

Ю. В. Корнеєв, М. О. Мацелик

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Навчальний посібник

*Рекомендовано
Міністерством освіти і науки України
як навчальний посібник для студентів
вищих навчальних закладів*

Київ
«Центр учбової літератури»
2009

ББК 67.407я73
К 67
УДК 349.4(075.8)

*Гриф надано
Міністерством освіти і науки України
(Лист № 1.4/18–Г–1464 від 25.06.2008)*

Рецензенти:

Шкарупа І. К. – доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, завідувач кафедри адміністративного та фінансового права Національного університету державної податкової служби України;

Кузьменко А. М. – кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри господарського та міжнародного права Європейського університету;

Жук Л. А. – доктор економічних наук, професор господарського права, професор кафедри господарського права та процесу Національного авіаційного університету.

Корнєєв Ю. В., Мацелик М. О.

К 67 Земельне право: Навч. пос. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 240 с.

ISBN 978-966-364-767-8

Навчальний посібник з предмету “Земельне право” підготовлений на основі тематичного плану і навчальної програми курсу “Земельне право” та містить: програму курсу; розділи відповідно до тематики навчальної програми; перелік питань для самоконтролю і підготовки до практичних (семінарських) занять після кожної теми; тестові завдання для заліку; перелік питань, що виносяться на залік; ситуативні задачі; методичні рекомендації та завдання для домашньої контрольної роботи для студентів заочної форми навчання; словник – перелік основних понять земельно-правових відносин, список використаних джерел.

Посібник розрахований на студентів вищих навчальних закладів, викладачів що займаються вивченням питань земельного права, а також усіх бажаючих що зацікавлені в питаннях регулювання земельно-правових відносин.

ISBN 978-966-364-767-8

© Ю. В. Корнєєв, М. О. Мацелик, 2009
© Центр учбової літератури, 2009

ВСТУП

В сучасних умовах існування “Земельне право” є однією з найважливіших галузей права нашої держави. Воно вивчає суспільні відносини між суб'єктами стосовно реалізації права власності на землю, а також з питань володіння, користування та розпорядження землею.

Метою земельного права є регулювання земельно-правових відносин між суб'єктами. Ця галузь права має властиву йому структуру, предмет, методи, принципи та джерела. Відповідно до системи земельного права розрізняють земельно-правові інститути, це насамперед право власності на землю, види землекористування, земельні сервітути, добросусідство, гарантії прав на землю, відповідальність за порушення земельного законодавства, правові режими земель України у відповідності за їх категоріями тощо.

Наука земельне право займає важливе місце серед інших юридичних наук. Вона здійснює свою діяльність у взаємодії з іншими юридичними галузями. Відповідно до цього, вона є комплексною галуззю права. Комплексність земельного права полягає в тому, що регулювання окремих питань здійснюється нормами цивільного, адміністративного, екологічного, аграрного права тощо. Але питому вагу в діяльності земельно-правових відносин здійснює Земельний кодекс та інші нормативно-правові акти, такі як закони України: “Про оренду землі”, “Про плату за землю”, “Про оцінку землі”, “Про охорону земель” тощо.

Навчальний посібник з предмету “Земельне право”, що пропонується, має на меті допомогти студентам засвоїти теоретичні положення земельного права, а також підготувати їх до практичної діяльності у вирішенні спорів пов'язаних із земельним законодавством.

Після кожного розділу пропонуються питання для самостійної роботи і підготовки до практичних (семінарських) занять.

Наприкінці навчального посібника пропонується вирішення тестових завдань, які охоплюють всі теми передбачені програмою.

Крім того для перевірки знань і практичної підготовленості студентів пропонується загальні тестові завдання до всього матеріалу, які можна використовувати також для перевірки знань під час заліку або самоїтійної роботи.. Завдяки цьому студенти мають можливість самостійно тренуватися у вирішенні тестів і таким чином готуватися до практичних занять, а в кінцевому результаті підвищувати якість вивченого матеріалу і свої практичні навички.

Також наприкінці зазначеного навчального посібника пропонується перелік теоретичних питань, що виносяться на іспит (диференційований залік).

Для підвищення навичок з практичної діяльності студентів – запропоновані ситуативні задачі.

Для студентів заочної форми навчання передбачені варіанти домашньої контрольної роботи з методичними вказівками до її виконання. Зазначені варіанти домашньої контрольної роботи в свою чергу можуть служити тематикою рефератів для студентів.

Для полегшення вивчення тем і питань курсу, автором наведено словник основних понять земельного права в алфавітному порядку.

Отже, основна мета цього навчального посібника – дати можливість студентам самостійно відпрацьовувати теми і виконувати відповідні практичні завдання, що має відіграти значну роль у вирішенні питань земельно-правових відносин в їх подальшій практичній діяльності.

У навчальному посібнику розміщено програму навчальної дисципліни “Земельне право”, яка дасть змогу більш наочно уявити студентам обсяг запропонованих для вивчення тем, питань і розрахунків їх за годинами. Всього програмою передбачено 9 тем – розділів. Два модульних контролю. Загальна кількість годин на вивчення дисципліни становить 81 годину, з них лекції – 18 годин, практичних – 18 годин, самостійна робота – 18 годин.

Підсумковим етапом вивчення курсу є диференційований залік (іспит).

Навчальний посібник з предмету “Земельне право” підготовлений на основі тематичного плану і навчальної програми курсу “Земельне право” та містить: програму курсу; розділи відповідно до тематики навчальної програми; перелік питань для самоконтролю і підготовки до практичних (семінарських) занять після кожної теми; тестові завдання для заліку; перелік питань, що виносяться на залік; ситуативні задачі; методичні рекомендації та завдання для домашньої контрольної роботи для студентів заочної форми навчання; словник – перелік основних понять земельно-правових відносин, список використаних джерел.

Зрозуміло, що не всі запропоновані до вивчення теми охоплюють багатогранні інститути діяльності земельно-правових відносин в Україні, але виходячи з навчальної програми автор намагався охопити найбільш важливі і практично-значимі розділи і питання.

Навчальний посібник «Земельне право» підготовлений доцентом кафедри господарського права і процесу юридичного інституту «ІПКП» Національного авіаційного університету, кандидатом юридичних наук, доцентом Корнєєвим Юрієм Валентиновичем.

Навчальний посібник розрахований на студентів вищих навчальних закладів, викладачів що займаються вивченням питань земельного права, а також усіх бажаючих що зацікавлені в питаннях регулювання земельно-правових відносин.

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ «ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО»

№ пор.	Назва теми	Обсяг навчальних занять (год.)				
		Усього	Лекції	Практичні	СРС	ІР
1	2	3	4	5	6	7
6 семестр						
Модуль №1 «Предмет, право власності, види землекористування та право земельного сервітуту»						
1.1.	Предмет, метод, система, джерела і принципи земельного права	6	2	2	2	
1.2.	Право власності на землю	7	2	2	2	1
1.3.	Види права землекористування в Україні	8	2	2	3	1
1.4.	Правове забезпечення земельного сервітуту та добросусідства в Україні	7	2	2	2	1
1.5.	Правові засади угод щодо земельних ділянок	5	2		2	1
1.6.	Домашнє завдання	8			8	
Модульна контрольна 1 1!робота № 1		3		2	1	
Усього за модулем № 1		44	10	10	20	4
Модуль №2 «Гарантії прав на землю, форми управління, відповідальність за порушення земельного законодавства».						
2.1.	Гарантії прав на землю	9	2	2	4	1
2.2.	Правові форми управління земельними ресурсами	9	2	2	4	1
2.3.	Відповідальність за порушення земельного законодавства	9	2	2	4	1
2.4.	Правовий режим земель сільськогосподарського призначення	7	2		4	1
Модульна контрольна 2 робота № 2		3		2	1	
Усього за модулем № 2		37	8	8	17	4
Усього за навчальною дисципліною		81	18	18	37	8

Розділ 1. Предмет, метод, система, джерела і принципи земельного права

1. Предмет земельного права

Земельне право України є однією з важливих юридичних галузей. Їй притаманні свій предмет, методи, система, принципи, об'єкти та суб'єкти.

Кожна галузь права характеризується властивим їй предметом правового регулювання. Таким своєрідним предметом земельного права є земельні правовідносини, які мають наступні ознаки: по-перше, впливають із спеціальної правосуб'єктності суб'єктів земельного права, із специфіки їхніх завдань та предмета діяльності; по-друге, складаються в сфері використання землі та її обігу.

У вузькому розумінні предметом земельного права є суспільні відносини, що пов'язані з використанням землі і регулюються нормами земельного права. Чинне земельне законодавство має комплексний характер, оскільки містить значну частину норм, які регулюють земельні відносини, але, по суті, за змістом є цивільно-правовими (купівля, дарування, спадкування та інші), оскільки земля, виходячи з положень чинного цивільного законодавства щодо права власності на земельні ділянки, є предметом цивільного права України.

Крім того, усі якісні характеристики землі, як сфери існування суспільства, складової природного середовища, предмета і засобу виробництва, свідчать про те, що земельні відносини, в які вступають суб'єкти господарювання (громадяни, підприємства, установи, організації, держава) є відносинами особливого виду і їх регулювання охоплюється нормами інших галузей права (цивільного, екологічного, аграрного тощо). Але усі вони залишаються земельними відносинами, оскільки основою їх існування є чинне земельне законодавство, що застосовують з урахуванням норм цивільного права. Норми цивільного права застосовують лише в тій частині, яка не врегульована нормами земельного права. Звідси випливає, що *предметом земельного права є суспільні земельні відносини, зумовлені особливими специфічними властивостями землі як об'єкта суспільних відносин у тій частині, в якій вони регулюються нормами земельного права.*

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

2. Методи земельного права

Методи правового регулювання – це такі способи, за допомогою яких держава на основі існуючої сукупності правових норм забезпечує необхідну їй поведінку людей як учасників правовідносин або впроваджує ті

засоби регулювання, які в конкретних умовах (політичних, економічних, соціальних тощо) можуть дати максимальний позитивний результат у здійсненні земельних реформ, вирішенні продовольчої кризи, становленні ринкових відносин тощо.

Методи правового регулювання, що застосовуються в практиці правового забезпечення суспільних земельно-правових відносин, містяться в законах та інших нормативно-правових актах, котрі є джерелом земельного права. Це правило не виключає використання в земельних правовідносинах правових методів, властивих іншим галузям права, у випадках однорідності та спорідненості суспільних відносин.

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

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

Рекомендаційний метод передбачає надання можливості альтернативної поведінки суб'єктам земельних правовідносин залежно від поставленої мети. Зокрема, у ст. 140 ЗК України серед підстав припинення права власності на земельну ділянку закріплено добровільну відмову від цього права власника ділянки, тобто власник має право вибору: використовувати земельну ділянку за призначенням або відмовитися від неї.

Санкціонуючий метод полягає в тому, що учасник земельних відносин може самостійно приймати рішення щодо реалізації земельних повноважень, але це рішення набуває чинності лише після затвердження його компетентним органом. Наприклад, у ст. 100 ЗК України передбачено порядок встановлення земельних сервітутів і зазначено, що сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на основі договору чи рішення суду, але право сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку.

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

3. Система земельного права

Система земельного права — це групи однорідних правових норм, що регулюють земельні відносини та за змістом об'єднуються у правові інститути. Наприклад, інститут державного управління земельними ресурсами, інститут землеустрою, інститут права власності на землю та інші. Земельне право в загальній системі права України займає самостійне місце, оскільки воно спрямоване на регулювання конкретного за своєю суттю виду суспільних відносин, тобто земельних відносин.

Земельне право як складне явище соціально-політичного і економічного життя суспільства має певну систему. Його первинним складовим елементом служать правові норми, які утворюють споруду правової системи. *Правова норма* — це правило поведінки суб'єктів земельних відносин, якими вони повинні керуватися у ході прийняття відповідальних рішень.

Окремі правові норми формуються в групи норм, які називаються *правовими інститутами*. Норми, що складають правовий інститут, регулюють не будь-які окремі дії, а цілісну однорідну спільність земельних відносин. Так, наприклад, правовий інститут орендних земельних відносин регулює порядок передачі земель в оренду, умови оренди, права і обов'язки орендодавця і орендаря, взаємну відповідальність за дотримання договірної дисципліни.

Земельне право як галузь, що має свою систему, складається із *Загальної частини*, яка містить правові норми і положення, що відносяться до всієї галузі в цілому, і *Особливої частини*, яка охоплює норми, що регулюють окремі види земельних правовідносин. Правові інститути, що входять до Загальної частини, називаються загальними, а в Особливу частину — особливими.

До правових інститутів, що складають *Загальну частину* земельного права, відносяться: право власності на землю; право користування землею; право управління в галузі використання і охорони земель; обіг земельних ділянок; охорона земель; землеустрій; норми земельного кадастру, контролю за використанням земель; інститут юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства тощо.

Правовими інститутами *Особливої частини* є: групи правових норм, що установлюють наявність у державному земельному фонді окремих категорій земель та їх правовий режим, форми і види землекористування, права і обов'язки окремих власників землі і землекористувачів - сільськогосподарських підприємств, організацій, установ колективного, кооперативного, корпоративного та державного типу, а також різних категорій громадян.

4. Принципи земельного права

В загальній теорії права під *принципами* розуміють основоположні засади, ідеї, наукові положення, що визначають загальну спрямованість і найбільш суттєві риси правового регулювання. Принципи визначають характер права в цілому або окремих груп правових норм, інститутів галузей права. Аналіз принципів права дає відповідь на запитання: на яких засадах, яким чином здійснюється правове регулювання, які політичні та правові ідеї лежать в його основі.

Принципи права проявляються під час визначення структури системи права, механізму правового регулювання, визначають нормотворчу і правозастосовну діяльність, впливають на формування правового мислення і правову культуру, забезпечують логічність системи права. Принципи права відіграють певну роль при розробленні правових теорій і концепцій, як правової орієнтації суб'єктів права, змісту правових норм чи їхніх груп, забезпечення ефективного правового регулювання суспільних відносин і законності.

Політичне, соціально-економічне і правове значення визначення і послідовного додержання принципів права взагалі, принципів земельного права України зокрема, набуває особливої ваги в умовах становлення і зміцнення засад правової держави. Повсюдна реалізація цього принципу і першорядної вимоги сучасного суспільства і державовладдя безпосередньо стосується всіх суб'єктів – учасників земельно-правових відносин.

Як загально-правові принципи, так і принципи земельного права мають своєю основою положення Конституції України.

Основними принципами права, закріпленими у чинному законодавстві, є: пріоритетність права власності, захист прав власника, рівноправність, нерозривний зв'язок прав і обов'язків, захист соціально незахищених верств населення, законність, відповідальність за вину, а також загальносвітові принципи діяльності суб'єктів земельних правовідносин. Ці правові принципи визначаються і закріплюються правом власності на земельну ділянку, на нерухомість, що на ній знаходиться, державною підтримкою та захистом прав власників, державною владою, необхідністю чіткої організованості і дисципліни.

Кожний з даних загальних принципів дістає своє втілення в земельних відносинах, так би мовити, на двох рівнях – на рівні сукупності правових норм та на рівні їх ефективного правозастосування.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України земельні правовідносини базуються на принципах, що закріплені в ст. 5 Земельного кодексу:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;

- в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законами;
- г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- д) забезпечення гарантій прав на землю;
- е) пріоритету вимог екологічної безпеки.

5. Поняття і види джерел земельного права

В теорії права під юридичними джерелами розуміють офіційні форми вираження і закріплення діючих правових норм, тобто формою права є зовнішнє оформлення змісту загальнообов'язкових правил поведінки, які офіційно встановлені або санкціоновані державною владою.

До джерел земельного права відносяться нормативно-правові акти, які регулюють земельні відносини. Структура земельного законодавства є формою організації системи земельних нормативних актів. Якщо земельне право – це сукупність юридичних норм, то земельне законодавство – це система нормативних актів. Якщо земельне право можна розглядати як внутрішню форму права, зміст якого визначається соціально-економічними особливостями суспільних відносин, що ним регулюються, то земельне законодавство - зовнішня форма права, тісно пов'язана з його змістом. Таким чином, земельне право становить зміст земельного законодавства, а законодавство є формою вираження земельного права.

Земельне законодавство, як відомо, є система нормативних актів, які містять у собі норми, що регулюють земельні відносини. Юридична сила всіх законів та інших нормативних актів визначається в залежності від компетенції органів державної влади, що їх видали, а також ролі нормативного акта в системі законодавства.

Найважливішими нормативними актами є закони. Вони поділяються на два види: основні і звичайні. До основних відносяться Конституція України, яка є головним джерелом земельного права. Закони та інші нормативні акти приймаються на основі Конституції і повинні відповідати її нормам. До звичайних законів, як джерел земельного права, відносяться правові акти, що містять норми земельного права як галузі, а також норми, які є в актах інших галузей національного і міжнародного законодавства, тій чи іншій їх частині, де вони регулюють земельні відносини.

Вміщені в законах правові норми за своїм призначенням характеризуються як такі, що мають загальний (уніфікований) і спеціальний (диференційований) зміст. Ці акти визначають правовий статус та правосуб'єктність усіх суб'єктів земельних правовідносин (див. схему 3.1).

На відміну від джерел інших галузей права джерела земельного права України мають такі характерні особливості:

- уніфіковані акти законодавства являють собою ядро земельного законодавства і впливають на становлення земельного права як самостійної та інтегрованої галузі національного права;
- значущість локальних актів санкціонованої та делегованої правотворчості суб'єктам земельних правовідносин;
- збереження рекомендаційної правотворчості;
- використання правових норм інших галузей права, які одночасно належать і до норм земельного та інших галузей права (аграрного, господарського, фінансового тощо), оскільки вони регулюють окремі питання діяльності суб'єктів земельних правовідносин;
- зростання ролі міжнародних норм права та уніфікації національного земельного законодавства щодо міжнародного права.

Уніфіковані акти земельного законодавства – це юридична форма закріплення норм земельного права, спрямованих на інтеграцію правового регулювання земельних відносин, уніфікацію правового статусу і правової регламентації діяльності суб'єктів земельних правовідносин та легальних організаційно-правових форм. Вони включають у себе нормативно-правові акти, що регулюють у єдності та взаємозв'язку економічні, організаційні та інші заходи, спрямовані на реалізацію земельної реформи.

Диференційовані акти земельного законодавства - це нормативно-правові акти, що розробляються з урахуванням відмінностей у статусі суб'єктів земельних правовідносин.

Уніфіковані й диференційовані нормативно-правові акти є основою системи (видів) джерел земельного права.

Одним із видів джерел земельного права є також внутрішньогосподарські локальні акти, виникнення і функціонування яких зумовлено насамперед тим, що громадяни як члени чи учасники сільськогосподарських підприємств через вищі органи управління самостійно закріплюють правила поведінки.

Роз'яснення, інформаційні листи судових органів - Верховного Суду України – мають важливе значення для належного правозастосування, виготовлення таких за змістом локальних актів, що піддаються прогнозуванню судової перспективи.

Самостійним джерелом національного земельного права слід також вважати міжнародні правила, звичаї, конвенції, до яких приєдналася Україна. Це, насамперед, Міжнародно-правові правила торгівлі, експорту та імпорту продуктів харчування, устаткування, отрутохімікатів, ма-

шин тощо. Таким актом є, наприклад, Нью-Йоркська конвенція 1958 р. про виконання рішень іноземних арбітражів.

6. Конституція України і закони як основні джерела земельного права

Конституція України є основоположним законом України, який містить у собі правові норми, що лежать в основі земельного права і земельного законодавства. Положення Конституції України визначають права, свободи та обов'язки людини і громадянина, що повною мірою поширюються і на селян як основних землекористувачів.

Норми Конституції України можна умовно поділити на дві великі групи:

- перша – безпосередньо присвячена земельним відносинам;
- друга – опосередковано бере участь у регулюванні земельних відносин.

До першої групи відносяться: ст.13 - про землю та інші природні ресурси; ст.14 - про право власності на землю; ст.16 - право кожного на сприятливе навколишнє середовище (довкілля); про обов'язки кожного зберігати природу, бережливо відноситись до її багатств.

В ст. 13 Конституції проголошено, 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 в межах, визначених цією Конституцією.

Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом».

У ст. 14 Основного Закону зазначається, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Згідно з вимогами даної статті право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

В Основному Законі (ст. 41) закріплено три форми власності: державна, комунальна і приватна. На підставі цієї правової норми власність на землю в Україні також має ті самі форми: державну, комунальну і приватну. Кожен громадянин для задоволення своїх потреб може користуватися землями права державної, комунальної і приватної власності відповідно до чинного законодавства. Ніхто не може бути протиправно позбавлений

права власності на земельну ділянку. Примусове відчуження землі права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування її вартості. Конфіскація землі може бути застосована виключно за рішенням суду у випадку і порядку, встановлених законом.

Безпосереднє відношення до всіх форм організації сільськогосподарських підприємств та використання ними землі має ст. 42 Конституції України, в якій йдеться про правоздатність усіх громадян України займатися підприємницькою діяльністю. Це право громадянина тісно пов'язане з реалізацією ст.36 Конституції України і утворенням цілої системи сільськогосподарських підприємств на базі використання земель права державної, комунальної і приватної власності.

Другу групу норм Конституції України складають більш віддалені від земельних відносин, але не менш важливі для них приписи Основного Закону: про людину, її права і свободи (ст.ст. 21-42); про демократичний, правовий і соціальний характер держави Україна (ст.ст. 2-7); про гарантії державного захисту прав і свобод людини і громадянина (ст. 8); про обов'язки кожного сплачувати податки (ст. 67).

Одним із головних джерел земельного права є Земельний кодекс України. Він регулює такі інститути: форми власності на землю; користування землею; порядок передачі земель у власність та користування; окремі права і обов'язки власників землі та землекористувачів; використання земель; вирішення земельних спорів тощо. Даним Кодексом передбачено право власності на землю громадян і юридичних осіб у межах населених пунктів для підприємницької діяльності. Визначено, що громадяни й юридичні особи, крім прав власності на землю, набувають інших прав на земельні ділянки, у тому числі права оренди, права забудови, сервітуту, права переважного придбання тощо.

Принципово важливими положеннями Кодексу є:

- створення умов для еволюційного розвитку аграрного землеволодіння й землекористування від підсобного, натурального до великого, високотоварного шляхом зняття верхніх(граничних) меж земельних ділянок;
- зняття обмежень щодо придбання у власність земельних ділянок громадянами та юридичними особами;
- суттєве розширення умов використання сільськогосподарських земель сільськогосподарськими підприємствами;
- обов'язковість використання земель сільськогосподарського призначення безпосередньо власником або орендарем.

Важливим положенням щодо розв'язання соціально-економічних проблем є право підприємств, установ та організацій на користування землею на умовах оренди та шляхом передачі у власність.

