення, берегових смуг водних шляхів; запобігати проникненню у водні об'єкти стічних вод, пестицидів і добрив через прибережні захисні смуги.

Конкретний перелік прав та обов'язків користувачів залежить від встановленого правового режиму земель водного фонду. Так, користувачі, що експлуатують гідротехнічні та інші споруди водогосподарських систем, зобов'язані дотримуватися встановлених режимів їх роботи та правил експлуатації, здійснювати насадження, догляд і охорону лісів у смугах відведення каналів, гідротехнічних споруд та інших споруд міжгосподарського значення. На земельних ділянках дна річок, озер, водосховищ, морів та інших водних об'єктів користувачі мають право проводити роботи, пов'язані з будівництвом гідротехнічних споруд, поглибленням дна для судноплавства, прокладанням кабелів, трубопроводів, інших комунікацій, а також бурові і геологорозвідувальні роботи. Їм дозволяється здійснювати видобування корисних копалин (крім піску, гальки і гравію в руслах малих та гірських річок). Використання земель водного фонду для вказаних потреб здійснюється на підставі дозволу, який видається згідно з Порядком видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду.

В межах берегових смуг водних шляхів землекористувачам, зокрема, 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 та гідрометрологічних постів; зберігання твердого палива для суден

підприємств і організацій водного транспорту, а також тимчасового зберігання судового обладнання тощо.

Відповідно до ст. 91 ВК України земельні ділянки в межах смуг відведення надаються органам водного господарства та іншим організаціям для спеціальних потреб. Зазначені суб'єкти згідно зі ст. 63 ЗК України мають право використовувати їх для створення водоохоронних лісонасаджень, берегоукріплювальних та противоерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо. Водний кодекс додатково закріплює можливість будівництва у цих смугах виробничих приміщень.

Суб'єкти, що використовують берегові смуги водних шляхів земель водного фонду в першу чергу зобов'язані використовувати їх за цільовим призначенням. Крім того, вони зобов'язані суворо дотримуватися встановленого правового режиму використання берегових смуг водних шляхів та здійснювати заходи щодо охорони цих земель від ерозії, зсувів, руйнування, підтоплення і забруднення.

Користувачі зон санітарної охорони також мають певні права та обов'язки. Правомочності цих суб'єктів залежать від виду поясів зон санітарної охорони і типу джерел водопостачання. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» окремо виділені обов'язки суб'єктів землекористування правового режиму для поверхневих і підземних джерел водопостачання.

3. Обмеження права користування землями водного фонду

З метою охорони водних об'єктів від забруднення, засмічення і попередження виснаження водних ресурсів чинне законодавство передбачає певні обмеження господарської діяльності на землях водного фонду. Правове регулювання обмежень діяльності закріплюють як Земельний, так і Водний кодекси України.

Впровадження правового режиму обмеженої господарської діяльності передбачається щодо використання земельних ділянок водного фонду, зайнятих прибережними захисними смугами, водоохоронними зонами та іншими зонами і смугами.

Так, ст. 61 ЗК України закріплені обмеження щодо використання земельних ділянок прибережних захисних смуг вздовж річок, навколо водойм та на островах. Заборонені види господарської діяльності цілком відповідають видам, зазначеним у ст. 89 ВК України.

По-перше, заборонена діяльність, яка може реально призвести до забруднення водних об'єктів, зокрема, зберігання та застосування пестицидів і добрив; влаштування літніх таборів для худоби; влаштування звалищ сміття,

гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації; миття і обслуговування транспортних засобів і техніки тощо. По-друге, заборонено використання самих земель для сільськогосподарського виробництва, а також для ведення садівництва й городництва, оскільки розорювання земель призводить до змін рельєфу басейну, зменшення природного рослинного світу, що може позначитися на водності водного об'єкту. Крім того, забороняється будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних і лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів і стоянок автомобілів. Також забороняється випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища. Об'єкти, що були збудовані раніше і знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо не порушується її режим.

Згідно зі ст. 62 ЗК України у прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється: а) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод; б) влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод об'ємом понад 1 кубічний метр на добу; в) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів; г) застосування сильнодіючих пестицидів. Зазначені обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг спрямовані на попередження забруднення і засмічення цих водних об'єктів.

У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

Законодавством передбачається, що у прибережних захисних смугах забороняється влаштування огорож або інших конструкцій, що перешкоджають доступу громадян до берегів річок, водойм та островів, 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.

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.