Узгоджено із галузевим законодавством правовий режим і порядок використання земель природно-заповідного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

До джерел земельного права відноситься також ряд інших законів, що регулюють земельні правовідносини. Так, Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» регулює відносини щодо права придбання земельних ділянок у тимчасове чи постійне користування, в тому числі на умовах оренди. Законом визначаються права і обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів.

Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» регулює порядок надання земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, визначає їх розміри, плату за землю, право на будівництво житлових, виробничих та інших будівель і споруд тощо.

Закон України «Про оренду землі» регламентує порядок користування землею на правах оренди як особливої форми реалізації права власності та господарського використання землі; визначає статус орендодавців та орендарів у земельних правовідносинах; передбачає зміну, припинення і поновлення договору оренди землі.

Лісовий кодекс України містить норми щодо поділу земель лісового фонду, особливостей їх надання у постійне та тимчасове користування, користування земельними ділянками лісового фонду, їх оренди. Значна частина норм регулює користування земельними ділянками лісового фонду з метою використання лісових ресурсів для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт на природно-заповідних територіях і об'єктах, у лісах населених пунктів, у прикордонній смузі.

Норми Водного кодексу України визначають склад земель водного фонду, підстави та порядок користування ними, встановлюють відповідальність за порушення вимог використання цих земель.

Особливо важливе місце серед джерел земельного права займають укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України.

Згідно з Конституцією України Президент України видає укази і розпорядження, які є обов'язковими до виконання на всій території України. На фоні швидких змін в політичних, економічних, соціальних, екологічних відносинах у земельному законодавстві виникають прогалини, які усуваються саме Указами Президента України.

У земельному праві укази Президента є актуальними і різнобічними, що пояснюється важливістю і різноманітністю земельних відносин.

Навіть неповний перелік указів Президента України щодо регулювання земельних відносин вказує на місце цього виду джерел права у

формуванні земельного права в останні роки. Серед указів, що справляють значний вплив на розвиток земельних відносин можна назвати такі:

- «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994р. №666;
- «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р.;
- «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» від 21 квітня 1998р.;
- «Про приватизацію та оренду земельних ділянок не-сільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 р.;
- «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19 січня 1999 р.;
- «Про приватизацію земель сільськогосподарського призначення» від 3 грудня 1999 р.

Важливим джерелом земельного права є також постанови **Кабінету Міністрів України**, – вищого органу виконавчої влади в державі. Акти Уряду приймаються на підставі і на виконання Конституції України, законів Верховної Ради України та указів Президента України і є обов'язковими до виконання.

Серед передбачених у ст. 116 Конституції України повноважень Уряду є і такі, які відносяться до регулювання і реалізації земельних відносин, зокрема: «забезпечення проведення фінансової, цінової, інвестиційної та податкової політики; політики у сфері праці й зайнятості населення, соціального захисту, освіти, науки і культури, охорони природи, екологічної безпеки і природокористування.»

На виконання своїх повноважень Уряд, здійснюючи розпорядчі функції, бере активну участь у формуванні земельного права. Про це свідчить перелік актів Кабінету Міністрів, що приймалися в останні роки:

- Декрет від 26 грудня 1992 р. «Про приватизацію земельних ділянок»;
- Постанова від 12 жовтня 1995 р. № 801 'Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка книги сертифікатів на право на земельну частку (пай)»;
- Постанова від 23 березня 1995 р. № 213 «Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»;
- Постанова від 25 грудня 1998 р. № 2073 «Порядок державної реєстрації договорів оренди землі»;
- Постанова від 24 березня 1999 р. № 440 «Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення»;

Як видно з наведеного переліку, Кабінет Міністрів України активно вживає оперативних заходів щодо налагодження та забезпечення земельного правопорядку.

До джерел земельного права відносяться також накази, інструкції, правила, настанови, які приймаються центральними органами виконавчої влади, до яких відносяться міністерства, державні комітети та відомства (Міністерство аграрної політики України, Держкомзем, Держкомлісгосп, Держкомводгосп і т. д.). Їхні акти регулюють відносини в системі свого відомства, але вони мають деякі над відомчі, іноді координаційні функції, які й обумовлюють значення відомчих актів не лише для його співробітників, але і для інших громадян.

Прикладами нормативних відомчих актів, що стосуються земельних відносин, можуть бути:

- Вказівка Державного комітету України по земельних ресурсах від 28 березня 1994 р. № 6 «Про порядок підготовки органами Держкомзему України та подання на розгляд органам прокуратури матеріалів про самовільне зайняття земельної ділянки»;
- Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 15 лютого 1993 р. № 10 «Про порядок передачі земельних ділянок у приватну власність громадян України»;
- Наказ Мініюсту України та Держкомзему України від 6 червня 1996 р. № 14/5; 48 «Про порядок посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом».

Нормативні акти організацій приймаються в організаціях, установах та на підприємствах. Вони можуть бути двох видів:

- розраховані на працівників даного підприємства;
- направлені суб'єктам права, що перебувають поза межами підприємства.

І перші, і другі носять загальний характер, зорієнтовані на неодноразове застосування.

Прикладом першого виду нормативного акту можна рахувати План внутрішнього землеустрою, затверджений повноважним органом сільськогосподарської організації (підприємства). Сюди ж відносяться, наприклад, внутрігосподарські правила КСП щодо правил оранки зябу.

До другого виду нормативних актів організацій можна віднести Правила і порядок землебудівних робіт, затверджений недержавною госпрозрахунковою організацією: вони приймаються на підставі та на виконання вищестоящих нормативних актів вищестоящих органів державного управління — законів, указів, постанов, наказів і т.ін., обов'язкових для виконання громадянами.

Питання для самоконтролю і семінару до теми 1.

1. Дайте визначення предмета земельного права?
2. Які характерні ознаки притаманні земельно-правовим відносинам?
3. Дайте загальне визначення методів земельного права?
4. В чому полягає суть імперативного метода?
5. В чому полягає суть диспозитивного метода?
6. На які методи поділяється диспозитивний метод?
7. В чому полягає рекомендаційний метод?
8. В чому полягає санкціонуючий метод?
9. В чому полягає делегуючий метод?
10. Дайте визначення системи земельного права?
11. Які ви знаєте правові інститути земельного права?
12. Які інститути становлять загальну і особливу частину земельного права?
13. Яке завдання земельного права як наукової галузі?
14. Що розуміють під принципами в загальній теорії права?
15. Яке значення принципів у земельному праві?
16. Які основні (загальні) принципи земельного права?
17. Які принципи земельного права закріплені в Земельному кодексі?
18. Поняття джерел земельного права.
19. Види і класифікація джерел.
20. Конституція України як основне джерело.
21. Закони України, Постанови Кабінету Міністрів України та Укази Президента України як джерела земельного права.
22. локальні нормативно-правові акти.

Розділ 2. Право власності на землю

1. Поняття права власності на землю

За своєю природою право власності на землю є одним із основних майнових прав. Виступаючи в якості об'єкта права власності, земля отримує особливі правові ознаки: вона стає “майном”, тобто тим предметом цивільного, а тепер і земельного права, який відрізняють особливі юридичні ознаки. Сучасне суспільно-правове становище в Україні характеризується тим, що земельні проблеми, і особливо проблеми права власності на землю, викликають підвищений інтерес. Право власності на землю, дорогу якому проклала Постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. і яке було закріплено Конституцією України, виявилось однією з найскладніших конструкцій для впровадження в українську правову дійсність.

Одним із важливих і відчутних результатів сучасних земельних перетворень є затвердження крім державної також комунальної і приватної власності на землю. З цими змінами українське суспільство опинилось перед необхідністю перегляду змісту правових інститутів, відносин і навіть світогляду. Тепер, в нових економічних і політичних умовах, виявляється, не завжди легко подолати стару однобокість як у розвитку права, так і в правосвідомості. Для права власності на землю, як і для інших інститутів земельного права, сучасний період слід вважати перехідним періодом, коли встановлені основні положення, але багато норм, що роблять застосування цього інституту повноцінним і адекватним, перебувають у стадії формування.

Затвердження державної, комунальної і приватної форм власності на землю засвідчило факт про те, що ці форми власності є інститутами не лише земельного, але й цивільного права. І це є закономірним і природним для конструювання права власності взагалі. Наслідком “проникнення” цивільного права в регулювання відносин земельної власності виявляється в тому числі ускладнення ролі державних і комунальних органів в управлінні земельними ресурсами.

Якщо ж подивитись на проблему з точки зору правосвідомості, то можна виявити наступне. Незважаючи на те, що повернення землі в цивільно-правовий обіг породжує значну кількість проблем, сучасна ситуація не сприяє тому, щоб відмовлятися від погляду на землю як майно. Світовий правовий і суспільний розвиток сформував даний інститут і відшліфував відношення до нього багатовіковою історією права. Практично в усіх державах право приватної власності на землю складає органічну частину майнових прав та всіх існуючих суспільних і економічних відносин. Свідомість світової спільноти сформовано таким чином, що присутність у праві права власності на землю – показник звичайного ци-

вілізованого правового суспільства. Так само як показником цього є не лише констатація даного права, а й уміння регулювати його так, щоб воно не наносило шкоди самому суспільству, природі і державі.

Особливістю права власності на землю в Україні є те, що форми прав на землю визначені законодавством “за суб’єктом”. Конституцією України встановлено, що земля може перебувати в державній, комунальній і приватній власності. Таким чином, визначено коло суб’єктів, що володіють правом власності на майно, а також встановлено, що в залежності від суб’єкта, який володіє правами па землю, визначається обсяг прав і обов’язків, що складають зміст того чи іншого виду права власності на землю.

Суб’єкт права власності на землю – це особа, що здійснює володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою на підставі закону. Права всіх суб’єктів права власності на землю рівні і захищаються способами, встановленими законом. До суб’єктів правових відносин, пов’язаних з виникненням права власності на землю, відносяться також особи, що вступають у відносини з приводу отримання даного права. Громадяни і юридичні особи як суб’єкти об’єднані змістом права приватної власності на землю, яке їм надано законодавством.

Суб’єктами права державної і комунальної власності є державні та комунальні територіальні утворення. Участь даних суб’єктів у відносинах щодо власності на землю слід відрізняти від їх ролі в управлінні земельними ресурсами. У першому випадку (через відповідні державні органи) вони виступають в якості сторін у договорах купівлі-продажу чи оренди земельної ділянки, які регулюються цивільним законодавством. У другому випадку суб’єкти виконують встановлені законодавством функції щодо контролю за використанням земельних ресурсів, організації землеустрою тощо. Органи державної влади та управління і органи місцевого самоврядування здійснюють управління і розпорядження землями, що перебувають у державній і комунальній власності.

Право приватної власності служить для задоволення інтересів власників – громадян і юридичних осіб. Державна і комунальна власність на землю забезпечує інтереси великих груп людей: народу України взагалі; населення, що мешкає на території комунальних утворень.

Особливості набуття та припинення права власності на землю залежать від того, чи знаходиться земля у власності громадянина, юридичної особи або державного чи комунального територіального утворення. Дані особливості можуть установлюватися лише законом.

Об’єктом права власності на землю виступає земельна ділянка, яка згідно з цивільним правом має такі ознаки, як:

- а) обігоспроможності, тобто земельна ділянка може вільно відчужуватися або переходити від одної особи до іншої (внаслідок наслідуван-

ня, реорганізації юридичної особи) чи іншим способом, якщо вона не вилучена із обігу чи не обмежена в обігу;

- б) земельна ділянка як об'єкт цивільного права є нерухомим майном. На підставі цього положення право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації. Для земельних ділянок установлена також і спеціальна реєстрація – в органах Державного комітету по земельних ресурсах України;
- в) земельна ділянка в залежності від того, чи можливий її переділ без шкоди для її господарського призначення чи ні, може бути визнана ділимим чи неділимим майном. Ця ознака має суттєве значення у тому випадку, коли земельна ділянка перебуває у спільній власності і виникає питання про виділення частки(паю) земельної ділянки одному із власників, а також у випадку необхідності відчуження частки земельної ділянки. У випадку, коли земельна ділянка визнається неподільною, власнику не може бути виділена частка ділянки в натурі, а видається грошова компенсація. Рішення про неподільність земельної ділянки, якщо про це не вказується в законодавстві, приймає суд;
- г) наступною ознакою земельної ділянки як об'єкта цивільного чи земельного права є те, що продукція і доходи, отримані внаслідок використання земельної ділянки, належать особі, що використовує цю ділянку на законних підставах.

Ще однією ознакою можна вважати те, що об'єктом права власності земля виступає в якості обмеженої в просторі земельної ділянки. Для неї характерно те, що межі ділянки і її місцезнаходження встановлюються в порядку, закріпленому законодавством про землеустрій.

Однак для землі характерні і ті ознаки, які відрізняють її від іншого майна. Це, перш за все, ті з них, які визначають землю як об'єкт земельного права як такий. Дані ознаки виявляють важливе державне, економічне і екологічне значення землі. Оскільки кожна земельна ділянка невіддільна від усього земельного простору, то на неї розповсюджується певна частина суспільних і державних інтересів, які існують відносно землі як такої. Це не може не впливати на регулювання земельних відносин всіма правовими галузями.

Право власності на землю відрізняється також за своїм змістом.

Відповідно до Цивільного кодексу України власнику належить право володіння, користування та розпорядження своїм майном. Таким чином, володіння, користування і розпорядження – це невід'ємні складові одного права – права власності.

Основна суть кожного із цих правомочностей являється спільною для всіх видів майна, а отже, і для майна земельного.

Земельне законодавство ввело норми, що визначають специфіку реалізації цих правомочностей в земельних відносинах.

Правомочності володіння дають можливість володіти землею на основі закону, тобто рахувати її на балансі, визначати земельну ділянку як частину свого господарства. Крім того, власник на підставі цього права може вимагати повернення землі із будь-якого незаконного володіння.

Користування дає можливість вилучати із землі корисні властивості. Власник може використовувати землю так, як буде вважати за потрібне, але в межах цільового призначення земельної ділянки. Самовільно власник землі змінити цільове призначення використання не має права.

Правомочність розпорядження проявляється в тому, що власник на свій вибір може продати, подарувати, обміняти, успадкувати, здати в оренду, закласти земельну ділянку, тобто на основі і в порядку, передбачених законом, визначити її долю.

Крім того, власники земельних ділянок можуть створювати спільну дольову (пайову) власність шляхом добровільного об'єднання належних їм земельних ділянок, земельних паїв.

Право власності на землю гарантується Конституцією України і захищається способами, встановленими законодавством. Захист порушених прав власності на землю здійснює суд – арбітражний або третейський.

Цивільним кодексом України встановлюються, наприклад, такі способи захисту права власності: визнання права; поновлення порушеного права та присікання діянь, що порушують дане право; визнання угоди недійсною; визнання недійсним акта державного органу чи органу місцевого самоврядування; відшкодування збитків; відшкодування моральної шкоди тощо.

2. Земля як об'єкт права власності

Конституція України проголошує землю об'єктом права власності народу України. Так, у ст. 13 Конституції України зазначається, що “від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією”. Разом з тим Конституція України відображає ставлення українського народу до землі, як до території, а не як до об'єкта власності, визначає просторові межі державної влади і закріплює право територіального верховенства народу як вияв політичного панування держави над певною частиною земної кулі.

Норми Конституції щодо землі як об'єкта права власності українського народу встановлюють територіальний поділ держави на регіони: Автономна Республіка Крим, області, міста, селища і села. Кожне з цих адміністративних територіальних утворень має свою територію, яка відмежована від території інших територіальних утворень, що створюються у регіонах. Земля, яка становить основу адміністративно-територіального поділу, має притаманний кожному адміністративно-територіальному

утворенню правовий режим, що базується на інших правових засадах, ніж земля, яку використовують як об'єкт будь-якої господарської діяльності,

Оскільки в Україні існують різні форми права власності на землю, а землі поділяються за цільовим призначенням на категорії, то вони мають різний правовий режим. Так, землі деяких категорій можуть бути об'єктами права приватної власності. Це землі сільськогосподарського призначення і землі населених пунктів. У цьому разі відносини власності регулюються приватним правом.

Землю, як об'єкт права власності, слід розглядати, враховуючи її категорії і цільове призначення, форми власності, способи використання, тобто беручи до уваги правовий режим земельних угідь, земельних ділянок і їхніх частин.

Землю, як єдиний державний земельний фонд, або ж землі відповідних категорій можна розглядати як об'єкт права державного суверенітету, тобто територію держави чи місцевого адміністративного територіального утворення, або землі відповідних категорій, на які поширюються охоронно-регулятивні норми.

Поняття землі можна розглядати як інтегрований об'єкт, що складається з великої кількості природних компонентів: це "частина земної кори і природного ландшафту, поверхні площі і рельєфу земної кулі, територіального простору і території держави, певної місцевості та місця проживання, ґрунтового шару, засобу господарського використання, просторового базису, природного об'єкта і складової частини довкілля».

Землі – як об'єкт земельного права – це природний компонент, не вилучений з довкілля, а такий, що органічно взаємодіє з водами, лісами та іншими природними ресурсами. Проте, земля як об'єкт права власності розглядається як природний компонент обмежений територіально. На практиці об'єктом права власності виступають земельні угіддя, земельні ділянки чи їхні частини, відмежовані одна від одної.

Верхній шар землі виконує функцію ґрунту та поселенського простору, що є найзначимішими у суспільстві, тому ця риса землі потребує правового забезпечення. Так, на думку О. О. Погрібного, земля виконує поселенську, економічну та екологічну функції.

У земельному законодавстві земля як об'єкт правового регулювання розглядається у кількох значеннях. Коли землю використовують, враховуючи її застосування для різних потреб у життєдіяльності людей, зокрема, як місце розташування населених пунктів, виробничих і невиробничих об'єктів, то її розглядають як надбання українського народу, національне багатство держави. Коли йдеться про землю як об'єкт права власності чи користування, то для кожного суб'єкта таких прав визначальною є конкретна частка земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами власності

або користування. Терміном “земельна ділянка” земельне законодавство позначає певну частину земної поверхні, яку схематично відтворено на мапі, відокремлено територіально на місцевості від інших частин відповідною межею та межовими знаками. Певною мірою так можна говорити про землю, що належить до державної і комунальної власності, зважаючи на їхні великі територіальні площі (особливо це стосується земель державної власності). Щодо земель приватної або спільної власності то тут йдеться про відмежовану від інших частину землі, а також про застосування терміна “право власності на земельну ділянку”. Відокремлені земельні ділянки і права на земельні наділи є самостійними об’єктами земельних відносин і об’єктами права власності. Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами.

Важливою ознакою земельної ділянки як об’єкта права власності є її позначення за місцем розташування та розміром площі у складі однієї з численних категорій земельного фонду України, оскільки без такого відокремлення неможливо встановити право власності на цю ділянку. Зазначене відокремлення відбувається шляхом встановлення меж земельної ділянки відповідно до затвердженого проекту її відведення у порядку землеустрою.

Згідно з ч. 2 ст. 79 ЗК України право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на ґрунтовий (поверхневий) шар і на водні об’єкти, ліси й багаторічні насадження, які на ній містяться, а також на простір над і під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

3. Суб’єкти права власності на землю

Земельна правосуб’єктність — це здатність бути учасником суспільних відносин, які пов’язані з використанням землі. Суб’єктами права власності на землю є особи, які можуть бути учасниками цивільних і земельних правовідносин, оскільки земельним правовідносинам властивий комплексний зміст (земля є об’єктом відчуження, надбання, об’єктом товарного обігу та ринкових відносин).

Відповідно до положень Конституції України суб’єктом права власності на землю є український народ, що здійснює це право через органи державної влади та органи місцевого самоврядування.

Поняття суб’єкта власності як учасника відповідних відносин тісно пов’язане з поняттями правоздатності і дієздатності

Суб’єктами права державної власності на землю як об’єкта господарювання виступають держава в цілому (державна власність), територіальні громади сіл, селищ, міст, районів у містах (комунальна власність).

До їхньої комунальної спільної власності належить і земля, що перебуває в управлінні районних і обласних рад.

Отже, суб'єктами права власності на землі господарського призначення є: громадяни України; юридичні особи, у тому числі створені як об'єднання громадян України; держава в особі органів державної влади; територіальні громади сіл, селищ, міст і районів у містах в особі органів місцевого самоврядування.

Суб'єктами управління землями, що належать до спільної власності територіальних громад населених пунктів, є районні та обласні ради.

Громадяни України можуть бути суб'єктами права власності на землю за наявності у них цивільної правоздатності. Правоздатність виникає з моменту народження громадянина і втрачається зі смертю. Земельна правоздатність означає здатність мати права і брати на себе обов'язки щодо землі. Дієздатність громадянина в повному обсязі виникає з настанням повноліття, тобто після досягнення ним вісімнадцятирічного віку. Неповнолітні віком від п'ятнадцяти до вісімнадцяти років можуть укласти угоди, в тому числі про землю, за згодою своїх батьків (усиновителів) або піклувальників. При успадкуванні земельних ділянок неповнолітніми згідно зі ст. 8 ЗК України допускається надання цих ділянок в оренду для сільськогосподарського використання під контролем місцевих рад на строк до досягнення спадкоємцем повноліття. Отже, земельна дієздатність — це здатність своїми діями набувати суб'єктивних прав і виконувати юридичні обов'язки щодо конкретної земельної ділянки.

Спеціальним суб'єктом права власності та земельних відносин є *юридичні особи*, якими відповідно до ст. 80 Цивільного кодексу України є організації, що створені та зареєстровані у встановленому законом порядку. Юридичні особи наділені цивільною правоздатністю і дієздатністю та можуть бути позивачами та відповідачами у суді.

Юридичні особи та громадяни визнаються суб'єктами права приватної власності на землю. В свою чергу, юридичні особи визнаються такими у випадку, якщо вони засновані громадянами та недержавними юридичними особами, діяльність яких регулюється нормами приватного права.

Від імені *держави* правомочності суб'єкта права державної власності на землі господарського та іншого призначення здійснюють органи державної влади: Верховна Рада України — на землі загальнодержавної власності України і Верховна Рада Автономної Республіки Крим — на землі в межах території республіки, за винятком земель загальнодержавної власності.

До повноважень Верховної Ради України як органу державної влади належить: прийняття законів, у тому числі щодо регулювання земельних відносин і затвердження загальнодержавних програм економічного роз-

витку та охорони довкілля, в яких передбачаються заходи щодо використання та охорони державних земель.

Згідно зі ст. 92 Конституції України засади використання природних ресурсів, правовий режим власності, а, отже, і державної власності на землю, визначаються виключно законами України.

Окремими повноваженнями щодо розпоряджання і управління державною власністю, у тому числі землею, наділено органи державної виконавчої влади. Так, за ст. 116 Конституції України Кабінет Міністрів України забезпечує проведення політики у сферах охорони природи, об'єктом якої є і земля; розробляє і виконує загальнодержавні програми економічного розвитку; забезпечує рівні умови розвитку всіх форм власності; здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону.

Виконавчу владу в областях і районах, містах Києві і Севастополі згідно зі ст. 118 Конституції України здійснюють місцеві державні адміністрації, які підзвітні і підконтрольні органам виконавчої влади вищого рівня.

У частині повноважень, делегованих їм відповідними районними чи обласними радами, місцеві державні адміністрації підзвітні і підконтрольні цим радам, зокрема з питань розпоряджання землею комунальної власності.

Земельне законодавство також встановлює вимоги щодо суб'єктів права власності на землю. Однією з таких вимог є купівля земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення сільського господарства лише громадянами України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві, та юридичними особами України, установчими документами яких передбачено ведення сільського господарства. Крім того, у земельному законодавстві є вказівки щодо правового статусу інших суб'єктів земельних відносин, якими є іноземні фізичні і юридичні особи, іноземні держави, організації.

4. Форми власності на землю в Україні

Стаття 78 ЗК України встановлює, що земля може перебувати у приватній, комунальній і державній власності.

4.1. Право приватної власності

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 влас-

ності будь-які землі, передача яких у власність передбачена ЗК України. Іноземні особи та особи без громадянства не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Якщо землі сільськогосподарського призначення вони прийняли у спадщину, то протягом року ці землі підлягають відчуженню. Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, можуть перебувати у цих осіб на праві приватної власності.

Юридичні особи, як було зазначено вище, теж можуть бути суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки. Земельні ділянки згідно зі ст. 82 ЗК України набувають у власність для здійснення підприємницької діяльності у разі придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом.

Зазначені особи мають право володіти, користуватися і розпоряджатися належною їм земельною ділянкою. Згідно з ч. 1 ст. 81 ЗК України громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі: придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами; безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю). Їхнє право на земельну ділянку посвідчується відповідними документами (договором купівлі-продажу, свідоцтвом про спадщину, державним актом про право власності на землю, рішенням суду тощо), і набуває чинності після державної реєстрації земельної ділянки.

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

Безоплатна передача громадянам земельних ділянок у приватну власність із земель державної і комунальної власності може здійснюватися, наприклад, при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ст. 25 ЗК України) або у разі розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств. Приватизація земельних ділянок, наданих раніше громадянам у користування, як підстава набуття права приватної власності на землю згідно з ЗК України може здійснюватися при одержанні земельних ділянок членами фермерських господарств.

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

- ведення селянського (фермерського) господарства;

- ведення особистого підсобного господарства;
- будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- садівництва;
- дачного і гаражного будівництва;
- здійснення підприємницької діяльності без створення юридичної особи.

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

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

Земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність:

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

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

- 1) добровільної відмови від земельної ділянки;
- 2) відчуження земельної ділянки місцевій раді;
- 3) викупу земельної ділянки для державних або громадських потреб;
- 4) систематичного невнесення земельного податку у строки, встановлені законодавством України;
- 5) використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їхніх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;
- 6) використання землі не за цільовим призначенням;
- 7) невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб;

- 8) у разі визнання недійсними угод, укладених власниками землі з порушенням встановленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок.

4.2. Право комунальної власності на землю

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

Згідно з ч. 2 ст. 83 ЗК України у комунальній власності перебувають усі землі у межах населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки за їхніми межами, на яких розташовано об'єкти комунальної власності. Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні Ділянки комунальної власності, управління якими здійснюють районні або обласні ради. Отже, землі комунальної власності у загальному вигляді визначаються шляхом виключення їх зі складу земельних ресурсів державної власності та відмежування від земельних ділянок права приватної власності.

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

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

Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади. Так, відповідно до ч. 1 ст. 83 ЗК України комунальна власність на землю належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ і міст. Визначення поняття територіальної громади, її правосуб'єктність, основні функції та повноваження, у тому числі правомочності власності, а також умови і порядок їх здійснення закріплено у Законі України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21 травня 1997 року.

4.3. Право державної власності

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

Важливою особливістю права державної земельної власності є й визначення у законодавчому порядку земель, що не підлягають передачі у комунальну власність. Відповідно до ч. 3 ст. 84 ЗК України до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать: землі атомної енергетики та космічної системи; землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення; землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне і загальнодержавне значення; землі під водними об'єктами загальнодержавного значення; земельні ділянки, що їх використовують для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України та інших органів державної влади. Зазначені землі призначені для виконання державою її внутрішніх і зовнішніх функцій. Їх використовують для задоволення інтересів усього суспільства і виконання загальнодержавних завдань. Ці землі не обмежені ні категоріями, ні розмірами площ, ні місцем розташування. Слід зазначити, що, беручи до уваги функціональне призначення використання даних земель, перелік земельних ресурсів, які не можуть передаватися у комунальну власність, не є вичерпним. Тому дедалі актуальнішою стає проблема розмежування земель державної і комунальної власності на законодавчому рівні.

Компетенцією щодо розпоряджання державними землями наділено Кабінет Міністрів України. Згідно зі ст. 116 Конституції України він здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону. Як вищий орган виконавчої влади Кабінет Міністрів може делегува-

ти частину своїх повноважень щодо управління державною власністю, в тому числі і землями, відповідним органам державної виконавчої влади, зокрема міністерствам і відомствам, місцевим державним адміністраціям, а також органам місцевого самоврядування.

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

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

Суб'єктом права власності на державні землі та конкретні земельні ділянки, що входять до їхнього складу, завжди залишається держава як політико-правова організація суспільства. Землі державної власності належать державі з усіма соціальними і юридичними наслідками, що випливають з цього, а не органам представницької або виконавчої влади, які здійснюють правомочності, пов'язані з володінням, користуванням і розпоряджанням ними у встановлених межах від імені та в інтересах держави.

Таким чином, відносини державної та комунальної власності на землю регулюються публічним правом, а відносини приватної власності — суб'єктами.

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

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

Так, згідно з ч. 1 ст. 86 ЗК України земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників цієї влас-

ності (спільна часткова власність) або без визначення часток (спільна сумісна власність).

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

Правовий режим *спільної часткової власності* на земельну ділянку залежить від узгодження волі її учасників, а також від порядку та способу її набуття. Найбільш поширеним способом виникнення спільної часткової власності є об'єднання власниками належних їм земельних ділянок. Наприклад, згідно із п. 1 ст. 31 ЗК України землі фермерського господарства можуть складатись із земельної ділянки, що належить господарству як юридичній особі. Пунктом 1 статті 25 ЗК України встановлено, що у випадку приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, а також пенсіонерам з їх числа з виділенням кожному з них земельної частки (паю).

Згідно зі ст. 88 ЗК України володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди — у судовому порядку.

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

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

5. Підстави та порядок виникнення і припинення права власності на землю

Суб'єктивне право власності на землю виникає на підставах та у порядку, визначеному Земельним кодексом та іншими законами України, що регулюють земельні відносини.

Підстави та порядок виникнення права власності на землю зумовлені формою власності на землю. Тому, на думку авторів підручника з земельного права за редакцією М. В. Шульги, їх доцільно класифікувати на дві основні групи: підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю і порядок та підстави виникнення права суспільної (публічної) власності на землю. Крім того, підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю можна поділити ще на дві самостійні підгрупи: підстави та порядок виникнення права приватної власності громадян на землю і підстави та порядок виникнення права власності юридичних осіб на землю. Що стосується виникнення права суспільної (публічної) власності на землю, то його підстави також можна поділити на дві групи — підстави та порядок виникнення права державної власності на землю і підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.

Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю. Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким он пов'язує виникнення цього права. Згідно з ЗК України до юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать:

- рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину-ві у приватну власність;
- цивільно-правова угода;
- успадкування земельної ділянки.

Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що за змістом вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають права власності на землю. Ці дії є складними за змістом, і вчинення їх регулюється правовими нормами, які у сукупності становлять порядок набуття права приватної власності на землю.

Проте порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим, оскільки залежить від підстав набуття землі у власність. Так, земельне законодавство встановлює порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом:

- приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації;
- приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю);
- приватизації земельної ділянки за плату;

- придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність);
- придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору;
- успадкування земельної ділянки.

Порядок приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації. Відповідно до ст. 21 ЗК України право на безоплатну приватизацію землі мають лише громадяни України. Вони можуть претендувати на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у таких розмірах:

1. для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де перебуває фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано кілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. Якщо сільськогосподарських підприємств немає на території відповідної ради, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;
2. для ведення особистого селянського господарства — не більше як 2,0 га;
3. для ведення садівництва — не більше як 0,12 га;
4. для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше як 0,25 га, у селищах — не більше як 0,15 га, в містах — не більше як 0,10 га;
5. для індивідуального дачного будівництва — не більше як 0,10 га;
6. для будівництва індивідуальних гаражів — не більше як 0,01 га.

Громадяни, заінтересовані одержати безоплатно у власність земельну ділянку із земель державної або комунальної власності із зазначеною метою, мають подати заяву до відповідного органу влади за місцем розташування земельної ділянки, в якій зазначаються бажані розміри ділянки та мета її використання.

Процедуру набуття права власності шляхом приватизації земельної ділянки встановлено земельним законодавством.

Якщо уповноважений орган відмовився передати земельну ділянку у власність або залишив заяву без розгляду, громадянин має право звернутися до суду з заявою про примушення відповідного органу влади до вчинення дій, необхідних для безоплатної приватизації земельної ділянки.

Порядок приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю). Громадяни — працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, заінтересовані одержати безоплатно у власність земельні ділянки,

які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотаннями про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації.

Підстави і порядок припинення права власності на землю. Підставами припинення права власності на землю є юридичні факти, з якими закон пов'язує припинення правовідносин права земельної власності. Земельний кодекс України визначає юридичні факти, що зумовлюють припинення права державної, комунальної і приватної власності на землю.

Підставами припинення права державної власності на землю є: 1) приватизація земель, які перебувають у власності держави; 2) розмежування земель державної і комунальної власності; 3) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність.

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

Загальною підставою припинення права державної і комунальної власності на землю є укладання уповноваженими органами цивільно-правових угод про перехід права власності на земельну ділянку, у тому числі і відповідно до міжнародних договорів.

Право приватної власності на землю може бути припинене з підстав, передбачених ст. 140 ЗК України. Такими підставами 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; г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; д) конфіскація за рішенням суду; є) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Питання для самоконтролю і семінару

1. У чому полягає зміст права власності?
2. Чи може власник земельної ділянки передати свої правомочності іншій особі?
3. Яке володіння називається титульним?
4. Чому землю, як об'єкт правового регулювання, розглядають у кількох значеннях? Які особливості цього об'єкта?
5. Хто є суб'єктами права власності на землю?
6. За яких умов громадяни України можуть бути суб'єктами права власності на землю?

7. Що означає термін “спільна сумісна власність” на землю? Які особливості цієї власності?
8. За яких умов земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність?
9. Як проводиться розмежування форм державної і комунальної власності?
10. Які органи здійснюють правомочності суб’єкта права державної власності на землі господарського та іншого призначення?
11. Якими повноваженнями щодо розпоряджання і управління землею наділено органи державної виконавчої влади?
12. Назвіть підстави припинення права приватної власності на землю.
13. Які землі можуть перебувати лише у комунальній власності і їх не можна передавати у приватну власність?
14. Які землі державної власності не можна передавати у комунальну власність?
15. Що є підставою виникнення права власності на землю?
16. На основі яких юридичних фактів виникає право приватної власності на землю?
17. В якому порядку здійснюється набуття права власності на землю громадянами?
18. Які підстави припинення права державної власності на землю?
19. Які підстави припинення права комунальної власності на землю?
20. Які підстави припинення права приватної власності на землю?

Розділ 3. Види права землекористування в Україні

1. Право постійного землекористування

Згідно зі статтею 92 Земельного кодексу Право постійного користування земельною ділянкою.

1. *Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.*
2. *Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.*

Перехід до ринкових умов господарювання на землі в процесі здійснення земельної реформи та законодавче закріплення різних форм власності на землю істотно впливає на сферу застосування постійного землекористування.

Право землекористування прийнято розглядати в різних аспектах. Як правовий інститут це право являє собою сукупність однорідних правових норм, що визначають підстави, умови та порядок виникнення, здійснення, зміни та припинення права на використання земель.

Право землекористування як правовий інститут є похідним від інституту права власності на землю. Крім того, сам характер використання землі значною мірою визначається правом власності на землю. Право постійного користування земельною ділянкою – це самостійний різновид права землекористування, особливість якого полягає в тому, що воно здійснюється без заздалегідь визначених термінів.

Виникнення права постійного користування земельною ділянкою пов'язане з переходом земельної ділянки від власника до конкретного постійного землекористувача зазначених правомочностей щодо володіння і користування землею. Згідно з ч. 1 ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою здійснюється шляхом реалізації цих правомочностей.

Право володіння земельною ділянкою полягає в тому, що конкретна особа – землекористувач – набуває можливість здійснювати господарське «панування» над цією земельною ділянкою. Право користування – це визнані законом можливості використання постійним користувачем земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення власних матеріальних та інших потреб.

Конкретний зміст правомочностей володіння і користування постійного землекористувача визначається законом. Згідно з ч. 1 ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою може набуватися за рахунок земель, що перебувають у державній або комунальній власності. Перелік таких земель визначається ст. 83 і 84 ЗК. Так, від-

повідно до ч. 2 ст. 83 ЗК України у комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності. Це, зокрема, землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту, землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари тощо); землі лісового та водного фондів, крім випадків, визначених ЗК тощо.

Згідно з ч. 1 ст. 84 ЗК у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

До державних земель, зокрема, належать: землі атомної енергетики та космічної системи; землі оборони; землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення; землі під водними об'єктами загальнодержавного значення тощо.

Об'єктом права постійного землекористування є певна, індивідуально визначена і юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній або комунальній власності, закріплена за конкретним державним або комунальним підприємством, установою чи організацією для використання згідно з її цільовим призначенням, тобто надана для конкретної цілі.

Об'єктами цього права є земельні ділянки, які надаються з усіх категорій земель, що належать до державної чи комунальної власності. Такі земельні ділянки, як правило, не підлягають передачі у приватну власність і призначені для забезпечення публічних інтересів.

Суб'єктами права постійного землекористування можуть бути лише державні та комунальні підприємства, установи та організації, тобто юридичні особи (ч. 2 ст. 92 ЗК). Це фактично означає, що не можуть використовувати земельні ділянки на праві постійного землекористування фізичні особи та іноземні юридичні особи.

Юридичною особою новий Цивільний кодекс України (ст. 80) вважає організацію, створену і зареєстровану в установленому законодавством порядку. Залежно від порядку створення закон розрізняє юридичні особи приватного права та юридичні особи публічного права. Саме останні можуть набувати статусу постійних землекористувачів. Вони створюються розпорядчими актами Президента України, органу державної влади або органу місцевого самоврядування і функціонують для здійснення завдань публічного характеру.

Серед організаційно-правових форм юридичних осіб виокремлюються установи та підприємства.

Установою вважається організація, створена однією або кількома особами (засновниками), які не беруть участі в управлінні нею, шляхом

об'єднання (виділення) їхнього майна для досягнення мети, визначеної засновниками, за рахунок цього майна (ст. 83 Цивільного кодексу).

Підприємство — це самостійний господарюючий статутний суб'єкт, який має статус юридичної особи і здійснює виробничу, науково-дослідну і комерційну діяльність з метою одержання відповідного прибутку (доходу).

Самостійними видами підприємств залежно від форми власності виступають, зокрема, комунальне підприємство, засноване на власності відповідної територіальної громади, і державне підприємство, засноване на державній власності.

Здійснюючи господарську діяльність, пов'язану з використанням земельної ділянки, юридична особа набуває земельних прав і виконує земельні обов'язки, тобто набуває статусу постійного землекористувача.

2. Порядок надання земельних ділянок у постійне користування юридичним особам

Із вимог Земельного кодексу України випливає, що право постійного користування земельними ділянками із земель права державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності, тобто юридичні особи. Цим Кодексом встановлено також порядок надання у постійне користування земельних ділянок юридичним особам із земель права державної або комунальної власності.

Надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень їх власників за проектами відведення цих ділянок.

Умови і строки розробки проектів відведення земельних ділянок і перенесення їх меж у натуру (на місцевість) визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт.

Юридичні особи, зацікавлені в одержанні земельних ділянок у постійне користування із земель державної або комунальної власності, звертаються з відповідним клопотанням до сільської, селищної, міської ради або місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, які мають право надавати земельні ділянки у постійне користування. Клопотання про відведення земельних ділянок, що подаються у постійне користування Кабінетом Міністрів України, подаються до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

До клопотання про відведення земельної ділянки додаються документи, що обґрунтовують її розмір, призначення та місце розташування. Перелік документів та їх зміст визначаються спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Відповідна сільська, селищна, міська рада або місцева державна адміністрація, Рада міністрів Автономної Республіки Крим розглядають клопотання (заяву) у 10-денний строк і дають згоду на розроблення проекту відведення земельної ділянки.

Проект відведення земельної ділянки погоджується із землекористувачем та після одержання позитивного висновку державної землепорядної експертизи подається до відповідної сільської, селищної, міської ради або місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, які розглядають його у місячний строк і в межах своєї компетенції приймають рішення про надання земель.

Якщо надання земельної ділянки у користування провадиться обласними державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або Кабінетом Міністрів України, сільські, селищні, міські ради або районні державні адміністрації за місцем розміщення земельної ділянки подають свій висновок обласній державній адміністрації, Раді міністрів Автономної Республіки Крим. Якщо надання земельної ділянки провадиться Кабінетом Міністрів України, висновок подається обласними державними адміністраціями або Радою міністрів Автономної Республіки Крим.

Висновок про надання земельної ділянки приймається місцевими державними адміністраціями або сільськими, селищними, міськими радами у 10-денний строк.

Якщо надання земельної ділянки у користування провадиться Кабінетом Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласна, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації подають свій висновок та проект відведення спеціально уповноваженому органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який розглядає ці матеріали і у 20-денний строк подає їх разом з висновком державної землепорядної експертизи Кабінету Міністрів України.

У разі відмови сільської, селищної, міської ради або місцевої державної адміністрації у наданні земельної ділянки в користування або залишення клопотання без розгляду питання вирішується у судовому порядку.

У разі задоволення позову щодо надання в постійне користування земельної ділянки рішення суду є підставою для перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та видачі державного акта на право постійного користування землею.

3. Орендне землекористування

Земельний кодекс України максимально враховує різноманітні аспекти земельних відносин в умовах ринкової економіки, створює правові основи ринку землі як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Він містить новий – третій розділ “Обіг земельних

ділянок”, який врегульовує всі питання, що не відбиті в чинному земельному законодавстві: купівлі-продажу, застави, дарування, успадкування, оренди. Встановлено можливість обміну земельних ділянок, зокрема тих, які орендуються. Визначено механізм продажу земельних ділянок, у тому числі із земель права державної та комунальної власності. Запроваджуються земельні торги (аукціони, конкурси).

В умовах переходу від централізованої системи управління до ринкової економіки найважливішим принципом землеволодіння і землекористування є введення плати на всі землі, що залучаються у господарський обіг. Платежі за землю відповідно до прийнятих законодавчих актів повинні встановлюватися у формі земельного податку й адекватної йому категорії у системі орендних відносин – орендної плати, їхній розмір визначається на основі кадастрових оцінок, які враховують якість місця розташування земель відповідного цільового призначення.

Оренда, як особлива форма реалізації права власності та господарського використання землі, як основний засіб виробництва в сільському господарстві займає важливе місце у системі економічних категорій і земельних відносин. В *економічно-правовому розумінні оренда* – це оформлений договором майновий найм, згідно з яким одна сторона (орендодавець) надає іншій стороні (орендареві) майно, засоби виробництва, землю у тимчасове користування за домовленістю в договорі оренди – плату. *Оренда землі* – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальної власності), держави. Об'єктами можуть бути й земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, розташованими на них, якщо це передбачено договором оренди. В умовах трансформації форм земельної власності існує обмежений і нерегульований ринок землі, її оренда сприяє залученню у господарський оборот ділянок, формальні чи реальні власники яких із тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські угіддя за прямим призначенням.

В найближчі роки єдиним реальним шляхом створення оптимальних сільськогосподарських землекористувань ринкового типу є оренда землі, оскільки вона виступає одним із дійових регуляторів земельних відносин при відсутності вільного ринку земель.

Оренда землі – це форма землекористування, при якій власник землі (орендодавець) передає її на певний тимчасовий строк іншій особі (орендареві) для ведення господарства за особливу винагороду, тобто за орендну плату.

З передачею землі в оренду відбувається розподіл повноважень власника: права власника залишаються з ним, але він переуступає орендареві значну їх частину по використанню землі. Таким чином, повноваження по господарському використанню землі відмежовуються від інших повноважень власника і персоніфікуються в іншому суб'єкті правовідносин.

Прийняття Закону України “Про оренду землі” та включення до Земельного кодексу України статей про приватну власність і оренду землі стало одним із важелів приведення виробничих відносин на селі у відповідність із рівнем розвитку виробничих сил та виробничих відносин, у тому числі у сфері землеволодіння та землекористування.

Нині у нашій державі склалися сприятливі умови для розвитку орендних земельних відносин: визначилися земельні власники, розширюються можливості для організації різних форм господарювання, набувають розвитку ринкові відносини. Закон України “Про оренду землі” сприяє цьому, він забезпечує не лише правові відносини між власником землі та орендарем, а й формує певні умови функціонування ринку землі. Можна стверджувати, що майбутній розвиток сільського господарства України великою мірою залежатиме від розвитку в ньому земельно-орендних відносин, а єдиним реальним шляхом створення оптимальних сільськогосподарських землекористувань ринкового типу є оренда землі.

У процесі використання землі як засобу виробництва орендар стає важливою фігурою поряд із великими землевласниками. Підприємець-орендар намагатиметься одержувати із земельної ділянки дохід, не менший від середньої норми прибутку і більший від капіталовкладень у цю землю. Але весь прибуток, створений при використанні орендованої земельної ділянки, він присвоїти собі не може. Певну його частину підприємець-орендар має віддати власникові землі у вигляді земельної ренти за право користування земельною ділянкою. Земельна рента регулярно привласнюється власниками землі – вона виступає економічною формою реалізації власності на землю та її природні ресурси і є доходом, не пов'язаним із підприємницькою діяльністю. Але земельна рента – це складова взаємовідносин підприємця-орендаря, інших суб'єктів підприємницької діяльності з власниками землі, оскільки при відсутності власної землі підприємці змушені брати її в оренду. Тобто оренда – це форма землекористування, при якій її власник передає земельну ділянку на певний термін іншій особі (орендареві) для ведення підприємницької діяльності за певну винагороду.