Режим господарської діяльності на землях водоохоронних зон визначається ст. 87 Водного кодексу України і постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року, якою затверджений Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон і режиму ведення господарської діяльності в них. На землях водоохоронних зон забороняється: використання стійких і сильнодіючих пестицидів; влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації; скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

Порушення встановлених обмежень господарської діяльності у цих випадках вважається правопорушенням і призводить до несприятливих наслідків для користувачів земельних ділянок водного фонду. Відповідно до ст. 110 Водного кодексу України особи, винні в порушенні режиму господарської діяльності у водоохоронних зонах і на землях водного фонду, несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

Список нормативно-правових актів та літератури

Нормативно-правові акти:

1. Про затвердження переліку особливо цінних ґрунтів: наказ Держкомзему від 06 жовт. 2003 р. № 245. *Офіційний вісник України*. 2003. № 45. Ст. 2369.
2. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.
3. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 8 черв. 2000 р. № 1805-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 39. Ст. 333.
4. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 черв. 1991 р. № 1264-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. Ст. 546.
5. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16 черв. 1992 р. № 2456-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 34. Ст. 502.
6. Земельний кодекс України: Кодекс України; Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні. Закон України від 10.07.2018 р. № 2498–VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 37. Ст.277.
8. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. ст. 282.
9. Цивільний кодекс України: Кодекс України; Закон. Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44, ст.356
10. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>.
11. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
12. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
14. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2781-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>.
15. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного Суду України у справі щодо офіційного тлумачення положень частини 1 статті 143 Конституції України, пп. «а», «б», «в», «г» ст. 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини 1 статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України по справі № 1-6/2010 від 01.04.2010 р. № 10-рп/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10#Text>
16. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням

- 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) по справі № 1-17/2005 від 22.09.2005 р. N 10-рп/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text>
17. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Зеленчук та Цицюра проти України» від 22.05.2018 р., заяви № 846/16 та № 1075/16. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text
18. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>.
19. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
20. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
21. Кодекс України про надра від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80#Text>
22. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 р. № 3852-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text>
23. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text>
24. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>
25. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
26. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
27. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
28. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. № 1389-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14#Text>
29. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>
30. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
31. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>.
32. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>.
33. Про будівельні норми: Закон України від 5.11.2009 р. № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>.

34. Про використання земель оборони: Закон України від 27.11.2003 р. № 1345-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15#Text>.
35. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text>.
36. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 р. № 2480-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#Text>.
37. Про індустриальні парки: Закон України від 21.06.2012 р. № 5018-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>.
38. Про морські порти України: Закон України від 17.05.2012 р. № 4709-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4709-17#Text>.
39. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2781-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>.
40. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
41. Про транспорт: Закон України від 10.11.1994 р. № 232/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/232/94-вр#Text>.
42. Про трубопровідний транспорт: Закон України від 15.05.1996 р. № 192/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192/96-вр#Text>.
43. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text>.
44. Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 466. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-п#Text>.
45. Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду: Постанова Кабінету Міністрів України від 19.08.2015 р. № 698. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/698-2015-%D0%BF#Text>.
46. Про містобудівний кадастр: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 559. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-п#Text>.
47. Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються: Наказ Мінрегіон України від 6.11.2017 р. № 289. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1437-17>.
48. Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки: Наказ Мінрегіону України від 05.07.2011 р. № 103. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0902-11#Text>.
49. Про затвердження Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки: Постанова Кабінету Міністрів України № 321 від 29.04.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/321-2015-п#Text>.

50. Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.04.2017 р. № 257. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-п#Text>.
51. Про затвердження Типових правил благоустрою території населених пунктів : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.11.2017 р. № 310. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1529-17#Text>
52. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802.
53. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
54. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n412>
55. Про деякі заходи щодо збереження та відтворення лісів : Указ Президента України від 7 червня 2021 року № 228/2021. *Офіційний вісник України*. 2021. № 46. Ст. 2843.
56. Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель: розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80?find=1&text=%D0%B7%D0%B1%D0%B5%D1%80#Text>.
57. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження лісів: Закон України від 20 червня 2022 року № 2321-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2321-20#Text>
58. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
59. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/858-15#Text>
60. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>
61. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952- IV в ред. від 26.11.2015 р. № 834 – VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
62. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
63. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

64. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в ред. від 23.08.2016 р. № 553). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#n236>.

65. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (в редакції від 06 червня 2018 р. № 484). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>

66. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в ред. від 26.06.2019 р. № 599). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/599-2019-%D0%BF#n43>

67. Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в ред. від 06.06.2018 р. № 484). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/484-2018-%D0%BF#n548>

68. Про затвердження Положення про моніторинг земель: постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 р. № 661. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF#Text>

Література:

1. Антонова С. Є., Журик М. Є. Державний контроль за використанням і охороною земель: регіональний аспект. Державне управління: Удосконалення та розвиток. 2021. № 2. URL: http://www.dy.nauka.com.ua/pdf/2_2021/34.pdf

2. Балюк Г. І., Рахнянська Т. О. Землі оздоровчого призначення. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 285–290.