Договір оренди землі

Відповідно до вимог Закону України “Про оренду землі” *договір оренди землі* – це угода сторін про взаємні зобов'язання, відповідно до яких орендодавець за плату передає орендареві у володіння і користування

земельну ділянку для господарського використання на обумовлений договором строк.

Договір оренди земельної ділянки укладається у письмовій формі.

Невід'ємною частиною договору оренди є план (схема) земельної ділянки.

Договір оренди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Умови договору оренди земельної ділянки не можуть суперечити законам України.

Істотними умовами договору оренди земельної ділянки є:

- а) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- б) термін договору оренди;
- в) орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, терміни та порядок внесення і перегляду);
- г) цільове призначення, умови використання і збереження якості землі;
- д) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- е) існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки;
- є) сторона (орендодавець чи орендар), яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- ж) відповідальність сторін.

Відсутність у договорі оренди однієї з істотних умов, передбачених Законом, є підставою для відмови у державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до законів України.

За згодою сторін у договорі оренди земельної ділянки можуть бути зазначені й інші умови (якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення договору оренди тощо).

Умови договору оренди земельної ділянки діють у випадках, коли після набрання договором чинності законами України встановлені інші правила, ніж ті, що передбачені договором, а також випадків, визначених законами України, якщо вони підвищують рівень захисту прав орендарів, орендодавців, третіх осіб.

Договір оренди земельної ділянки, що перебуває у власності громадян або юридичних осіб, укладається між власником і особою, яка бажає одержати земельну ділянку в оренду, в порядку, визначеному Законом.

Особа, яка бажає одержати земельну ділянку в оренду із земель державної або комунальної власності, подає до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування заяву (клопотання).

Розгляд заяви (клопотання) і надання земельної ділянки в оренду провадяться у порядку, передбаченому Земельним кодексом України.

У разі згоди орендодавця надати земельну ділянку в оренду сторони укладають договір, в якому обумовлюють істотні та інші умови оренди землі.

Надання земельної ділянки в оренду без зміни її цільового призначення, межі якої визначені в натурі, здійснюється без розроблення проекту її відведення.

У разі зміни цільового призначення земельної ділянки надання її в оренду здійснюється за проектом відведення в порядку, зазначеному Земельним кодексом України. Проект відведення земельної ділянки є невід'ємним додатком до договору оренди.

Умови, строки, а також плата за розроблення проекту відведення земельної ділянки, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб, визначаються за згодою сторін.

У разі надходження двох або більше клопотань (заяв) на оренду однієї і тієї ж земельної ділянки, що є у державній або комунальній власності, відповідні орендодавці проводять земельний аукціон (конкурс) щодо набуття права оренди земельної ділянки, якщо законом не встановлено інший спеціальний порядок.

Порядок набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах визначається орендодавцями з дотриманням вимог законодавства про добросовісну конкуренцію.

Договір оренди земельної ділянки набирає чинності після досягнення домовленості з усіх істотних умов, підписання його сторонами і державної реєстрації.

У разі надання земельної ділянки в оренду в порядку відведення договір оренди підписується після перенесення її меж у натуру (на місцевість).

Термін договору оренди земельної ділянки (у тому числі й до настання певної умови) визначається за погодженням сторін, але не більш як на п'ятдесят років.

Укладений договір оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

Факт державної реєстрації засвідчується печаткою реєструючого органу з підписом уповноваженої на це особи та зазначенням дати реєстрації на всіх примірниках договору. Один зареєстрований примірник договору зберігається в органі, який здійснив його реєстрацію.

Порядок та органи, що здійснюють державну реєстрацію, визначаються Кабінетом Міністрів України.

4. Права та обов'язки землекористувачів

Статус орендодавців та орендарів у земельних правовідносинах визначає Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р.

Згідно з нормами даного Закону *орендодавцями* земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є органи місцевого самоврядування, сільські, селищні, міські ради.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України у межах їх повноважень. Рішення про надання в оренду земельних ділянок зазначені органи державної влади приймають при попередньому погодженні цих питань на сесіях відповідних рад.

Орендарями земельних /ділянок є фізичні або юридичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

- а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України;
- б) органи місцевого самоврядування, сільські, селищні, міські ради;
- в) громадяни України, юридичні особи, релігійні громадські організації, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, іноземні фізичні та юридичні особи, особи без громадянства.

Орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути юридичні особи, установчими документами яких передбачено здійснення цього виду діяльності, а також фізичні особи, які мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві.

Орендарі набувають права на оренду земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, цим та іншими законами України та договором оренди землі.

Підставою для укладення договору оренди і набуття права на оренду земельної ділянки, що перебуває у комунальній або державній власності, є рішення орендодавця. У разі набуття права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати конкурсу чи аукціону.

Громадяни, які мають право на земельну частку (пай) у недержавному сільськогосподарському підприємстві, можуть передати в оренду відповідну земельну ділянку лише для сільськогосподарського використання в порядку, визначеному Земельним кодексом України та законами України.

При довгостроковому припиненні або розірванні договору оренди за ініціативою орендодавця земельної ділянки, право на оренду якої набуто за результатами аукціону (конкурсу), орендарю відшкодовуються орендодавцем витрати на його набуття у розмірі, визначеному умовами договору, протягом шести місяців.

Земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду у разі згоди заставодержателя.

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів;
- додержання режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються;
- своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний:

- передати у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди, та придатну для використання за цільовим призначенням;
- вказати в договорі про права третіх осіб на земельну ділянку;
- не вчиняти дій, які перешкоджали б орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору;
- за згодою орендодавця зводити у встановленому законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- одержувати продукцію і доходи;
- здійснювати у встановленому порядку за згодою орендодавця зрошувальні, осушувальні, інші меліоративні роботи, будувати ставки та водойми.

Витрати на поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем без згоди орендодавця, відшкодуванню не підлягають, якщо інше не передбачено договором. Підлягають відшкодуванню орендарю витрати на поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за згодою орендодавця, якщо інше не передбачено договором.

Приступати до використання земельної ділянки орендар має право після державної реєстрації договору оренди.

Орендар зобов'язаний виконувати встановлені щодо об'єкта оренди зобов'язання, додержувати вимог, встановлених ст. 22 цього Закону, й виконувати обов'язки відповідно до умов договору оренди та Земельного кодексу України.

Орендар зобов'язаний додержувати режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку, передбаченим законами України.

Орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами, включаючи орендодавця.

5. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі

Зміна, припинення, поновлення, розірвання договору оренди землі регламентується Законом України “Про оренду землі” (ст.ст. 25-28).

Зміна умов договору оренди земельної ділянки можлива за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди спір вирішується у судовому порядку.

Договір оренди земельної ділянки припиняється у разі:

- закінчення терміну, на який було укладено договір;
- розірвання договору оренди згідно зі ст. 28 цього Закону;
- одержання орендарем земельної ділянки у власність у порядку, передбаченому Земельним кодексом України;
- примусового викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності у порядку, встановленому законами України;
- смерті громадянина-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 8 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи - орендаря.

Після закінчення строку, на який було укладено договір, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі продовження договору оренди на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

Договір оренди земельної ділянки може бути розірвано за взаємною згодою сторін.

На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами їх обов'язків,

передбачених ст. ст. 22, 23 цього Закону та договором, у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди земельної ділянки.

У разі припинення або розірвання договору оренди земельної ділянки орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором оренди. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця.

Якщо недбале ставлення орендаря до земельної ділянки або інші його дії чи бездіяльність призвели до її деградації, виснаження, зниження родючості, забруднення, останній зобов'язаний відшкодувати орендодавцю заподіяну шкоду.

У разі відмови орендаря від укладеного договору оренди орендодавець має право на відшкодування упущеної вигоди у розмірі суми орендної плати за шість місяців з часу підписання договору, якщо відмова не пов'язана з порушенням орендодавцем договору оренди.

Скарги, пов'язані з орендою землі, вирішуються у судовому порядку.

Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі та порушення земельного законодавства.

За невиконання зобов'язань договору оренди земельної ділянки, у тому числі за зміну або розірвання договору в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність згідно з законами України та договором.

Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були обумовлені ним у договорі оренди, але які суттєво перешкоджають передбаченому договором використанню земельної ділянки.

У разі виявлення таких недоліків орендар має право:

- вимагати зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків земельної ділянки;
- утримувати певну суму понесених ним витрат на усунення недоліків орендної плати, попередньо повідомивши про це орендодавця;
- вимагати дострокового розірвання договору.

Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, які виникли в результаті недоліків переданої в оренду земельної ділянки, якщо про такі недоліки земельної ділянки зазначено в договорі оренди.

Орендар несе цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства згідно з законами України.

Орендована для несільськогосподарського використання земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись у володіння і користування іншій особі (суборенда) у разі переходу до неї права володіння і користування на будівлю або споруду, яка розташована на орендованій земельній ділянці, а також в інших випадках і межах, передбачених законом.

Орендар має право передавати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення особам, визначеним Законом лише у разі і на строк:

- а) тимчасової непрацездатності (хвороби);
- б) інвалідності;
- в) призову на строкову військову службу до Збройних Сил України, інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України;
- г) навчання з відривом від виробництва;
- д) обрання на виборні посади в органи місцевого самоврядування та органи державної влади України, якщо згідно з законами України він не може суміщати свою службову діяльність з іншою посадою, займатися підприємницькою діяльністю, одержувати від цього прибуток.

Умови договору суборенди земельної ділянки (її частини) мають бути визначені в межах договору оренди земельної ділянки (її частини) і не суперечити йому. термін суборенди не може перевищувати строку дії договору оренди земельної ділянки.

У разі припинення або розірвання договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

За бажанням однієї зі сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність також визначається Законом. Орендар земельної ділянки має переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність у випадках і порядку, визначених Земельним кодексом України.

Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни прав третіх осіб щодо цієї земельної ділянки.

При укладенні договору оренди землі орендодавець зобов'язаний вказати у договорі на існуючі обмеження та обтяження у використанні земельної ділянки, інші права третіх осіб щодо земельної ділянки, яка передається в оренду. Невиконання орендодавцем такого зобов'язання дає право орендарю вимагати зменшення орендної плати або розірвання договору оренди та відшкодування збитків.

6. Концесійне право землекористування

У Статті 94 Земельного кодексу зазначено: Право концесіонера на земельну ділянку:

1. Для здійснення концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому цим Кодексом.
2. Види господарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію, визначаються законом.

Концесія як форма підприємницької діяльності в сучасних умовах відроджується. Тому ЗК України передбачає можливість концесійного використання земельних ресурсів.

Відповідно до ст. 1 Закону України “Про концесії” від 16 липня 1999 р. *концесія* визначається як надання – з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб’єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та управління (експлуатацію) об’єктом концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб’єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов’язань щодо створення (будівництва) та управління (експлуатації) об’єктом концесії, а також майнової відповідальності й можливого підприємницького ризику.

Цим законом закріплено і перелік сфер господарської діяльності, для здійснення якої суб’єкти права державної чи комунальної власності можуть надаватися в концесію. До них, зокрема, відносяться: водопостачання; відведення та очищення стічних вод; надання послуг міським громадським транспортом; збирання та утилізація сміття; надання послуг, пов’язаних з постачанням споживачам тепла; будівництво та експлуатація автомобільних доріг, об’єктів дорожнього господарства, інших дорожніх споруд; будівництво та експлуатація шляхів сполучення; будівництво та експлуатація вантажних і пасажирських портів; будівництво та експлуатація аеродромів; надання послуг у сфері кабельного телебачення; надання послуг зв’язку; транспортування та розподіл природного газу; виробництво або транспортування електроенергії; будівництво жилих будинків; використання об’єктів соціально-культурного призначення; створення комунальних служб паркування автомобілів тощо.

Серед об’єктів права державної чи комунальної власності, що можуть надаватися в концесію, закон називає майно підприємств, які є цілісними майновими комплексами, законсервовані об’єкти, що можуть бути добудовані з метою їх подальшого використання для надання послуг, пов’язаних із задоволенням громадських потреб, тощо.

Якщо у зазначених випадках для здійснення концесійної діяльності необхідні земельні ділянки, то вони надаються на умовах оренди на строк

дії концесійного договору. Використання на умовах оренди земельної ділянки фактично обслуговує концесійний договір, а сама земельна ділянка не є об'єктом концесії. У зв'язку з цим ч. 1 коментованої статті ЗК передбачено, що порядок надання концесіонеру в оренду земельної ділянки встановлений саме нормами земельного законодавства, зокрема ст. 124 ЗК. Згідно з вимогами даної статті передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Дещо інший зміст зафіксовано у ч. 2 коментованої статті, якою встановлено, що виключно законами мають визначатися види господарської діяльності (яка є значно ширшою, ніж концесійна діяльність), для яких земельні ділянки можуть надаватися у концесію. У цих випадках об'єктом концесії виступає конкретна земельна ділянка.

Серед видів господарської діяльності ст. 3 Закону України “Про концесії” називає, зокрема, будівництво та експлуатацію автомобільних доріг, об'єктів дорожнього господарства, інших дорожніх споруд; будівництво та експлуатацію шляхів сполучення; будівництво і експлуатацію вантажних і пасажирських портів; будівництво та експлуатацію аеропортів тощо.

На розвиток Закону “Про концесії” був прийнятий спеціальний Закон України “Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг” від 14 грудня 1999 р. Ним встановлено, що об'єктом концесії є автомобільна (позаміська) дорога загального користування, що перебуває у державній власності.

Питання для самоконтролю і семінару

1. Що таке право постійного користування?
2. Хто є суб'єктами права постійного землекористування?
3. Чи можуть надаватися релігійним установам у постійне землекористування земельні ділянки?
4. З яких земель надаються земельні ділянки у право постійного користування землею?
5. З якою метою ці землі можуть надаватись для юридичних осіб?
6. В чому полягає різниця між тимчасовим короткостроковим та тимчасовим довгостроковим землекористуванням?
7. Чи можна вважати оренду землі одним із видів тимчасового користування землею?
8. Хто є орендодавцями земельних ділянок приватної форми власності?
9. Хто є орендодавцями земельних ділянок які перебувають у комунальній формі власності?

10. Хто є орендодавцями земельних ділянок які перебувають у державній формі власності?
11. Хто може бути орендарями земельних ділянок?
12. Які права мають землекористувачі?
13. Чи є правомірним припинення права землекористування у зв'язку з вилученням земельної ділянки для суспільних потреб? Чи можна цей факт оспорювати в судовому порядку?
14. Які обмеження стосуються оренди земель сільськогосподарського призначення?
15. Які обов'язки мають землекористувачі?
16. Як здійснюється порядок надання земельних ділянок у постійне землекористування юридичним особам?
17. В чому суть поняття оренди землі?
18. Що є об'єктами оренди землі?
19. Що таке договір оренди землі?
20. Які терміни оренди земельних ділянок передбачені?
21. Що таке суборенда?
22. Які істотні умови договору оренди землі?
23. Як здійснюється механізм здійснення договору оренди?
24. Які права має орендодавець?
25. Які права має орендар?
26. Які обов'язки має орендодавець?
27. Які обов'язки має орендар?
28. В яких випадках припиняється договір оренди земельної ділянки?
29. Що таке концесія?
31. Назвіть суб'єктів концесії?
32. Що є об'єктом концесії?

Розділ 4. Правове забезпечення земельного сервіту та добросусідства в Україні

1. Поняття та види земельних сервітутів

Згідно зі ст. 98 ЗК України *право земельного сервіту* — це право власника (користувача) земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування суміжною земельною ділянкою або ділянками з метою усунення недоліків своєї ділянки. Сутність земельного сервіту полягає у тому, що обслуговуюча земельна ділянка своїми зручностями усуває недоліки панівної земельної ділянки. Крім того, важливою умовою є те, що встановлення земельного сервіту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, прав володіння, користування та розпоряджання нею.

Залежно від мети використання обслуговуючої ділянки власником (користувачем) панівної ділянки земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. До постійних належать земельні сервітути, при яких одна ділянка постійно обслуговує іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Зокрема, до постійних земельних сервітутів належить прокладення власником (користувачем) панівної ділянки певного лінійного об'єкта через суміжну (обслуговуючу) земельну ділянку. Прикладом строкового земельного сервіту може бути встановлення власником (користувачем) панівної ділянки будівельного обладнання і складування будівельних матеріалів з метою ремонту своєї будівлі на сусідній (обслуговуючій) ділянці. Дія даного земельного сервіту припиняється одразу після закінчення будівництва чи ремонту¹.

Звичайно, встановлення земельного сервіту є обтяженням для обслуговуючої земельної ділянки і певною мірою може в чомусь унеможливити її використання, але найголовніше є те, що встановлення земельного сервіту не повинно позбавляти власника обслуговуючої ділянки жодної з його правомочностей, які передбачені правом власності.

На практиці при встановленні земельного сервіту мають враховуватись інтереси власника (користувача) панівної ділянки та власника (користувача) обслуговуючої, суміжної ділянки. Встановлення в кожному конкретному випадку земельного сервіту має передбачати такий варіант, при якому власник (користувач) обслуговуючої ділянки буде мати якнайбільше можливостей вилучати корисні властивості зі своєї ділянки, задовольняючи власні інтереси.

Аналогічно римському праву в Україні визнано, що сервітут становить різновид майнових прав. Це є суттєвим визнанням, оскільки на сервітут поширюються всі інші норми та ознаки майнового права.

Суб`єктами сервітуту слід вважати власників майна, обтяженого сервітутом, з одного боку, та осіб, що здійснюють право сервітуту, – з іншого. За чинним законодавством це повинні бути громадяни чи юридичні особи – власники чи користувачі земельної ділянки або іншої нерухомості. Як і майновий сервітут римського права, сервітут українського права встановлюється на користь визначеної земельної ділянки чи іншої нерухомості.

В якості об`єкта сервітуту в українському праві вважаються земельні ділянки.

Право земельного сервітуту визначається не лише як право на майно, а й більш конкретно, як право обмеженого користування чужими земельними ділянками.

Так, згідно з вимогами Земельного кодексу України земельним сервітутом є право обмеженого користування чужими земельними ділянками, встановлене для однієї особи або декількох осіб (приватний земельний сервітут) чи для необмеженого кола осіб (публічний земельний сервітут).

Приватний земельний сервітут встановлюється за домовленістю між особою, що вимагає його встановлення, та власником земельної ділянки. В разі недосягнення такої згоди, рішення приймається у судовому порядку за позовом особи, що вимагає встановлення сервітуту.

Публічний земельний сервітут встановлюється шляхом прийняття відповідного закону, іншого нормативно-правового акта України чи за рішенням суду.

За призначенням Земельним кодексом України встановлюються такі види земельних сервітутів:

- проходу – право проходу або проїзду на велосипеді через чужу земельну ділянку;
- проїзду – право проїзду на транспортному засобі проїзною частиною через чужу земельну ділянку;
- інженерної комунікації – право прокладання та експлуатації державних, комунальних та приватних ліній електропередачі, зв`язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій через чужу земельну ділянку;
- водопроводу – право проводити на свою земельну ділянку воду з чужої водойми або через чужу земельну ділянку;
- водостоку – право відведення води зі своєї земельної ділянки на чужу або через чужу земельну ділянку;
- водозабору – право забору води для потреб своєї земельної ділянки з чужої водойми та право проходу до водойми;
- водопою – право поїти свою худобу та право прогону худоби, що веде через водойми;

- прогону худоби – право прогону худоби та проходу через чужу земельну ділянку;
- пасовища – право сінокосу та випасу худоби на чужій земельній ділянці в періоди, що відповідають місцевим умовам та звичаям;
- будівництво – право зведення будівель та споруд на власній земельній ділянці з опорою на сусідню земельну ділянку, або будівель та споруд, що нависають над сусідньою земельною ділянкою на відповідній висоті, право зведення будівель та споруд на сусідній земельній ділянці;
- ремонтно-будівельної смуги – право встановлення будівельних ригів та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- охорони довкілля – право здійснювати на чужій земельній ділянці заходи щодо охорони довкілля;
- вилову риби з берега водного об'єкта;
- проведення науково-дослідних робіт – право тимчасового користування земельною ділянкою для проведення науково-дослідних робіт;
- інші способи задоволення потреб, які не можуть бути забезпечені без встановлення відповідних земельних сервітутів.

2. Правовий режим земельних сервітутів

У главі 17 Земельного кодексу України підкреслюється, що земельні сервітути, встановлені на земельну ділянку, не позбавляють власника цієї земельної ділянки прав володіння, користування та розпорядження нею.

Земельні сервітути підлягають обов'язковій державній реєстрації в порядку, передбаченому Земельним кодексом. Інформація про встановлення земельного сервітуту є невід'ємною частиною правовстановлюючого документа щодо земельної ділянки, на яку встановлено земельний сервітут.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку до іншої особи.

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

Власник, а також користувач та орендар земельної ділянки, на яку встановлено земельний сервітут, має право, якщо інше не передбачено законом, вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, відповідної винагороди за його встановлення.

Власникові земельної ділянки, на яку встановлено земельний сервітут, мають бути відшкодовані збитки, завдані внаслідок користування земельним сервітутом.

Земельні сервітути встановлюються на визначений та невизначений строк.

Норми Земельного кодексу передбачають припинення дії земельного сервітуту. На вимогу власника земельної ділянки, на яку встановлено земельний сервітут, його дія може бути припинена у зв'язку із виникненням підстав для його встановлення.

Дія земельного сервітуту припиняється на вимогу власника земельної ділянки у разі:

- поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, та власника земельної ділянки, на яку він встановлений;
- відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, від його подальшого використання;
- рішення суду;
- закінчення строку, на який було встановлено земельний сервітут.

Якщо земельна ділянка, на яку встановлено земельний сервітут, не може бути використана відповідно до її призначення, власник цієї земельної ділянки має право вимагати зняття земельного сервітуту з цієї земельної ділянки у судовому порядку.

З введенням земельного сервітуту власник не позбавляється права володіння, користування і розпорядження своєю земельною ділянкою. Разом з сервітутом у правовий вжиток увійшло поняття “обтяжування” (обмеження) майна сервітутом. Чи попадає правова природа обтяжування в розряд обмежень права власності? Власник обмеженого сервітутом майна не позбавляється ні одного із належних йому прав. Однак він опиняється обмеженим у здійсненні права користування земельною ділянкою в такій мірі, в якій цього вимагає право сервітуту. Він уже не може вільно, на свій розсуд користуватися земельною ділянкою так, як він мав би змогу це робити у разі відсутності сервітуту. Подібне обмеження у праві користування впливає на зміст права власності, відповідно частково і обмежує його.