3. Балюк Г. І., Рахнянська Т. О. Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 290–293.

4. Барабаш Н. П. Правове забезпечення цільового використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. *Право і суспільство*. 2018. № 1. С. 133-138.

5. Барабаш Н. П. Проблемні аспекти закріплення поняття «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» у законодавстві України. Молодий вчений. 2017. № 6. С. 91-95.
6. Бондар О. Публічне управління у сфері використання та охорони земель в Україні: актуальні проблеми правового та інституційного забезпечення. *Право України*. 2020. № 5. С. 43 – 62.
7. Борденюк О. В. Правовий режим земель трубопровідного транспорту України: дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2016. 196 с.
8. Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посібник за заг. ред. П. Ф. Кулинича. К. : Вид-во Європейського університету, 2010. 185 с.
9. Бусуйок Д. Управлінські та сервісні правовідносини в земель-ному праві України: монографія. Київ: Ніка-Центр, 2017. 352 с.
10. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол. : М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови) та ін. ; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. 2019. 696 с.
11. Гавриш Н., Степська О. Особливо цінні землі як об'єкт правової охорони. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 1. С. 102-106.
12. Гордєєв В.І. Землі водного фонду. *Велика Українська юридична енциклопедія* Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. В. Кулинич (заст. голови), та ін. ; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і прав ім. В. М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. 2019. 696 с. С. 263 –269.
13. Гринько С.Д., Костяшкін І.О. право власності на землю територіальних громад. *Університетські наукові записки*. 2020. № 6 (78), С.174-183
14. Домброван Н. В., Ізбаш К. С. Сучасний стан впливу мораторію на продаж та відчуження землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2019. № 4. Ч. 2. С. 116-120.
15. Дроваль О.М. Правовий режим земель водного фонду: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2016.
16. Дудка О. Про можливість оформлення права власності на ділянку державної власності за межами населеного пункту. *Землевпорядний вісник*. 2019. № 12. С. 61.
17. Єрмоленко В.М. Джерела аграрного права: моногр. Видавничий дім «Гельветика», 2021. 510 с.
18. Земельне право України : навч. посіб. / А. І. Ріпенко, О. М. Пащенко. Київ: ВД «Дакор», 2016. 236 с.
19. Земельне право України: навч. посіб. / І.І. Каракаш, В.Д. Сидор, Т.Є. Харитоновна та ін.; за ред. І.І. Каракаша і Т.Є. Харитоновної. Вид. 2-ге, переробл. і допов. Одеса: Юрид. літ., 2017. 588 с.

20. Земельне право: підручник / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін.; за ред. М. В. Шульги. Харків: Право, 2013. 520 с.
21. Ігнатенко І. В. Правове забезпечення зонування земель у межах населених пунктів: моногр. Харків: Фінарт, 2014. 274 с.
22. Ігнатенко І. В. Просторове планування як інструмент управління територіальним розвитком громади: правові аспекти. *Право і суспільство*. 2022. № 3. С. 130-135.
23. Ігнатенко І. В. Особливості правового регулювання використання штучно створених земельних ділянок для здійснення забудови територій. *Право і суспільство*. 2020. № 1. С. 221-227.
24. Каракаш І. І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні: монографія. Одеса: Юридична література, 2017. 438 с.
25. Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні: монографія. Київ: вид.-поліграф. центр «Київський університет»; Юрінком Інтер, 2013. 632 с.
26. Коваленко Т. Практика Європейського суду з прав людини як джерело земельного права України. *Юридична Україна*. 2016. № 11–12. С. 82–88.
27. Коваленко Т. Юридична природа статуту територіальної громади як джерела земельного права України. *Публічне право: науково-практичний юридичний журнал*. 2018. № 2. С. 199-207.
28. Ковда Н. І., Забарна Н. Р. Проблеми та перспективи реалізації земельної реформи в умовах децентралізації. Державне управління: Удосконалення та розвиток. 2020. № 1. URL: http://www.dy.nauka.com.ua/pdf/11_2020/102.pdf
29. Корнієнко Г.С. Окремі питання правового забезпечення фермерського землекористування в умовах ринку земель. *Проблеми законності*. 2020. № 148. С. 162-168.
30. Костюченко М.С. Правове регулювання оренди водних об'єктів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2018. 231 с.
31. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні: монографія. Хмельницький: Вид-во Хмельн. ун-ту упр. та права, 2016. 429 с.
32. Кузьменко Н.О. Рішення органів місцевого самоврядування в механізмі правового регулювання земельних відносин: моногр. Київ: Алерта, 2018. 264 с.
33. Кузьміна М. Проблеми створення об'єктів відновлюваної енергетики. *Підприємство, господарство і право*. 2018. № 12. С. 115-118.
34. Кулинич А. П. Землі міських територіальних громад: проблеми формування правового режиму: моногр. Київ: ТАЛКОМ, 2019. 267 с.
35. Кулинич А. П. Правовий режим міських територіальних громад в Україні: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2019. 249 с.
36. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.

37. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: моногр. Київ. Норма права. 2021. 308 с.
38. Лейба Л. В. Землі історико-культурного призначення. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 277–281.
39. Лісова Т. В. Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми: монографія. Харків: Юрайт, 2020. 396 с.
40. Лісова Т. В. Правове забезпечення землеустрою в Україні: моногр. Харків: ЗАТ «Харківська друкарня № 16», 2005. 168 с.
41. Малохліб О. С. Правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва: моногр. Харків: Юрайт, 2021. 176 с.
42. Микитин В., Мариняк І. Проблеми правового статусу земель водного фонду України. *Актуальні проблеми правознавства*. 2017. Випуск 4 (12). С.212-215.
43. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник. 3-те вид., допов. і перероб. Київ: Алерта, 2013. 512 с.
44. Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навч. посіб. за ред. І. І. Каракаша. Одеса: Юрид. літ., 2016. 332 с.
45. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко. 5-те вид., змін. і допов. Київ: Алерта, 2013. 544 с.
46. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. С. 497.
47. Омельчук О. М., Чудик-Білоусова Н. І., Тараненко Л. С. Процедури набуття права власності на землю. Університетські наукові записки, 2020 № 6 (78), С. 158-173.
48. Осадчий С. Ю. Правові засади використання та охорони земель трубопровідного транспорту: дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2018. 212 с.
49. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права / Д. В. Санніков, М.В. Шульга, В.І. Гордєєв та ін. Харків: Право, 2021. 376 с.
50. Правдюк В. М. Поділ земель за цільовим призначенням за законодавством України: моногр. Київ, 2018. 203 с.
51. Правові позиції Великої Палати Верховного Суду у спорах, що виникають із земельних правовідносин: посібник / Л.А. Швецова та ін. Харків, 2021. 908 с.
52. Ратушна С.І. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Хмельницький, 2021. 251 с.
53. Ріпенко А. І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми: моногр. Херсон: Гельветика, 2019. 496 с.
54. Сидор В. Д. Землі рекреаційного призначення. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук

України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 296–300.

55. Сидор В. Д. Методологічні засади та історичні передумови формування сучасного земельного законодавства і права України: моногр. Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». Чернівці: Технодрук, 2013. 207 с.

56. Ситнік Т. М. Правовий режим земель, зайнятих зеленими насадженнями у населених пунктах: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2017. 234 с.

57. Таранова О.Т. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2021. № 1. С. 140 – 143.

58. Терещук В. С. Правові засади використання і охорони земель морського транспорту в Україні: дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2020. 187 с.

59. Тітова С. Особливості процесу формування земельного сервітуту та землі оборонного призначення. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Військово-спеціальні науки*. 2018. Вип. 2. С. 65-70.

60. Третяк А. М. Поняття та сутність землекористування оборони в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 3. С. 21-34.

61. Третяк Т.О. Добросусідство в земельному праві України: монографія. Київ: Алерта, 2019. 386 с.

62. Ущиповська О. І. Планування в земельному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка, Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. Харків, 2019. 204 с.

63. Федчишин Д. В. Правове забезпечення використання та охорони земель громадської забудови: моногр. Харків, 2015. 248 с.

64. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Херсон: Гельветика, 2020. 418 с.

65. Харитонова Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Одеса: Юрид. літ., 2016. 424 с.

66. Череміс О. О. Земельне правопорушення у сфері містобудування як підстава юридичної відповідальності: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2021. 247 с.

67. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: монографія; за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2020. 172 с.

68. Шарапова С.В. Особливості комплексного використання та охорони земельних угідь. *Право і суспільство*. 2019. № 2 Ч. 1. С. 104-109.

69. Шарапова С.В. Правове забезпечення охорони земель лісогосподарського призначення. *Проблеми законності*. 2017. № 139. С. 155-163.

70. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2016. 200 с.