Як і всяке інше право, встановлене законом, право сервітуту підлягає захисту. Захист здійснюється в судовому порядку. Позов подається особою, що має право на сервітут; відповідачем за позовом є власник земельної ділянки, обтяжений сервітутом. Захист права сервітуту може здійснюватись переважно такими способами:

- визнанням права сервітуту в тому випадку, якщо власник відмовляє позивачу в установленому законним порядком праві;
- поновленням становища, що існувало до порушення права сервітуту; присікання дій, що порушують право сервітуту чи створюють загрозу цього порушення. Дане порушення може виникнути в тому випадку, коли власник не заперечує сервітуту, але починає будівництво чи

оранку на території ділянки, відведеної для здійснення сервітуту, і тим самим перешкоджає його здійсненню;

- самозахистом права. В рамках цього права володар права сервітуту може сам здійснити дію, що присікає порушення його прав. Такими діями можуть бути, наприклад, зняття частини паркану, що перешкоджає проїзду;
- відшкодування збитків і відшкодування моральної шкоди.

В якості захисту права сервітуту можуть застосовуватись і інші способи, передбачені законодавством.

Таким чином, розвиток сервітуту в законодавстві України має безумовно важливе значення для встановлення нормальних земельних відносин та оптимального використання земельної власності.

3. Обмеження щодо використання земельних ділянок

Обмеження щодо використання земельних ділянок регламентується нормами Земельного кодексу України. Право обмеженого використання земельної ділянки обтяжує (обмежує) право власності на земельні ділянки і дає можливість користуватися земельною ділянкою або її частиною в обсязі, передбаченому законом або договором.

Перехід права власності на земельну ділянку не є підставою для припинення встановленого права обмеженого використання цієї ділянки іншими особами.

Права на земельну ділянку можуть бути обмежені законом або договором:

- заборорою на продаж або інше відчуження певним особам або дозволів на відчуження певним особам протягом встановленого строку;
- правом на переважну купівлю у разі її продажу;
- умовою розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків у визначеному проектом порядку;
- заборорою на зміну цільового призначення земельної ділянки, зовнішнього вигляду нерухомого майна, реконструкції або знесення будинків, будівель, споруд без погодження в установленому порядку;
- умовою здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- заборорою на провадження окремих видів діяльності;
- умовою дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт, у тому числі щодо охорони ґрунтового покриву, тваринного світу, рідкісних рослин, пам'яток природи, історії і культури, археологічних об'єктів, які розміщені на земельній ділянці;
- умовою надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Обмеження використання земельної ділянки підлягають державній реєстрації. Визначення меж обмежень земельних ділянок здійснюється проектами землеустрою.

Обмеження щодо використання земельних ділянок настає також у зв'язку з виділенням на даних земельних ділянках охоронних зон, зон санітарної охорони, зон особливого режиму використання земель, санітарно-захисних зон тощо

Охоронна зона – це територія з особливим режимом використання земель і природокористування, яка виділяється навколо особливо цінних природних об'єктів, водних об'єктів, об'єктів історичної і культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою їхньої охорони і захисту від антропогенних впливів, а також уздовж ліній зв'язку, ліній електропередачі, магістральних трубопроводів, земель транспорту, навколо об'єктів промисловості, для забезпечення належних умов експлуатації, запобігання випадкам можливого ушкодження.

Зона санітарної охорони – це територія з особливим режимом використання земель, що прилягає до підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення, на які поширюються обмеження щодо використання земель з метою забезпечення їхньої санітарно-епідеміологічної надійності.

Режим використання земель у санітарних зонах встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів, з питань охорони здоров'я, водного господарства та геології.

Зони особливого режиму використання земель – це території, що прилягають до військових об'єктів Міністерства оборони та інших військових формувань, призначених для забезпечення безпеки, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, що можуть виникнути на цих об'єктах унаслідок аварій, стихійного лиха і пожеж.

Режим використання земель у зонах особливого використання земель встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів.

Санітарно-захисна зона – це територія з регульованим режимом використання земель, що відокремлює від житлової забудови об'єкти, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищення рівня шуму, вібрації, ультразвуку, електромагнітних хвиль, радіочастот, електричних полів, іонізуючих випромінювань.

Режим використання земель у санітарно-захисних зонах встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів, а також санітарного нагляду.

4. Добросусідство в земельному законодавстві

Згідно до статті 103 Земельного кодексу Зміст добросусідства.

1. *Власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затіннення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).*
2. *Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив).*
3. *Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо).*

1. Власник земельної ділянки відповідно до чинного законодавства може здійснювати будь-які дії із земельною ділянкою в обсязі наданих йому правомочностей. При цьому він зобов'язаний не заподіювати шкоди довкіллю, а також не порушувати права й охоронювані законом інтереси громадян, юридичних осіб і держави. Зазначені вимоги необхідно розглядати як обмеження права власності, ущемлення суб'єктивного права власника на конкретне майно з метою забезпечення прав і охоронюваних законом інтересів інших осіб. До однієї з груп таких обмежень відносяться обмеження, пов'язані з дією норм, які у російському дореволюційному праві складали так зване сусідське право. Сучасний інститут добросусідства, на відміну від сервітутів, не дає сусідам жодних самостійних прав на чужу земельну ділянку, а лише утруднює реалізацію власником ділянки свого права. Законні обмеження можливі лише між власниками сусідніх ділянок. Зазначені обмеження мають забезпечувати право на чужу річ з метою задоволення приватних інтересів власників сусідніх земельних ділянок. Суб'єктами даних правовідносин виступають приватні особи.

У коментованій статті закріплюються обов'язки власників і користувачів землі, які поділяються на дві групи:

- 1) використання земель відповідно до їх цільового призначення;
- 2) завдання якнайменше незручностей власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок.
2. Використання земель за цільовим призначенням означає необхідність дотримання режиму відповідної категорії земель згідно зі ст. 19 ЗК. У

другому випадку мається на увазі необхідність вибору таких способів використання земельних ділянок, за яких власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається якнайменше незручностей. Законодавством не встановлено вичерпного переліку таких незручностей. Тому орган, який розглядає спори між власниками і землекористувачами з приводу дотримання правил добросусідства, визначає, чи створювали дії власника або землекористувача певної земельної ділянки незручності для власників і землекористувачів сусідньої земельної ділянки або чи здійснювалося землекористування способом, за якого заподіявалося якнайменше незручностей власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок. У разі якщо дії власника порушують правила добросусідства, вони мають припинятися, а збитки, заподіяні сусідам, підлягають відшкодуванню.

Не відшкодовуються заподіяні збитки, якщо власники землі і землекористувачі при використанні земельних ділянок заподіяли найменше незручностей сусіднім власникам і землекористувачам. Для цього коментована стаття в ч. 2 визначає межі допустимого негативного впливу на сусідню земельну ділянку шляхом встановлення заборони справляти неприпустимий вплив на неї. Під неприпустимим впливом слід розуміти такий вплив на сусідню земельну ділянку, за якого власники і землекористувачі сусідніх земельних ділянок втрачають можливість використовувати земельні ділянки за їх цільовим призначенням (наприклад, не можуть вирощувати продукцію на земельній ділянці сільськогосподарського призначення; здійснювати забудову при наданні земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку тощо).

3. Крім того, коментованою статтею закріплюється обов'язок співпраці власників і землекористувачів сусідніх земельних ділянок, тобто необхідність надавати один одному взаємну допомогу. Сфера такої допомоги обмежується: 1) оформленням прав на землю кожного з них (встановлення межових знаків, свідчення у суді на підтримку один одного, консультування один одного з питань оформлення прав на землю); 2) реалізацією прав на землю кожного з них (надання матеріальної та інформаційної допомоги з питань раціонального використання земель). Вичерпного переліку випадків обов'язкової співпраці власників і користувачів сусідніх земельних ділянок не наводиться. Власники і користувачі земельних ділянок не мають права відмовити у наданні консультативної допомоги сусідам щодо використання земельної ділянки і оформлення прав на неї. Щодо обов'язку надання матеріальної допомоги (техніки, коштів, послуг тощо) - то вона є обов'язковою лише у випадках, визначених законом (ст. 106 ЗК України встановлено обов'язок надавати матеріальне сприяння у встановленні спільних меж). Ненадання інформації щодо оформлення прав

на землю, а також щодо раціонального використання землі може бути оскаржене в порядку, встановленому законом.

Згідно до статті 104. Попередження шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку

Власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше.

У коментованій статті закріплюється право власників землі та землекористувачів вимагати припинення екологічно небезпечної діяльності на сусідній земельній ділянці. Стаття не наводить вичерпного переліку видів екологічно небезпечної діяльності, що підлягають припиненню. Для визнання даної діяльності екологічно небезпечною достатньо факту наявності екологічного ризику, тобто ймовірності заподіяння екологічної шкоди. Разом з тим коментована стаття підлягає розширеному тлумаченню, і діяльність може бути визнана екологічно небезпечною не лише тоді, коли є ймовірність виникнення шкоди, а й тоді, коли така шкода вже заподіюється.

Зазначений у статті вплив може бути результатом як правомірної діяльності, так і відхилень від порядку здійснення тих чи інших заходів на території сусідньої земельної ділянки, а також її використання не за цільовим призначенням. При недосягненні згоди між власниками сусідніх земельних ділянок щодо усунення шкідливого впливу діяльності власника однієї ділянки на стан іншої ділянки власник останньої вправі звернутися з позовом до суду. Вимога щодо припинення такої діяльності може стосуватися будь-яких власників чи користувачів сусідніх земельних ділянок, включаючи державу. Власники і землекористувачі мають право вимагати припинення екологічно небезпечної діяльності на сусідній земельній ділянці і тоді, коли екологічна шкода заподіюється не їм особисто, а третім особам.

Порядок припинення екологічно небезпечної діяльності визначається екологічним законодавством (ч. 2 ст. 10 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року. Порядок обмеження, тимчасової заборони (зупинення) чи припинення діяльності підприємств, установ, організацій і об'єктів у разі порушення ними законодавства про охорону навколишнього природного середовища, затверджений постановою Верховної Ради України від 29 жовтня 1992 р. № 2751-XII). Рішення про припинення такої діяльності приймається Кабінетом Міністрів України, місцевими державними адміністраціями, органами екології та природних ресурсів, органами державного санітарно-епідеміологічного нагляду, місцевими радами, а також на підставі рішення суду. Екологічно небезпечна діяльність може бути

припинена головними державними санітарними лікарями в порядку, визначеному Законом України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення» від 24 лютого 1994 р. (ст. 42). Крім того, екологічно небезпечна діяльність може бути припинена за позовом прокурора на підставі ст. 37 Закону «Про охорону навколишнього природного середовища».

Згідно до статті 105. Наслідки проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев.

У випадку проникнення коренів і гілок дерев з однієї земельної ділянки на іншу власники та землекористувачі земельних ділянок мають право відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням.

На відміну від ст. 104 ЗК України, коментована стаття передбачає фізичний вплив на земельну ділянку, який спричиняється проникненням гілок і коренів дерев, кущів з однієї ділянки на іншу. Наслідками такого впливу можуть стати дії власників землі і землекористувачів по знищенню коренів дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, без узгодження або повідомлення власника чи користувача сусідньої земельної ділянки про такі наміри. Правомірними такі дії будуть у тому разі, коли таке проникнення коренів дерев і кущів є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням. Таке проникнення не обов'язково має унеможливлювати використання землі за цільовим призначенням. Достатньо факту ускладнення використання землі за цільовим призначенням. Відрізати корені дерев і кущів можна лише на своїй земельній ділянці, без проникнення на земельну ділянку сусіда.

Роз'яснення Вищого арбітражного суду України «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із застосуванням законодавства про охорону навколишнього природного середовища» від 27 червня 2001 р. № 02-5/744. При цьому таке пошкодження гілок, коренів дерев і кущів не буде вважатися екологічним правопорушенням, оскільки воно віднесено до правомірних у зазначеній ситуації дій будь-якого власника і землекористувача. У таких випадках обмеження в реалізації права власності полягає у виснаженні сусідньої земельної ділянки, її затіненні, перешкоджанні використанню на ній рослинності.

Але зазначене право власника і землекористувача може бути обмежене у випадках, визначених законом. Наприклад, відповідно до п. 10 Положення про Зелену книгу України, затверджене наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки від 19 лютого 1997 р. № 17, в межах природних рослинних угруповань, занесених до Зеленої книги України, забороняється будь-яка діяльність, що негативно впливає на їх стан і загрожує їх збереженню. Крім того, Закон

України «Про природно-заповідний фонд України» від 16 червня 1992 р. передбачає обмеження права відрізати корені дерев і кущів у межах охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду, а на власників і землекористувачів ділянок, суміжних з земельними ділянками, на яких розташовані пам'ятки природи, може бути покладено обов'язок забезпечення охорони дерев і кущів, оголошених пам'ятками природи.

Згідно до статті 106. Обов'язки щодо визначення спільних меж

- 1. Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.*
- 2. Види межових знаків і порядок відновлення меж визначаються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.*
- 3. Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними.*
1. Передумовою існування добросусідських відносин між власниками суміжних земельних ділянок і запобігання можливим конфліктам між ними є чітке визначення меж ділянок. Це досягається шляхом дотримання певних правил.

У коментованій статті поняття «тверді межі» означає споруду, розташовану на межі, яка відмежовує одну земельну ділянку від іншої: паркан, мур, стіну, тин тощо. Встановлення твердих меж не є обов'язковим для власників земельних ділянок, але власник суміжної земельної ділянки не тільки не вправі перешкоджати іншому власнику у встановленні твердих меж, а навпаки, зобов'язаний сприяти йому у встановленні межових знаків, відновленні останніх при зникненні, переміщенні або приведенні у невиразний, тобто такий, за якого знаки не можуть відповідати меті їх встановлення, стан. Таке сприяння має бути надане у матеріальному вигляді (допомога у відновленні межових знаків, наданні коштів тощо) і в інформаційному сприянні встановленню місця попереднього розташування межових знаків.

2. Межові знаки – це спеціальні позначення, які встановлюються землеупорядними органами на крайніх поворотних точках межі земельної ділянки і мають особливий правовий режим, визначений законодавством України. Згідно зі ст. 125 ЗК без встановлення межових знаків не можна здійснювати користування земельною ділянкою. За знищення межових знаків настає адміністративна відповідальність згідно з ст. 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Види межових знаків і відновлення меж мають бути визначені Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Частина третя коментованої статті встановлює правило, за яким витрати на встановлення (відновлення) суміжних твердих меж і межових знаків несуть власники сусідніх земельних ділянок у рівних частинах. Але відповідною письмовою угодою може бути передбачене інше правило.

Стаття 107. Відновлення меж

1. *Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.*
2. *У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.*
3. *У випадках, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема з встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.*
1. У тому випадку, коли за будь-яких причин відсутні межові знаки, основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

Відновлення меж – це перебіг встановлення меж земельної ділянки, для якої раніше органами землеустрою було проведено встановлення меж, але з якихось обставин зникли, перемістились, зіпсувались або стали невиразними межові споруди і межові знаки, за допомогою яких визначалися межі земельної ділянки. Відповідно до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р., до земельно-кадастрової документації належать: кадастрові карти та плани (графічні та цифрові), схеми, графіки, текстові та інші матеріали, що містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень, земельних ділянок власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, правовий режим земель, що знаходяться у приватній, комунальній і державній власності, їх кількість, якість, господарську цінність і продуктивність, диференційовані по власниках землі та землекористувачах, населених пунктах, територіях сільських, селищних, міських, районних рад, областях, АРК і Україні в цілому. Земельно-кадастрова документація включає книги реєстрації державних актів на право власності на землю та право постійного користування нею, а також договорів оренди землі.

У разі необхідності, крім земельно-кадастрової документації, можуть використовуватися результати проведених польових обстежень (п. 4.2.1 Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України від 26 серпня 1997 р. № 85).

2. Земельно-кадастрова документація щодо конкретної земельної ділянки зберігається в органах земельних ресурсів на місцях. У разі коли земельно-кадастрова документація на дану земельну ділянку втрачена або пошкоджена, виявлення і встановлення меж земельної ділянки здійснюється за правилами ч. 2 і 3 коментованої статті. Відновлення меж за фактичним використанням земельних ділянок передбачає безспірність такого використання. Якщо одна із сторін заперечує проти встановлених даних фактичного використання, то вважається, що фактичне використання неможливо встановити. При спірності щодо фактичного використання земельної ділянки розміри спірної земельної ділянки визначаються угодою сторін спору. Якщо сторони не дійдуть згоди щодо розміру спірної частини земельної ділянки, то всю земельну ділянку слід визнати спірною і поділити її порівну між сторонами спору за правилами ч. 2 коментованої статті.

Коли є можливість частково встановити дані земельно-кадастрової документації або іншим способом (через показання свідків, документальні матеріали, огляд місцевості тощо) виявити певні відомості про спірну земельну ділянку, то встановлення меж земельних ділянок здійснюється відповідно до ч. 3 коментованої статті з урахуванням встановлених обставин (наприклад: розміру земельних ділянок, приблизного місця проходження давнішньої межі, встановленого показаннями свідків, рельєфу місцевості тощо). Тобто поділ спірної ділянки здійснюється не порівну між сторонами спору, а таким чином, щоб встановлені обставини були враховані. ний сприяти йому у встановленні межових знаків, відновленні останніх при зникненні, переміщенні або приведенні у невиразний, тобто такий, за якого знаки не можуть відповідати меті їх встановлення, стан. Таке сприяння має бути надане у матеріальному вигляді (допомога у відновленні межових знаків, наданні коштів тощо) і в інформаційному сприянні встановленню місця попереднього розташування межових знаків.

2. Межові знаки – це спеціальні позначення, які встановлюються землепорядними органами на крайніх поворотних точках межі земельної ділянки і мають особливий правовий режим, визначений законодавством України. Згідно зі ст. 125 ЗК без встановлення межових знаків не можна здійснювати користування земельною ділянкою. За знищення межових знаків настає адміністративна відповідальність згідно з ст. 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Види межових знаків і відновлення меж мають бути визначені Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Частина третя коментованої статті встановлює правило, за яким витрати на встановлення (відновлення) суміжних твердих меж і межових знаків несуть власники сусідніх земельних ділянок у рівних частинах.

Але відповідною письмовою угодою може бути передбачене інше правило.

Стаття 107. Відновлення меж

1. *Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.*
2. *У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.*
3. *У випадках, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема з встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.*
1. У тому випадку, коли за будь-яких причин відсутні межові знаки, основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. Відновлення меж - це перебіг встановлення меж земельної ділянки, для якої раніше органами землеустрою було проведено встановлення меж, але з якихось обставин зникли, перемістились, зіпсувались або стали невиразними межові споруди і межові знаки, за допомогою яких визначалися межі земельної ділянки. Відповідно до Положення про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р., до земельно-кадастрової документації належать: кадастрові карти та плани (графічні та цифрові), схеми, графіки, текстові та інші матеріали, що містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень, земельних ділянок власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, правовий режим земель, що знаходяться у приватній, комунальній і державній власності, їх кількість, якість, господарську цінність і продуктивність, диференційовані по власниках землі та землекористувачах, населених пунктах, територіях сільських, селищних, міських, районних рад, областях, АРК і Україні в цілому. Земельно-кадастрова документація включає книги реєстрації державних актів на право власності на землю та право постійного користування нею, а також договорів оренди землі.

У разі необхідності, крім земельно-кадастрової документації, можуть використовуватися результати проведених польових обстежень (п. 4.2.1 Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, затвердженого наказом Держкомзему України від 26 серпня 1997 р. № 85).

2. Земельно-кадастрова документація щодо конкретної земельної ділянки зберігається в органах земельних ресурсів на місцях. У разі коли земельно-кадастрова документація на дану земельну ділянку втрачена або пошкоджена, виявлення і встановлення меж земель-

ної ділянки здійснюється за правилами ч. 2 і 3 коментованої статті. Відновлення меж за фактичним використанням земельних ділянок передбачає безспірність такого використання. Якщо одна із сторін заперечує проти встановлених даних фактичного використання, то вважається, що фактичне використання неможливо встановити. При спірності щодо фактичного використання земельної ділянки розміри спірної земельної ділянки визначаються угодою сторін спору. Якщо сторони не дійдуть згоди щодо розміру спірної частини земельної ділянки, то всю земельну ділянку слід визнати спірною і поділити її порівну між сторонами спору за правилами ч. 2 коментованої статті.

Коли є можливість частково встановити дані земельно-кадастрової документації або іншим способом (через показання свідків, документальні матеріали, огляд місцевості тощо) виявити певні відомості про спірну земельну ділянку, то встановлення меж земельних ділянок здійснюється відповідно до ч. 3 коментованої статті з урахуванням встановлених обставин (наприклад: розміру земельних ділянок, приблизного місця проходження давнішої межі, встановленого показаннями свідків, рельєфу місцевості тощо). Тобто поділ спірної ділянки здійснюється не порівну між сторонами спору, а таким чином, щоб встановлені обставини були враховані. Зрізання (викорчовування) дерев самостійно одним із сусідів не повинне заподіювати шкоди іншому сусідові.

3. Законодавство України у деяких випадках обмежує право одного з сусідів вимагати зрізання (викорчовування) дерев (кущів):

- 1) якщо ці дерева (кущі) слугують межовими знаками, вони можуть бути знищені тільки після заміни їх на інші межові знаки;
- 2) якщо ці дерева (кущі) занесені до Зеленої книги або підлягають особливій охороні з інших обставин відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Питання для самоконтролю і семінару

1. У чому полягає право земельного сервітуту?
2. Хто є суб'єктами земельного сервітуту?
3. Хто є об'єктами земельного сервітуту?
4. Назвіть найбільш поширені види земельного сервітуту?
5. Як здійснюється встановлення земельного сервітуту?
6. На яких підставах може бути встановлено земельний сервітут, якщо власники (користувачі) двох сусідніх земельних ділянок не досягли згоди щодо його встановлення?
7. Чи є земельний сервітут предметом купівлі-продажу, застави та ін.?
8. В яких випадках дія земельного сервітуту припиняється на вимогу власника?
9. Як відбувається захист права сервітуту, якими способами?

10. В яких випадках право на земельну ділянку може бути обмежене?
11. Що таке охоронна зона, зона особливого режиму, зона санітарної охорони?
12. Поняття та суб'єкти добросусідства.
13. Загальні обов'язки суб'єктів добросусідства.
14. Попередження шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку.
15. Наслідки проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев.
16. Обов'язки сусідів щодо визначення спільних меж.
17. Межові знаки.
18. Відновлення меж.

Розділ 5. Правові засади угод щодо земельних ділянок

1. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок

Купівля-продаж земельних ділянок здійснюється у відповідності з Порядком посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом. Даний Порядок розроблений Мініюстом України і Держкомземом України та затверджений спільно виданим ними наказом від 6 червня 1996 р. №14/5;48 (з змінами та доповненнями, внесеними згідно з наказом Мініюсту України та Держкомзему України від 01.06. 98 р. №31/5; 59) з метою забезпечення реформування земельних відносин, удосконалення методів приватизації земельних ділянок, забезпечення умов запровадження земельного обігу. Відповідно до Земельного кодексу України, Закону України “Про плату за землю”, Декрету Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок”, Указав Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва”, “Про приватизацію та оренду земельних ділянок не сільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності”, “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” та “Про захист прав власників земельних часток (паїв)”.

Цей порядок застосовується щодо випадків відчуження власниками земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянки), садівництва, дачного і індивідуального гаражного будівництва, а також відчуження права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом.

Купівля-продаж земельних ділянок громадянами для ведення селянського (фермерського) господарства у місцевих Рад понад площу, що передається безплатно, провадиться з дотриманням вимог Земельного кодексу України.

Рішення відповідної Ради з цього питання є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки та його нотаріального посвідчення.

Громадяни мають право продавати або іншими способами відчужувати (заповідати, дарувати, обманювати) без змани цільового призначення земельна ділянки, а також право на земельну частку (пай), посвідчене сертифікатом.

У випадках продажу права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, переважне право на його придбання мають члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських

кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, а також селянська (фермерська) господарства та громадяни, яка мають право їх створити.

Договір відчуження земельної ділянки посвідчується в нотаріальному порядку. У разі продажу земельної ділянки застосовується грошова оцінка цієї ділянки, яка провадиться Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на місцях за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Продаж земельної ділянки громадянам здійснюється за ціною, визначеною за згодою сторін.

Сплата вартості земельної ділянки, придбаної за договором купівлі-продажу, коли продавцем виступає відповідна місцева Рада, здійснюється шляхом перерахування покупцем відповідної суми на банківський рахунок продавця.

Сплата вартості земельної ділянки, права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, коли покупцем виступає місцева Рада, а продавцем є громадянин, здійснюється у порядку, визначеному за згодою сторін.

До договору купівлі-продажу, коли продавцем є відповідна місцева Рада, додається рішення цієї Ради про продаж земельної ділянки та план земельної ділянки з визначенням її розмірів. При відсутності плану земельної ділянки він виготовляється землепорядними та іншими організаціями, які мають на це дозвіл, за рахунок коштів продавця.

До договору купівлі-продажу земельної ділянки якщо продавцем є громадянин, додається державний акт на право власності продавця на земельну ділянку. У випадку, коли продається частина земельної ділянки, нотаріус робить відповідні відмітки на державному акті на право власності продавця на земельну ділянку. Державний акт, на підставі якого була посвідчена угода про продаж всієї земельної ділянки, приєднується до примірника угоди, що залишається у справах нотаріальної контори чи приватного нотаріуса. Відмітка у паспорті з цього приводу погашається відповідною місцевою Радою. Другий примірник державного акта, який зберігається в місцевій Раді, також погашається нею та передається до архіву.

Якщо договір обтяжений заставою землі, то питання купівлі-продажу земельної ділянки вирішуються відповідно до Закону України “Про заставу”.

В усіх випадках до договору відчуження земельної ділянки додається довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки без вказаних документів, у тому числі про сплату вартості земельної ділянки, реєстрації у місцевій Раді не підлягає.

Справляння державного мита при купівлі-продажу земельної ділянки, права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, здійснюється у відповідності із законодавством України.

Право власності на земельну ділянку виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання державного акта, що посвідчує це право.

2. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення

Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення регламентується Указом Президента України “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19 січня 1999 р. № 32. Даний продаж стосується земель, що перебувають у державній або комунальній власності і запроваджується з метою створення умов для ефективного використання землі, стимулювання підприємницької діяльності, заохочення інвестицій.

Об’єктами купівлі-продажу відповідно до цього Указу є земельні ділянки, на яких знаходяться об’єкти нерухомого майна, в тому числі об’єкти незавершеного будівництва та законсервовані об’єкти, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України.

Дія цього Указу не поширюється на:

- земельні ділянки, надані у користування та передані у власність громадянам України із земель, що перебувають у державній або комунальній власності, для ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, дачного і гаражного будівництва, садівництва, а також громадянам і юридичним особам України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності і не можуть бути передані у колективну та приватну власність.

Продавцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення є: щодо земель комунальної власності – сільські, селищні, міські ради або уповноважені ними органи; щодо земель державної власності – районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим. Рішення про продаж земельних ділянок зазначені органи виконавчої влади приймають за попереднім погодженням цих питань на сесіях відповідних рад.

Покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення можуть бути: громадяни України - суб’єкти підприємницької діяльності; юридичні особи України.

Земельна ділянка несільськогосподарського призначення може придбаватися одним покупцем, а також кількома покупцями у спільну сумісну або у спільну часткову власність.

Земельні ділянки несільськогосподарського призначення продаються покупцям, яким належать об'єкти нерухомого майна, що розташовані на такій земельній ділянці.

Земельні ділянки несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу, щорічно визначаються у переліку, який затверджується радами або уповноваженими ними органами, місцевими державними адміністраціями, Радою Міністрів Автономної Республіки Крим.

На підставі затвердженого щорічного переліку відповідні місцеві державні органи земельних ресурсів розробляють технічний паспорт кожної земельної ділянки, в якому зазначається її правовий режим, кількісні та якісні характеристики, а також проект її відведення.

Положення про технічний паспорт земельної ділянки несільськогосподарського призначення, яка підлягає продажу, затверджується Державним Комітетом України по земельних ресурсах.

Громадяни – суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, заінтересовані у купівлі земельних ділянок несільськогосподарського призначення, подають до відповідної сільської, селищної, міської ради або уповноваженого нею органу, місцевої ради або уповноваженого нею органу, місцевої державної адміністрації, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим заяву (клопотання) установленого зразка.

Зразок заяви (клопотання) та порядок її подання затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Сільська, селищна, міська рада або уповноважений нею орган, місцева державна адміністрація, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим у місячний строк від дня надходження заяви (клопотання) приймає рішення про продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення.

Рішення сільської, селищної, міської ради або уповноваженого нею органу, місцевої державної адміністрації, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення між покупцем і продавцем.

Організацію купівлі-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення здійснюють місцеві державні органи земельних ресурсів.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення підлягає нотаріальному посвідченню і є підставою для оформлення відповідного державного акта на право власності на цю земельну ділянку.

Вартість земельної ділянки несільськогосподарського призначення визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах або його органами на місцях на підставі експертної грошової оцінки.

Оплата вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення може здійснюватися за згодою сторін із розстроченням платежу.

Право власності на придбану земельну ділянку виникає після одержання державного акта на право власності на землю, який видається покупцеві за умови сплати ним вартості придбаної земельної ділянки.

За видачу державного акта на право власності на землю справляється плата в порядку та розмірах, що визначаються Кабінетом Міністрів України.

Державний акт на право власності на землю реєструється місцевими державними органами земельних ресурсів. Форму державного акта на право власності на землю затверджує Кабінет Міністрів України.

Кошти, одержані від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності, у розмірі 90 відсотків зараховуються відповідно до Державного бюджету України або на спеціальні бюджетні рахунки рад, на території яких знаходяться придбані земельні ділянки.

Для компенсації витрат, пов'язаних з організацією продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на рахунки місцевих державних органів земельних ресурсів зараховується 10 відсотків вартості проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебували у державній або комунальній власності.

Спори, що виникають у процесі продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, вирішуються судом або господарським судом у встановленому порядку відповідно до їх компетенції

Громадяни - суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, які є власниками об'єктів нерухомого майна, в тому числі об'єктів незавершеного будівництва та законсервованих об'єктів, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України, подають відповідно заяву та клопотання про купівлю земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких ці об'єкти розташовані, за зразками згідно з додатками:

- щодо земель комунальної власності – до відповідної сільської, селищної, міської ради або уповноваженого ними органу;
- щодо земель державної власності – до відповідної місцевої державної адміністрації, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим.

У заяві громадянина України – суб'єкта підприємницької діяльності зазначаються відомості про заявника: прізвище, ім'я, по батькові та паспортні дані: серія і номер, ким і коли виданий, місце проживання, ідентифікаційний номер фізичної особи – платника податків та інших обов'язкових платежів, у клопотанні юридичної особи України найменування, місцезнаходження, банківські реквізити, організаційно-правова форма, ідентифікаційний код.

До заяви (клопотання) додаються такі документи:

- копія свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;
- договір купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна, що знаходиться на земельній ділянці, або інші документи, що посвідчують право власності на нього;
- державний акт на право постійного користування землею або договір на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди).

У разі придбання земельної ділянки у спільну власність до заяви (клопотання) додається список покупців з визначенням частки земельної ділянки.

Сільська, селищна, міська рада або уповноважений нею орган, місцева державна адміністрація, Рада міністрів Автономної Республіки Крим після надходження заяви (клопотання) у термін, визначений Указом Президента України від 19 січня 1999 р. № 32, приймає рішення про відмову в продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення з таких підстав:

- неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- стало відомо, що стосовно покупця порушено справу про банкрутство або про припинення діяльності юридичної особи.

Рішення про відмову в продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення доводиться до відома покупця у письмовій формі в установленний термін органом, який прийняв рішення.

Рішення про відмову в продажу такої земельної ділянки, а також залишення заяви (клопотання) покупця без розгляду більше місяця може бути оскаржено у судовому порядку.

3. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян

Земельним кодексом України передбачена безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян із земель права державної або комунальної власності. Ця передача здійснюється місцевими державними адміністраціями або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка знаходиться у його користуванні, подає заяву до відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування за місцем знаходження його земельної ділянки. Зазначена земельна ділянка передається у власність громадянину на підставі відповідного рішення цих органів та кадастрових матеріалів, що підтверджують її розмір.

Громадянин, зацікавлений в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, для цілей, передбачених Кодексом, подає заяву до сільської, селищної, міської ради або до місцевої державної адміністрації за місцем знаходження земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри і місце розташування ділянки та мета її використання.

Відповідна сільська, селищна, міська рада чи місцева державна адміністрація розглядає заяву, і в разі згоди на передачу земельної ділянки у власність, дає дозвіл на замовлення проекту її відведення. Склад, зміст проекту відведення земельної ділянки та порядок його розгляду і затвердження встановлюються спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Відповідна сільська, селищна, міська рада чи місцева державна адміністрація у місячний строк розглядає проект відведення земельної ділянки та приймає відповідне рішення.

У разі відмови сільської, селищної, міської ради чи місцевої державної адміністрації у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку. Рішення суду є підставою для розробки проекту відведення земельної ділянки, перенесення в натуру (на місцевість) і видачі документа, що посвідчує право власності на землю.

Громадяни мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок права державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для недержавних сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;
- для ведення селянського господарства – до 2 га;
- для будівництва і обслуговування житлових будинків у сільських населених пунктах – до 0,25 га, в селищах – до 0,15 га, в містах – до 0,1 га;
- для індивідуального дачного будівництва – до 0,1 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів – до 0,01 га.

Громадяни, які виявили бажання вести фермерське господарство, подають до місцевої державної адміністрації, якщо земельна ділянка перебуває в державній власності, або до сільської, селищної, міської ради, якщо земельна ділянка перебуває в комунальній власності, заяву, підписану головою створюваного фермерського господарства.

У заяві на відведення земельної ділянки зазначаються: бажані розміри і місце розташування земельної ділянки; кількість членів фермерського господарства; відомості про досвід роботи в сільському господарстві і наявність кваліфікації або спеціальної підготовки.

Заяву громадянина про передачу земельної ділянки у власність або надання в оренду відповідна місцева державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада розглядає у місячний строк. У разі їх згоди щодо передачі або надання земельної ділянки громадянин замовляє розроблення проекту її відведення.

Проект відведення земельної ділянки погоджується в порядку, визначеному спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Рішення про передачу у власність або надання в оренду земель громадянам для ведення фермерського господарства приймають відповідні місцеві державні адміністрації або сільські, селищні, міські ради у місячний строк.

4. Право дарування, успадкування, обміну та застави земельних ділянок

Право дарування земельної ділянки мають власники землі (громадяни і юридичні особи). Загальні положення про дарування, так само як і при регулюванні інших цивільно-правових угод, регулюються цивільним законодавством.

По договору дарування одна сторона безоплатно передає іншій стороні земельну ділянку у власність.

Для забезпечення угоди дарування розроблена спеціальна форма договору дарування земельної ділянки.

У відповідності з вимогами Земельного кодексу України – власник земельної ділянки може передавати земельну ділянку або її частину у власність громадянину, юридичній особі, а також державі або органу місцевого самоврядування за договором дарування.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть відмовитися від договору дарування земельної ділянки, якщо вона несе небезпеку для життя і здоров'я громадян, тваринного і рослинного світу або обтяжена боргами, які перевищують її вартість.

Дарування земель права державної і комунальної власності не допускається.

Громадяни та юридичні особи можуть відмовитися від дарованих земельних ділянок за будь-яких обставин.

Нотаріально посвідчений договір дарування земельної ділянки або її частини є підставою для видачі новому власнику ділянки державного акта на право власності на землю.

Успадкування земельної ділянки виникає на підставі цивільного законодавства за заповітом або законом. У разі успадкування за заповітом право приватної власності виникає на підставі складеного у відповідності з законодавством заповіту власника земельної ділянки в порядку та в стро-

ки, встановлені заповітом і законом. Спадкоємець стає власником землі після проходження процедури вступу до успадкування і реєстрації права власності в державних органах. Успадкування по закону здійснюється в порядку, встановленому законом, у відповідності з правилами спадкування майна родичами померлого.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України у разі смерті громадянина право власності на належну йому земельну ділянку або її частину переходить у спадщину за заповітом або законом на підставі цивільного законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Не допускається поділ між спадкоємцями земельної ділянки, якщо це призводить до унеможливлення використання її запризначенням.

За відсутності спадкоємців або у разі відмови від спадкоємства земельна ділянка передається у державну власність.

У разі успадкування земельної ділянки особою, яка не досягла повноліття, її законні представники можуть до досягнення спадкоємцем повноліття передавати цю земельну ділянку в оренду. Свідцтво про успадкування земельної ділянки є підставою для видачі спадкоємцю державного акта на право власності на землю.

Земельна ділянка фермерського господарства, яка успадковується, поділу між спадкоємцями не підлягає і передається тому із членів господарства або із членів спадкоємців будь-якої черги, хто виявив бажання вести фермерське господарство. Спадкоємець фермерського господарства повинен відповідати вимогам Земельного кодексу. За наявності декількох спадкоємців спір про переважне право спадкоємця фермерського господарства розглядається в судовому порядку.

Спадкоємці у разі відмови від участі у веденні фермерського господарства мають право на відчуження земельної ділянки шляхом продажу фермерського господарства та одержання відповідної частини спадщини.

Із судового рішення право приватної власності на землю виникає у тих випадках, коли судом приймається рішення про надання чи поновлення права приватної власності на землю громадянина чи юридичної особи.

Дане рішення приймається в порядку судового захисту права власності на землю. Способи захисту передбачені законодавством і відповідають способам захисту права власності на землю взагалі.

До підстав придбання земельної ділянки, що допускаються законом, відносяться: спадкування земельної ділянки; придбання за давністю користування.

Виникнення права приватної власності земельної ділянки за давністю користування нею можливе лише у випадку довгого, відкритого і безпе-

першого володіння землею як своїм власним майном. Тому виключена можливість придбання права власності за давністю користування, якщо майно використовувалось особою на підставі договірних відносин чи якщо на протязі довгого часу основний володар визнавав дане майно своїм.

Початок строку придбання за давністю користування як підстави для виникнення права власності на земельну ділянку може йти з дати затвердження права приватної власності на землю в законодавстві України, тому що до цього моменту особа не може рахуватись власником державної земельної ділянки “як своєї”.

Земельний кодекс України передбачає обмін земельних ділянок. Земельні ділянки, що перебувають у приватній власності, можуть обмінюватися одна на іншу в будь-якому співвідношенні. У разі згоди особи, які бажають обміняти свої земельні ділянки, укладають угоду про обмін, яка підлягає нотаріальному посвідченню. Нотаріально посвідчена угода є підставою для переоформлення державних актів на право власності на землю.

Угоди з питань дарування, успадкування, обміну земельних ділянок укладаються у письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

Угоди щодо земельних ділянок, на яких розміщені будинки, будівлі і споруди, незалежно від прав на ці земельні ділянки, будинки, будівлі і споруди оформляються одним договором.

Договір повинен містити такі умови:

- сторони угоди (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- вид угоди;
- предмет угоди (кадастровий план та опис земельної ділянки, правовий режим, у тому числі обмеження і сервітути, кадастровий номер, дані про нерухоме майно, розміщене на земельній ділянці);
- підстави набуття особою прав на земельну ділянку і розміщене на ній нерухоме майно (приватизація, купівля, успадкування);
- відомості про відсутність заборон на здійснення угод щодо даної земельної ділянки і тісно пов'язаного з нею нерухомого майна;
- відомості про відсутність або наявність обтяжень земельної ділянки правами третіх осіб (застава, оренда, особливий режим використання, сервітути, майнові права тощо);
- дата передачі прав на земельну ділянку;
- ціна угоди;
- зобов'язання сторін.

Угоди щодо земельних ділянок вважаються укладеними з дня їх нотаріального посвідчення.

Застава земельної ділянки - це спосіб забезпечення виконання зобов'язань.

З огляду на заставу кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленої земельної ділянки переважно перед іншими кредиторами. Застава (іпотека) земельної ділянки виникає у зв'язку з договором чи законом.

Предметом застави (іпотеки) може бути земельна ділянка, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, або частка в праві спільної власності на земельну ділянку та земельна ділянка, яка може бути відчужена заставодавцем і на яку може бути звернено стягнення.

Предметом застави може бути земельна ділянка, яка переходить у власність заставодавця після укладення договору застави.

Предметом застави не можуть бути земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, приватизація яких заборонена відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу лише за згодою всіх власників.

Земельні ділянки, які перебувають у громадян та юридичних осіб на праві власності або оренди, за згодою власника можуть бути передані в заставу для забезпечення кредитних організацій. Якщо в заставу передається частина земельної ділянки, попередньо встановлюються її межі. Особливості застави земельної ділянки регулюються законом.

Питання для самоконтролю і семінару

1. Який порядок здійснення купівлі-продажу земельних ділянок?
2. Які передбачені способи відчуження земельної ділянки?
3. Як вирішується питання купівлі-продажу земельної ділянки якщо договір обтяжений заставою землі?
4. Як здійснюється купівля-продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення?
5. Які земельні ділянки несільськогосподарського не дозволено продавати?
6. Хто є продавцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення?
7. Що є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення?
8. Коли виникає право власності на придбану земельну ділянку несільськогосподарського призначення?
9. Як розподіляються кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності?

10. Які відомості зазначаються в заяві громадянина що бажає придбати земельну ділянку несільськогосподарського призначення?
11. Які документи додаються до заяви купівлю-продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення?
12. За яких підстав може бути прийняте рішення у відмові в продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення?
13. Який механізм отримання безоплатно земельної ділянки у власність громадян?
14. В яких розмірах передбачена безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян?
15. Що зазначається у заяві на відведення земельної ділянки?
16. Як здійснюється право дарування земельних ділянок?
17. Як здійснюється право успадкування земельних ділянок?
18. Як здійснюється обмін земельних ділянок?
19. Що таке іпотека?

Розділ 6. Гарантії прав на землю

1. Поняття гарантій прав на землю

Термін «гарантія» (франц. *garantie* – порука, яка щось забезпечує) часто використовують для позначення способів забезпечення різного роду зобов'язань. У юридичній літературі їх розглядають як гарантії реалізації норм права, прав та обов'язків.

Гарантії прав на землю передбачено розділом V ЗК України. Умовно їх можна поділити на три різновиди: гарантії захисту прав на землю; гарантії, пов'язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам; гарантії, пов'язані з розв'язанням земельних спорів.

Гарантії захисту прав на землю мають безпосередньо конституційну основу. Так, ст. 3 Конституції України проголошує, що права і свободи людини та їхні гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, яка відповідає перед людиною за свою діяльність.

В Основному Законі закріплено положення, згідно з яким держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання (ст. 13). Особливе значення має ст. 14 Конституції, яка передбачає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. При цьому право власності на землю гарантується. Його набувають і реалізують громадяни, юридичні особи та держава виключно відповідно до закону. Зазначені положення Конституції України безпосередньо втілено у земельному законодавстві.

Серед гарантій захисту прав на землю важливими є гарантії права власності на земельну ділянку. ЗК України передбачає, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених Кодексом або іншими законами України. До таких випадків згідно з ЗК України належать:

- конфіскація земельної ділянки (ст. 148);
- не відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземним юридичним особам, якщо вони одержали її у спадщину, та не відчужену протягом року (ст. 145);
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (ст. 143) та деякі інші.

Гарантії, пов'язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам, передбачені ст. 156 ЗК України. Зазначеним суб'єктам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

- вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для інших видів використання;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників;

- приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників у непридатний для використання стан;
- неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Важливого значення набувають гарантії, пов'язані з вирішенням земельних спорів. Звернення до суду для захисту земельних прав сторонами у земельних спорах гарантує ст. 8 Конституції України.

Звернення до суду за вирішенням земельних спорів можливе з таких підстав:

- претензії суб'єкта земельних правовідносин щодо набуття або припинення права власності на землю чи права землекористування;
- порушення земельних сервітутів і правил добросусідства;
- порушення зобов'язань, що виникають внаслідок заподіяння шкоди власникам землі та землекористувачам, та деяких інших.

Вирішення земельних спорів поновлює порушені права та законні інтереси власників земельних ділянок і землекористувачів, встановлює зміст і межі повноважень сторін спору, а також обов'язкову поведінку однієї сторони щодо іншої. Тим самим вирішення земельних спорів гарантує реалізацію прав суб'єктів земельних правовідносин на землю.

2. Способи захисту прав на землю

Захист суб'єктивного права на землю — це захист правомочностей (деяких або взятих разом) та інтересів власника земельної ділянки чи землекористувача. Право на захист становить надану уповноваженій особі можливість застосувати заходи правоохоронного характеру для відновлення її порушеного чи оспорюваного права. Сутність права на захист полягає у можливості його володільця самому вчиняти юридично значущі активні дії. Воно має конституційну природу та існує у межах відносин держави суб'єкта.

Стаття 13 Конституції України передбачає, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання. Вона також закріплює рівність перед законом усіх без винятку суб'єктів права власності і гарантує кожному захист його прав і свобод. Ці принципові положення мають визначальне значення і для суб'єктів земельних правовідносин.

Так, ЗК України гарантує і забезпечує фізичним і юридичним особам рівні умови і способи захисту права власності і права користування на конкретні земельні ділянки.

Власник земельної ділянки чи землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав на землю здійснюється в адміністративному та судовому порядку.

Слід зазначити, що згідно з Конституцією України права і свободи людини і громадянина захищаються виключно судом; кожному гарантується право на оскарження рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб, у тому числі й при порушенні земельних справ.

Земельний кодекс України (ст. 152) визначає перелік способів захисту земельних прав, який не є вичерпним. *Способи захисту* — це дії державних органів у межах їхньої компетенції, які безпосередньо спрямовані на захист земельних прав громадян (наприклад, визнання права на землю судом, розгляд земельних спорів радою, опротестування прокуратурою акта органу державної влади, що порушує земельні права тощо). Всі способи захисту прав на землю можна класифікувати на відносно самостійні групи. Зокрема, М. В. Шульга виділяє *речово-правові, зобов'язально-правові і 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 цих способів захисту земельних прав належать:

- 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 з чужого незаконного володіння;
- вимога власника земельної ділянки або землекористувача усунути порушення у здійсненні їхніх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою, та ін.

Зобов'язально-правові способи захисту мають на меті захист прав суб'єкта як учасника зобов'язальних відносин. До таких способів захисту належать:

- відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежним виконанням умов договорів (відчуження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки та ін.);
- повернення власникові земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди, та деякі інші.

Спеціальні способи захисту земельних прав стосуються особливих випадків порушення прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Вони зумовлені особливим колом уповноважених чи зобов'язаних осіб і надзвичайними обставинами. Це 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 і землекористувачів, тощо.

Земельним законом передбачено можливість застосування й інших способів захисту прав на землю. Так, відповідно до цивільно-правових способів захисту прав *іншими способами захисту прав на землю* можуть виступати:

- захист права спільної (спільної часткової чи спільної сумісної) власності на землю;
- захист інтересів власників землі і землекористувачів у надзвичайних ситуаціях;
- захист права власності чи користування землею осіб, оголошених безвісно відсутніми або померлими, тощо.

Відповідно до закону самостійним способом захисту прав на землю вважається відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав. Зазвичай володар порушеного права може скористатись не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права. Спосіб захисту порушеного права може чітко визначатися законом, який регламентує конкретне право відношення. Зокрема, згідно з Цивільним кодексом України власник земельної ділянки, який незаконно позбавлений володіння нею, має право витребувати її з чужого незаконного володіння, тобто таким способом забезпечується відновлення становища, яке існувало до порушеного права. Однак частіше власнику суб'єктивного права надається можливість певного вибору способу захисту свого порушеного права. Так, згідно зі ст. 31 Закону України "Про оренду землі" у разі виявлення недоліків орендарем земельної ділянки, що не були обумовлені орендодавцем у договорі оренди, але які істотно перешкоджають передбаченому договором використанню земельної ділянки, орендар має право:

- вимагати зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків земельної ділянки;
- отримувати певну суму понесених ним витрат на усунення таких недоліків із орендної плати, попередньо повідомивши про це орендодавця;
- вимагати дострокового розірвання договору. (Крім того, цей спосіб захисту може бути пов'язаний з поверненням незаконно чи самовільно зайнятих земельних ділянок, щодо яких землевласники або землекористувачі фактично позбавлені володіння ними).

Специфічним способом відновлення стану земельної ділянки вважається рекультивация порушених земель, яка здійснюється відповідно до вимог ст. 166 ЗК України та Закону України "Про меліорацію земель"

Захист земельних прав громадян і юридичних осіб здійснюється також шляхом визнання угоди недійсною, якщо вона порушує права цих осіб.

Так, стаття 210 ЗК України встановлює, що угоди, укладені з порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Укладання таких угод має здійснюватись відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог ЗК України, проте не можуть забезпечити правомірний перехід земельної ділянки від однієї особи до іншої ті угоди, які визнаються недійсними, оскільки не відповідають вимогам закону. Так, згідно з Цивільним кодексом України вимогам закону не відповідають угоди щодо яких:

- недодержано встановленої форми (наприклад, відповідно до вимог ст. 132 ЗК України, ст. 13 Закону України “Про оренду землі” це має бути письмова форма);
- немає нотаріального посвідчення; не зазначено всі істотні умови визначеної угоди;
- коли угода укладається з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства (наприклад, продаж земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам, іноземним юридичним особам особливо цінних земель);
- коли угода укладається неповнолітнім, громадянином, визнаним недієздатним, обмеженим у дієздатності внаслідок зловживання спиртними напоями або наркотичними засобами, нездатним розуміти значення своїх дій;
- коли угода укладається внаслідок помилки, обману, насильства, погрози тощо.

За загальними вимогами, правовим наслідком визнання угод недійсними виступає обов’язок сторін повернути одна одній все одержане за угодою, а при неможливості повернути все одержане в натурі — відшкодувати його вартість у грошовій формі, якщо інші наслідки недійсності угод не передбачені законом (п.2 ст.48 Цивільного кодексу України).

Самостійним способом захисту земельних прав є припинення дій, що порушують суб’єктивне земельне право, яке належить іншій особі. Задовольняючи заяву носія земельних прав, уповноважений орган зобов’язує правопорушника припинити неправомірні дії, які порушують це суб’єктивне земельне право.

Серед інших, передбачених законом способів захисту прав на землю, можна виділити відшкодування заподіяних збитків, визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, захист інтересів власників землі і землекористувачів у надзвичайних ситуаціях, захист права спільної власності на землю, захист права влас-

ності чи користування землею осіб, які оголошені безвісно відсутніми або померлими, тощо.

3. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам

Відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам є важливою гарантією захисту прав власників і землекористувачів. Відшкодування збитків здійснюється за підстав, передбачених ст. 156, та у порядку, визначеному ст. 157 ЗК України. Обов'язковість відшкодування збитків прямо закріплюють правові приписи ЗК України (статті 97, 101, 146, 147, 152, 155 і 212).

Збитки власникам земельних ділянок і землекористувачам відшкодовують особи, які їх заподіяли, добровільно або у судовому порядку.

Заподіяні збитки можуть бути результатом правомірних чи неправомірних (протиправних) дій органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, інших органів, а також громадян і юридичних осіб. Відшкодування їх — важливий захід правової відповідальності особи за вчинені нею земельні правопорушення, тобто за її неправомірні дії. При заподіянні земельно-правових збитків правомірними діями особи відшкодування їх є самостійною гарантією реалізації земельних прав суб'єктів.

У ст. 156 ЗК України подано перелік підстав відшкодування збитків. 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 належать до правомірних дій, і самостійну групу підстав, які є результатом земельних правопорушень, тобто дій неправомірних. *Першу групу підстав становлять:*

- вилучення (викуп) сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;
- тимчасове зайняття зазначених угідь, земель і чагарників для інших видів використання;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок.

До другої групи входять:

- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників;
- приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників у непридатний для використання стан тощо.

Що стосується неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки як самостійної підстави відшкодування збитків, то вона може бути результатом як правомірних, так і протиправних дій.

Коло суб'єктів, на яких закон покладає обов'язок відшкодовувати збитки власникам землі та землекористувачам, визначає ст. 157 ЗК України. Згідно з цією нормою земельно-правові збитки відшкодовують органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни і юридичні особи у разі використання відповідних земельних ділянок або коли їхня діяльність обмежує права власників земельних ділянок і землекористувачів чи погіршує якість земель, розташованих у зоні їхнього 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 ці збитки можуть відшкодовувати не самі особи, які заподіяли шкоду, а той суб'єкт, в інтересах якого діяла особа, що заподіяла шкоду. Так, при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом, за рішенням уповноважених органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування збитки землевласників і землекористувачів, заподіяні таким вилученням (викупом), відшкодовують не названі органи, а особи, в інтересах яких було вилучено (викуплено) відповідні земельні ділянки.

Відшкодування збитків — цивільно-правова категорія. *Збитками* вважаються втрати, яких особа зазнала у зв'язку з пошкодженням або знищенням речі, а також витрати, які були чи будуть здійснені особою для відновлення свого порушеного права. Крім того, збитками вважають доходи, які особа могла б одержати, якби її право не було порушено. У законодавстві це має назву *упущеної вигоди*.

Розміри збитків, заподіяних власникам землі і землекористувачам вилученням зазначених земель з додержанням вимог, передбачених статтями 146, 147 і 149-151 ЗК України, визначаються для земельних ділянок, що перебувають на праві власності, з урахуванням повної вартості земельної ділянки. Таку вартість встановлюють відповідно до грошової та експертної оцінки земель, що проводиться згідно з п. 3 ст. 146 за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Розміри збитків, заподіяних землекористувачам вилученням у них відповідних земельних ділянок, визначають комісії, створені Київською і Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного підпорядкування) рад відповідно до порядку, встановленого ст. 157 ЗК України. При цьому розміри збитків визначають у повному обсязі за реальною вартістю майна на момент заподіяння збитків, проведеними витратами на поліпшення якості земель.

Збитки, заподіяні власникам землі і землекористувачам тимчасовим зайняттям сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для

інших видів використання, відшкодовують у разі передачі їх на основі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем юридичні особи — підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи відповідно до ст. 97 ЗК України.

Збитки, заподіяні внаслідок самовільного тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників, відшкодовують з урахуванням вимог ст. 212 ЗК України.

Новелою чинного ЗК України є положення про те, збитки власникам землі і землекористувачам відшкодовують у разі встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок. Таку можливість передбачає ст. 111. 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 становлять відносно самостійну групу. До цієї групи належать також обмеження, пов'язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон (статті 91 і 96 ЗК України).

До неправомірних обмежень прав власників землі і землекористувачів відносять дії, пов'язані з 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 шару та інших властивостей земель.

Збитки, заподіяні самовільним зайняттям земельних ділянок, псуванням, забрудненням земель та іншими порушеннями земельного законодавства, відшкодовують особи, які їх заподіяли, відповідно до статей 211 і 212 ЗК України та з урахуванням цивільно-правових приписів.

Право на відшкодування збитків, зумовлених забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, гарантується законом і державою. У цьому разі порядок обчислення розмірів відшкодування шкоди встановлюють за Методикою визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, яка затверджена наказом Мінекоресурсів України від 27 жовтня 1997 року та зареєстрована в Міністерстві юстиції України 5 травня 1998 року.

Збитки відшкодовують у повному розмірі, який визначають, враховуючи витрати на відновлення родючості землі, а також доходи, які власник землі або користувач міг би одержати від земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення землі до стану, придатного до її використання за призначенням, або до повернення самовільно зайнятої ділянки. Крім того, заподіяні збитки винна особа може відшкодувати в

натурі шляхом відновлення попереднього стану земельних ділянок або наданням земельної ділянки, рівноцінної за розміром і якістю.

4. Вирішення земельних спорів

Ще одним важливим способом забезпечення земельних прав суб'єктів є вирішення земельних спорів компетентними органами у встановленому порядку. Це питання регулює розділ 5 ЗК України, що свідчить про те, що інститут земельних спорів є одним з різновидів гарантій прав на землю.

Земельні спори — це спори, що виникають між фізичними чи юридичними особами з приводу володіння, користування чи розпоряджання земельною ділянкою, яка перебуває у них на праві власності чи користування, і які вирішують виключно суди, органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Крім того, земельні спори — це особливий вид правовідносин щодо розв'язання конфлікту, який виникає у зв'язку з порушенням прав і законних інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб'єктів земельних правовідносин.

Причини виникнення земельних спорів можуть бути різними. Найпоширенішими з них є:

- не врегульованість відповідних відносин чинним законодавством;
- внутрішня суперечливість норм земельного законодавства, що регулюють однотипні відносини;
- суперечливість між нормами земельного права і нормами інших природноресурсових галузей права, які регулюють близькі за змістом положення;
- розбіжності у розумінні положень законодавства та недостатня правова поінформованість учасників земельно-правових спорів.

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

Сутність вирішення земельного спору компетентним органом полягає у з'ясуванні змісту і меж повноважень сторін спору та встановленні їхніх обов'язків щодо певних правовідносин.

Предметом земельного спору 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 додержуватися обов'язків, визначених законодавством.

Земельні спори неоднорідні за своїм складом. Серед *сукупності земельних спорів самотійне місце займають спори:*

- з приводу володіння, користування і розпоряджання земельними ділянками, що перебувають у власності;
- щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей;
- що виникають внаслідок незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів державної влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування;
- з приводу оренди земельних ділянок.

Враховуючи зміст, суб'єктів спору та інші підстави, їх можна класифікувати на окремі групи. Зокрема, *за суб'єктним складом*: спори, що виникають між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами і юридичними особами, спори за участю державних та інших органів, яких наділено повноваженнями щодо вирішення земельних спорів.

За змістом можна виділити такі спори: пов'язані з приватизацією земель державної і комунальної власності, спори про належність земельної частки (паю); майнові спори, пов'язані із земельними відносинами.

Враховуючи те, що земля є не лише територіальним базисом і основним засобом виробництва, а й складовою єдиної екологічної системи, земельний спір можна вважати різновидом еколого-правового спору. На цій підставі всю сукупність земельних спорів за своєю спрямованістю можна поділити на дві групи — *власне земельні спори і земельні спори екологічного спрямування*.

До *першої групи* належать спори щодо порушення вимог раціонального використання земель, прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, у тому числі й орендарів.

Виникнення спорів *другої групи* пов'язане з негативним впливом на стан земель як елемент довкілля. Це спори з приводу псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами, стічними водами та ін.

Земельні спори вирішують уповноважені органи у порядку, встановленому законом. Так, згідно зі ст. 158 ЗК України земельні спори вирішують суди, органи місцевого самоврядування, органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Беручи до уваги конституційне положення про те, що юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини (ч. 2 ст. 124 Конституції України), слід зазначити, що питома вага земельних спорів, що їх вирішують суди, зростає. Разом з тим ч. 2 ст. 158 ЗК України передбачає, що окрему категорію земельних спорів мають розглядати виключно суди, зокрема судовому вирішенню підлягають земельні спори з приводу володіння, користування і розпоряджання 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. Таким чином, суд розглядає виключно йому підвідомчі спори, передбачені п.2 ст.158 ЗК України:

- скарги на рішення, прийняті в позасудовому порядку;
- земельні спори, підвідомчі органам місцевого самоврядування, але сторони безпосередньо звернулися до суду (земельні спори в межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні громадян, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах);
- земельні спори, підвідомчі органам виконавчої влади з питань земельних ресурсів, але сторони також звернулися безпосередньо до суду (спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, обмежень у використанні земель і земельних сервітутів);
- майнові спори, пов'язані із земельними відносинами (вимоги про відшкодування збитків, заподіяних вилученням чи викупом земельної ділянки для державних чи громадських потреб, тощо).

Хоч судовий захист забезпечує максимум гарантій носіям земельних прав, а практика свідчить, що відновлення порушених земельних прав у судовому порядку є ефективнішим і кваліфікованим, та все ж ЗК України не виключає вирішення земельних спорів в адміністративному порядку, тобто уповноваженими органами місцевого самоврядування та органами державної влади з питань земельних ресурсів.

Стаття 12 Кодексу відносить вирішення земельних спорів до повноважень сільських, селищних і міських рад. Ці органи місцевого самоврядування вирішують лише ті спори у межах відповідних населених пунктів, які увійшли до переліку ч. 3 ст. 158 ЗК України. Цей перелік включає спори щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування районів у містах.

Певними повноваженнями щодо вирішення земельних спорів наділено органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Так, відповідно до ч. 4 ст. 158 ЗК України вони вирішують спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів. Центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів є Державний комітет України по земельних ресурсах (Держкомзем України), діяльність якого спрямовує і координує Кабінет Міністрів України через Міністерство екології та природних ресурсів України.

Порядок розгляду земельних спорів зазначеними органами встановлений ст. 159 ЗК України. У цьому разі суб'єктами, які беруть участь у вирішенні земельного спору, є заявник, відповідач або уповноважені ними представники, суб'єкти, які вирішують спір, а також суб'єкти, які не

зацікавлені у розгляді спору, але їхня участь є допоміжною у вирішенні спору (експерти, свідки) та ін.

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

Сторони спору згідно зі ст. 160 ЗК України мають право знайомитися з матеріалами справи, особисто брати участь у розгляді спору, за власного ініціативою чи на вимогу компетентного органу надавати інформацію, яка має значення для вирішення спору, одержувати копію рішення щодо земельного спору, а у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його, тощо.

Рішення, яке ухвалює компетентний орган внаслідок розгляду земельного спору, має відповідати загальним вимогам, встановленим законом. Воно набирає чинності з моменту прийняття і передається сторонам спору у п'ятиденний строк після його прийняття.

Як зазначалося вище, у випадку коли сторона (сторони) не згодна з рішенням, вона має право оскаржити його до вищестоящего органу або у судовому порядку. Оскарження рішень органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи 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.

Щодо земельних спорів, сторонами яких виступають юридичні особи або громадяни — суб'єкти підприємницької діяльності, то їх вирішують господарські суди.

Виконання судового рішення передбачає заходи щодо забезпечення відновлення порушених прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, орендарів земельних ділянок і здійснюється відповідно до Закону України “Про виконавче провадження” від 21 квітня 1999 року.

Питання для самоконтролю і семінару

1. Як ви розумієте термін «гарантії» щодо права власності на землю?
2. Які ви знаєте різновиди гарантій захисту правна землю?
3. Назвіть випадки, коли власник може бути позбавлений права власності на землю.
4. Якими є підстави звернення до суду за вирішенням земельних спорів?
5. Які ви знаєте способи захисту земельних прав?
6. Які дії згідно з земельним законодавством неправомірно обмежують права власників землі і землекористувачів?

7. У якому порядку здійснюється захист прав на землю?
8. У чому полягає сутність речово-правових способів захисту прав на землю?
9. Які способи захисту прав є зобов'язально-правовими?
10. Назвіть коло суб'єктів, на яких закон покладає обов'язок відшкодувати збитки власникам землі та землекористувачам.
11. Що прийнято розуміти під збитками?
12. Що означає “відшкодування збитків в натурі”?
13. Як класифікують земельні спори?
14. Що може стати предметом земельного спору?
15. Які права, визначені земельним законодавством, мають сторони земельного спору?
16. Які спори вважають спорами екологічного спрямування?
17. Які органи вирішують земельні спори?
18. Які органи вирішують спори в адміністративному порядку?
19. Назвіть суб'єктів земельного спору.
20. Які суди вирішують земельні спори, сторонами у яких виступають юридичні особи або громадяни-підприємці?

Розділ 7. Правові форми управління земельними ресурсами

1. Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання

Усі землі в межах державних кордонів України, незалежно від форм власності, видів господарювання і цільового використання, становлять єдиний земельний фонд України.

Наша держава має могутній природно-ресурсний потенціал. Земельний фонд України становить 5,7% території Європи. При цьому на загальноєвропейському фоні його вирізняє висока питома вага сільськогосподарських угідь, особливо ріллі, що пов'язано з високою природною якістю українських земель, великою питомою вагою в їхньому складі чорноземів. Так, сільськогосподарські угіддя України становлять 18,9% загальноєвропейських, а рілля — відповідно 26,9%. Відносно території нашої країни сільськогосподарські угіддя займають 41,84 млн. га, або 69,3% території, у тому числі 33,19 млн. га ріллі (55%), 7,03 млн. га природних кормових угідь сіножатей і пасовищ (12,6%).

На жаль, доводиться констатувати, що ефективність використання земель в Україні значно нижча, ніж у середньому в Європі.

Головними причинами низької віддачі земельного потенціалу в Україні є тривале безгосподарне ставлення до землі, помилкова стратегія максимального залучення земель до обробітку, недосконалі техніка і технологія обробітку землі та виробництва сільськогосподарської продукції, не виважена цінова політика, недодержання науково обґрунтованих систем ведення землеробства, зокрема внесення недостатньої кількості органічних добрив, низький науково-технічний рівень проектування, будівництва та експлуатації меліоративних систем, недосконала система використання і внесення мінеральних добрив та невиконання природоохоронних, комплексно-меліоративних, протиерозійних та інших заходів.

Розвиток різних форм власності та господарювання на землі без суворого і надійного державного екологічного та митного контролю за ввезенням небезпечних відходів, брак відповідної законодавчої бази призвели до споживацького ставлення до землі. Використання у великій кількості мінеральних добрив, пестицидів та інших хімічних препаратів разом з промисловим і радіаційним забрудненням може ще більше ускладнити екологічну ситуацію в Україні, знизити відтворювальну здатність біосфери та екологічну стійкість агроландшафтів.

З огляду на цю ситуацію держава планує здійснити певні заходи щодо збалансування використання і відновлення земельних ресурсів.

Державну політику використання і охорони земель визначає система правових, організаційних, економічних та інших заходів, що мають природоохоронний, ресурсозберігаючий і відтворювальний характер.

Зокрема, проводиться інвентаризація земель, закріплених за населеними пунктами, промисловими підприємствами, підприємствами, установами та організаціями транспорту, зв'язку, оборони, лісового фонду, інших земель та виявляються площі, що їх використовують нераціонально або не за цільовим призначенням; визначають землі, що належать до загальнодержавної і комунальної власності; резервуються землі для науково-дослідних робіт і спеціалізованого сільськогосподарського виробництва, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; створюється державний реабілітаційний фонд земель з угідь, що потребують вжиття заходів для відновлення їхньої родючості; здійснюється кадастрова оцінка земель, розробляється науково-методична і нормативна документація з визначення базових цін на землю; створюється державна система управління якістю земельних ресурсів і визначається її місце в органах державного управління, а також визначаються принципи розмежування обов'язків держави, землевласників і землекористувачів щодо охорони земельних ресурсів; впроваджується ґрунтозахисна система землеробства; розробляються проекти землеустрою з контурно-меліоративною організацією територій, відповідно до яких проводяться роботи щодо створення захисних лісових насаджень, будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд і забезпечується їх необхідна експлуатація.

Важливим напрямом раціоналізації використання земельних ресурсів є поліпшення екологічного стану зрошуваних земель, на яких спостерігається підтоплення, вторинне засолення, водна ерозія, руйнування природної структури ґрунтів тощо.

Обґрунтування напрямів раціоналізації використання і охорони земельного фонду України забезпечується системою заходів, серед яких виділяються заходи державного управління земельним фондом.

2. Поняття, зміст і функції управління у галузі використання та охорони земель

Проблема управління земельними ресурсами завжди була актуальною, оскільки земля є основою будь-якого виробництва, особливо це стосується сільського і лісового господарства. Особливо актуальною проблема державного управління земельним фондом постає в умовах ринкової економіки, коли законодавчо закріплюються різні форми власності на землю і господарювання на ній. Збільшення чисельності суб'єктів господарювання на землі потягло за собою розширення кола учасників земельних відносин, а відтак загострились екологічні проблеми довкілля.

Державне управління є способом організації діяльності державних органів з метою забезпечити виконання правових норм і впорядкування суспільних відносин у тій чи іншій сфері. Управління у галузі викорис-

тання та охорони земель є різновидом, складовою управління природо-користуванням та охороною довкілля. Метою управління земельними ресурсами є вирішення проблем раціонального використання та охорони земель шляхом організованої, цілеспрямованої діяльності суб'єкта управління. Головною ознакою, за якою цей різновид виділяють як самостійний, є земля – основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави.

Управління у сфері використання та охорони земель слід розглядати як організаційно-правову діяльність уповноважених органів із забезпечення раціональної та ефективної експлуатації земель усіма суб'єктами господарювання у межах, визначених земельним законодавством України.

Перехід до ринкової економіки зумовив корінні зміни у формах і методах державного управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів, а також його змісту. Набули широкого застосування економічні методи впливу на суб'єктів земельного законодавства, пов'язані з наданням податкових і кредитних пільг, виділенням коштів з державного або місцевого бюджету, звільненням від плати за земельні ділянки, компенсацією з бюджетних коштів зниження доходу власників землі і землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих і малопродуктивних земель тощо.

Разом з тим за умов ринкової економіки та роздержавлення права власності на землю важливим є поєднання економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель з методами адміністративного впливу на суб'єктів земельних правовідносин. За цих умов важливого значення набувають відповідні функції управління у галузі використання та охорони земель.

Термін “функція” (від лат. *functio* — виконання, здійснення) означає обов'язок, коло діяльності, призначення, роль. *Функції управління* — це відносно відокремлені напрями управлінської діяльності, які дають можливість здійснювати певний вплив на об'єкт управління з метою вирішення поставленого завдання, це також напрями управлінської діяльності, що мають правовстановлюючий, правозабезпечуючий чи правохоронний характер.

Визначення змісту функцій управління та їх чітка класифікація необхідні для розробки раціональних основ системи управління. Функції державного управління у відповідній сфері розрізняють за критеріями: за органами, що їх здійснюють; місцем і значенням в управлінському процесі; юридичними наслідками, які тягнуть за собою їх здійснення, тощо. В. В. Горлачук поділяє функції управління на основні і спеціальні. *До основних належать*: 1) планування; 2) координація; 3) організація; 4) регулювання; 5) контроль. Ці функції притаманні всім системам управління.

До спеціальних функцій відносять такі:

- надання і вилучення земель; моніторинг стану земельних ресурсів і динаміки його змін;
- ведення державного земельного кадастру;
- землеустрій; справляння плати за землю;
- державний контроль за раціональним використанням і охороною земель;
- вирішення земельних спорів; притягнення до юридичної відповідальності та інші.

Відповідні функції становлять зміст управління у галузі використання та охорони земель.

Суб'єктом управління у галузі використання та охорони земель є система уповноважених органів, які відповідно до земельного законодавства здійснюють організаційно-правову діяльність щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони. Їх розрізняють за обсягом і характером компетенції. У сфері земельних відносин певні управлінські функції мають органи загальної, міжгалузевої, галузевої і спеціальної компетенції.

До органів *загальної компетенції*, що здійснюють відповідні управлінські функції, належать Кабінет Міністрів України, Уряд Автономної Республіки Крим, місцеві ради та місцеві державні адміністрації,

Одним з найважливіших органів *міжгалузевого управління* у сфері охорони і раціонального використання земель є Міністерство екології та природних ресурсів України, яке здійснює державне управління земельним фондом у комплексі з усіма іншими природними ресурсами (водами, надрами, лісами, атмосферним повітрям, флорою і фауною). Певні управлінські функції щодо земельного фонду мають у межах своєї компетенції також Міністерство аграрної політики України, Міністерство України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи, Державний комітет лісового господарства України, Національне космічне агентство України, Державний комітет України по водному господарству, Державний комітет будівництва та архітектури і житлової політики України, деякі інші центральні органи виконавчої влади.

Галузеве управління земельним фондом здійснюють міністерства та інші центральні органи виконавчої влади, до відання яких належить відповідна частина земельного фонду, що не залежить від територіального розміщення земель. Органом *спеціальної компетенції* у сфері земельних відносин є Державний комітет України по земельних ресурсах.

3. Система органів управління у галузі використання та охорони земель і їхні повноваження

Органи управління у галузі використання та охорони земель мають розгалужену систему, яка діє у межах повноважень, визначених земель-

ним та іншими галузями права України. Зазначена система функціонує як єдиний взаємопов'язаний механізм.

Систему органів управління та охорони земель поділяють на два види: *органи загальної компетенції* та *органи спеціальної компетенції*. Особливістю управління у галузі використання та охорони земель органами *загальної компетенції* є те, що вони здійснюють зазначену діяльність і разом з тим вирішують інші завдання, віднесені до їхньої компетенції, — розвиток економіки, соціальної сфери, національної безпеки та оборони тощо. На відміну від них, для органів *спеціальної компетенції* управління у галузі використання та охорони земель є головним або одним з головних напрямів їхньої діяльності.

До системи органів загальної компетенції, які здійснюють управління у галузі використання та охорони земель, належать: Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві органи виконавчої влади.

Систему органів управління спеціальної компетенції у даній сфері становлять: Міністерство екології та природних ресурсів України, Державний комітет України по земельних ресурсах.

Відповідно до ст. 75 Конституції України основними повноваженнями Верховної Ради України у галузі управління використання та охорони земель є: прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин; визначення засад державної політики у галузі використання та охорони земель; затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель; встановлення і зміна меж районів і міст; погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель; вирішення інших питань у галузі земельних відносин згідно з Конституцією України.

За ЗК України до повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі використання та охорони земель на території республіки належить низка напрямів діяльності, пов'язаних з реалізацією загальнодержавної політики у сфері земельних відносин і захисту земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави в цілому. Серед них: розпоряджання землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводять органи виконавчої влади; координація контролю за використанням та охороною земель.

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

погодженням з Верховною Радою України має повноваження на продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам (п. 1 ст. 129 ЗК України); уповноважений надавати у постійне користування земельні ділянки із земель державної власності юридичним особам у випадках, визначених статтями 9 і 150 ЗК України (п. 7 ст. 122); має право приймати рішення щодо вилучення земельних ділянок державної власності, які перебувають у постійному користуванні, для суспільних та інших потреб (п. 2 ст. 149); визначає порядок встановлення та зміни цільового призначення земель (ч. 3 ст. 20 ЗК); надає дозвіл на проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних природних парків, дендрологічних і ботанічних садів, археологічних пам'яток (п. 3 ст. 97); затверджує методику грошової та експертної оцінки землі (п. 8 ст. 128); здійснює інші повноваження.

Органи місцевого самоврядування (обласні, Київська і Севастопольська міські, районні, районні у містах, сільські, селищні та міські ради) виконують управлінські функції у сфері земельних відносин відповідно до статей 8-12 ЗК України, законів України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21 травня 1997 року (з відповідними змінами), “Про столицю України - місто-герой Київ” від 15 січня 1999 року. До їхніх повноважень належать: розпоряджання землями територіальних громад; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводять органи виконавчої влади; встановлення та зміна меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць; організація землеустрою; забезпечення реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель та інші.

Повноваження місцевих державних адміністрацій визначено в ст. 17 ЗК України та Законі України “Про місцеві державні адміністрації” від 9 квітня 1999 року (з відповідними змінами). Вони, зокрема, розпоряджаються землями державної власності у межах, визначених ЗК України; беруть участь у розробці та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних програм з питань використання та охорони земель; координують здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель; готують висновки щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викупувають земельні ділянки; викупувають земельні ділянки для суспільних потреб у межах, визначених ЗК України; готують висновки щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст.

Серед повноважень Міністерства екології та природних ресурсів України як центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин ст. 14 ЗК України виділяє: участь у розробці та реалізації загальнодержавних і регіональних

програм використання та охорони земель; організація моніторингу земель; участь у розробці нормативних документів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів; здійснення державної екологічної експертизи землекористування; внесення пропозицій щодо формування державної політики у галузі охорони та раціонального використання земель; міжнародне співробітництво з питань охорони земель тощо.

Відповідно до Указу Президента України “Про створення єдиної системи державних органів земельних ресурсів” від 6 січня 1996 року (зі змінами від 19 серпня 2002 року) система державних органів земельних ресурсів складається з Державного комітету України по земельних ресурсах та підпорядкованих йому Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель, Державного комітету АР Крим по земельних ресурсах і єдиному кадастру, обласних, Київського і Севастопольського міських головних управлінь, районних відділів, міських управлінь (відділів) земельних ресурсів та інженерів-землевпорядників сіл і селищ.

Як зазначається у Положенні про Державний комітет України по земельних ресурсах, затвердженому Указом Президента України від 14 серпня 2000 року, цей Комітет є центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. У встановленому порядку він вносить пропозиції щодо формування державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання, охорони та моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру і забезпечує її реалізацію, здійснює управління у цій сфері, а також міжгалузеву координацію та функціональне регулювання з питань, віднесених до його відання.

Повноваження Держкомзему: координація робіт з проведення земельної реформи; участь у розробці та організації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель; ведення державного земельного кадастру, у тому числі державної реєстрації земельних ділянок і державного контролю за використанням та охороною земель; розробка економічного та правового механізму регулювання земельних відносин тощо.

4. Поділ земельного фонду на категорії земель

Залежно від цільового призначення земельний фонд поділяється на категорії земель, що мають різний правовий режим використання і охорони. ЗК України виділяє 9 великих груп земель за цією класифікаційною ознакою. Ними є:

1. землі сільськогосподарського призначення;
2. землі житлової та громадської забудови;
3. землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

4. землі оздоровчого призначення;
5. землі рекреаційного призначення;
6. землі історико-культурного призначення;
7. землі лісового фонду;
8. землі водного фонду;
9. землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Серед категорій земель найважливіше економічне значення мають *землі сільськогосподарського призначення*, тобто такі, що надані для потреб сільського господарства або призначені для цієї мети. Основна частина цих земель зайнята сільськогосподарськими угіддями: ріллею, сіножатями, пасовищами, городами, садами тощо. Саме їх використовують як основний засіб виробництва у сільському господарстві.

Другою категорією земель є *землі населених пунктів*: міст, селищ міського типу і сіл. Ця категорія земель має правовий режим, що сприяє розвитку просторової бази для житлового, комунального, культурно-побутового будівництва, розміщення сфери обслуговування і задоволення інших по-жителів населених пунктів.

До складу *земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення* включено частину земельного фонду, надану для розміщення експлуатації будівель і споруд промисловості, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств; землі, надані у користування підприємствам залізничного, автомобільного, морського, трубопровідного, повітряного та інших видів транспорту; землі для розміщення та діяльності військових частин, інших військових формувань і внутрішніх військ, а також землі, надані підприємствам, що експлуатують лінії електропередач і зв'язку. Межі земель цієї категорії найрухливіші, що пов'язано в першу чергу з появою дедалі нових видів діяльності. Тому перелік земель цієї категорії земельного фонду є відкритим. Нині до цієї категорії земель включають, зокрема, землі, надані для функціонування космічної інфраструктури України.

Велике природоохоронне, естетичне, рекреаційне, ресурсозберігаюче, виховне навантаження має виділення категорії *земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення*. До цієї категорії увійшли землі природно-заповідного фонду України, інші види земель, що підлягають особливій охороні згідно із законами України “Про охорону навколишнього природного середовища”, “Про природно-заповідний фонд України”, “Про туризм» і “Про охорону та використання пам'яток історії та культури”. Землям цієї категорії надається особливий охоронний правовий режим, який полягає у вилученні їх з господарського використання. Слід зазначити, що площі, зайняті землями цієї категорії, в останнє десятиріччя мають тенденцію до постійного збільшення, що є

позитивним фактом у контексті визнання еколого-оздоровчої ролі цих територій для людини та інших біологічних ресурсів планети.

Однією з найбільших категорій у складі земельного фонду України є *землі лісового фонду*, що включають землі, вкриті лісом, а також не вкриті лісом, але надані для потреб лісового господарства (ст. 76 ЗК України).

Згідно зі ст. 78 ЗК України, до *земель водного фонду* належать землі, зайняті річками, озерами, водоймами, болотами, гідротехнічними та Іншими водогосподарськими спорудами, а також землі, виділені по берегах водойм під смуги відведення і водоохоронні зони водойм. Основним призначенням земель цієї категорії є забезпечення охорони і раціонального використання водних ресурсів. Правовий режим цих земель тісно пов'язаний з режимом покриваючих чи прилеглих вод, який визнається Водним кодексом України.

Землями запасу визнаються всі землі, не передані у власність або не надані в постійне користування, та землі, правила власності або користування якими припинено відповідно до законодавства України. Структура і склад земельного фонду не є незмінним. Вони змінюються під впливом економічних, екологічних, геополітичних та інших факторів. Зміні підлягає співвідношення земель різних категорій всередині існуючого поділу. В першу чергу це зумовлено розвитком приватизації земель, їх вилученням і наданням для здійснення того чи іншого виду діяльності, зміною цільового призначення земель для відновлення стану деградованих, забруднених чи пошкоджених земель.

5. Землеустрій

Відповідно до ст. 99 ЗК України і Закону України “Про землеустрій” від 22 травня 2003 року землеустрій являє собою сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та регіональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюється під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Він виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їхньої охорони та захисту ґрунтів незалежно від цільового призначення земель, водночас є однією з функцій державного управління у сфері землекористування і поширюється на землі всіх форм власності.

Мета землеустрою визначається відповідними напрямками його проведення, а саме: забезпечення раціонального використання земель; охорона земель; створення сприятливого екологічного середовища; поліпшення природних ландшафтів.

Суб'єктами землеустрою є органи державної влади та органи місцевого самоврядування, юридичні та фізичні особи, які здійснюють земле-

устрій, землевласники і землекористувачі, а об'єктами — територія України, території адміністративно-територіальних утворень або їхніх частин, території землеволодінь і землекористувань чи окремі земельні ділянки.

Організація території у процесі землеустрою має різні завдання і спрямованість залежно від категорії землі, її використання як засобу виробництва чи просторової бази. Якщо на землях сільськогосподарського призначення метою землеустрою є найефективніше розміщення, розподіл сільськогосподарських угідь, забезпечення збереження ґрунтів і підвищення їхньої продуктивності, то метою землеустрою на несільськогосподарських землях може бути раціональне розміщення виробничих, комунально-побутових, житлових чи інших об'єктів, під'їзних шляхів, організація санітарно-захисних зон навколо об'єктів, що шкідливо впливають на навколишнє середовище, збереження особливо цінних природних об'єктів і комплексів тощо.

Таким чином, землеустрій як сукупність соціально-економічних заходів виконує різноманітні завдання, пов'язані з забезпеченням раціонального використання та охорони земель незалежно від їхнього цільового призначення (сільськогосподарського виробництва, промисловості, лісового та водного господарства, містобудування тощо).

На рівні загальнодержавних землевпорядних заходів, зокрема, проводять: реалізацію державної політики у галузі земельних правовідносин; визначення основного цільового призначення земельних масивів, розробку великих регіональних комплексних програм охорони та раціонального використання земельних ресурсів; планування та прогнозування (розробка державних, обласних, районних і регіональних схем використання земель і схем землеустрою, заходів щодо охорони земель), розробку цільових програм меліорації та рекультивації земель, боротьбу з водною та вітровою ерозією ґрунтів.

Важливе значення мають також прогнозні та передпроектні завдання землеустрою, до яких належать: розробка схем використання й охорони земельних ресурсів держави та її деяких регіонів, у тому числі протиерозійних та інших ґрунтозахисних заходів; розробка схем землеустрою обласей і регіонів; розробка прогнозів, регіональних програм використання і охорони земель; обґрунтування розміщення, встановлення та зміни меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними та заповідними режимами.

У процесі реалізації зазначених завдань важливим є проведення державної землевпорядної експертизи, яка визначає: питання правового забезпечення проектних рішень; відповідність передбачених заходів завданню на проектування, вимогам раціонального використання і охорони земель та нормативно-технічним документам; запропоновані проектною документацією рішення стосовно знімання, збереження та використання

родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних з порушенням земель, проведенням їх рекультивації.

Землеустрій здійснюють за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів, а також коштів громадян і юридичних осіб. Формою землеустрою є землевпорядний процес.

Землевпорядний процес — це загальний порядок виконання деяких землевпорядних дій. Він складається з таких взаємопов'язаних стадій, що послідовно виконуються: порушення клопотання про проведення землевпорядної дії; підготовчі роботи щодо складання проекту землеустрою; розгляд проекту, проектної документації; затвердження проекту; перенесення проекту в натуру (на місцевість); оформлення та видача землевпорядних матеріалів і документів; здійснення авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою.

6. Державний земельний кадастр

Згідно із ч. 1 ст. 193 ЗК України державний *земельний кадастр* — це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місця розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Таким чином, *земельний кадастр* — це звід систематизованих науково обґрунтованих і достовірних відомостей про землі всіх категорій.

Призначення його полягає у забезпеченні органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених громадян і юридичних осіб відомостями про природний стан і правовий режим земель з метою їх раціонального використання та охорони.

Стаття 195 ЗК України встановлює основні завдання ведення державного земельного кадастру. Ними є: забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки; застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок; запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Стаття 196 ЗК України визначає складові державного земельного кадастру. Це кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок, державна реєстрація земельних ділянок, облік кількості та якості земель. Перелічені види земельно-кадастрової діяльності суб'єктів земельно-кадастрових правовідносин спрямовані на створення відповідно до чинного законодавства України документованої кадастрової інформації.

Державний земельний кадастр ведуть Держкомзем, Державний комітет АРК по земельних ресурсах і єдиному кадастру, обласні, Київські і Севастопольські міські головні управління, районні відділи, міські (міст обласного і районного значення) управління (відділи) земельних ресурсів, виконавчі комітети сільських, селищних, міських рад.

Складовою державного земельного кадастру є державна реєстрація земельних ділянок. Державний реєстр земель складається з двох частин — книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди, землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок; Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку. Порядок та умови державної реєстрації земельної ділянки визначені в Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженою наказом Держкомзему від 4 травня 1999 р. № 43. Згідно з п. 3.3 Інструкції державна реєстрація державних актів, що посвідчують право приватної власності на землю або постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) здійснюють районна, міська, селищна, сільська рада; договорів оренди — виконавчий орган міської, селищної, сільської ради, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації; державних актів на право власності на землю — місцеві державні органи земельних ресурсів Держкомзему України. Забезпечення державної реєстрації державних актів, що посвідчують право на землю, покладається на відповідні державні органи земельних ресурсів Держкомзему України. У додатках до Інструкції вміщено форми і таблиці книг реєстрації документів про право на землю.

Всі кадастрові відомості про землю оформляються у вигляді оновлюваної спеціальної базової документації, яку складають щороку. Вона може бути текстовою і картографічною. Це схеми, графіки, текстові та інші матеріали, що містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень і земельних ділянок власників землі та землекористувачів, кількість, якість і продуктивність земель державної, приватної і комунальної власності.

Дані Державного земельного кадастру обов'язково враховують при плануванні, використанні та охороні земель, вилученні та наданні земельних ділянок, проведенні землеустрою, здійсненні державного контролю за використанням і охороною земель та інших заходів.

Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів: водних, лісових, тваринного і рослинного світу та ін.

7. Контроль за використанням та охороною земель

Контроль за використанням та охороною земель є однією з важливих функцій державного управління у зазначеній сфері суспільних відносин. Його завдання полягають у забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами вимог земельного законодавства України. Варто звернути увагу на те, що контроль здійснюється: а) за усіма без винятку суб'єктами земельних відносин, а не лише за юридичними і фізичними особами; б) стосується всіх земель незалежно від форм власності.

Конкретні завдання, функції контролю за використанням та охороною земель, а також форми і методи його здійснення визначено в Законі України “Про державний контроль за використанням та охороною земель” від 19 червня 2003 року.

Метою контролю за використанням та охороною земель, що збігається з метою усієї екологічної діяльності, є задоволення справедливих соціальних, економічних, екологічних потреб нинішнього і майбутнього поколінь у сфері розвитку і охорони навколишнього природного середовища.

Його конкретні цілі визначаються основними формами діяльності у сфері використання й охорони земель, якими є: забезпечення екологічної безпеки людини.

Державний контроль за використанням і охороною земель являє собою діяльність компетентних органів держави, спрямовану на додержання вимог земельного законодавства, забезпечення гарантій реалізації земельно-правових норм та утвердження законності у земельних відносинах. Він дає можливість не лише виявляти й усувати наслідки земельних правопорушень, а й застосовувати у разі потреби до порушників земельного законодавства заходи відповідальності. Цей контроль охоплює усі категорії земель незалежно від форм власності та видів землекористування і поширюється на всіх суб'єктів земельних відносин.

Органами, що здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель, є Держкомзем, Мінекоресурсів, інші спеціально уповноважені державні органи. З метою підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами, вдосконалення контролю за використанням і охороною земель у складі Держкомзему України було створено Державну Інспекцію з контролю за використанням і охороною земель, що діє на основі Положення про неї, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2002 року № 1958.

Відповідно до цього Положення завданнями Держземінспекції є такі: участь у межах своєї компетенції в реалізації державної політики у сфері земельних відносин; організація та здійснення державного контролю за

використанням та охороною земель; узагальнення практики застосування законодавства з питань, що належать до її компетенції, розроблення пропозицій щодо його вдосконалення. Відповідно до покладених на неї завдань Держземінспекція організує і здійснює контроль за додержанням органами державної влади, підприємствами, установами, організаціями, громадянами земельного законодавства; використанням земельних ділянок відповідно до цільового призначення; додержання законодавства у процесі укладання цивільно-правових угод, надання у користування, передачі у власність, вилучення земельних ділянок; виконанням комплексу необхідних заходів щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, їх псування, забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, їх підтоплення, заболочування, ущільнювання та інших процесів, що ведуть до погіршення стану земель. Крім того, Держземінспекція в межах своєї компетенції вживає заходів до усунення порушень земельного законодавства, видає спеціальні дозволи власникам землі та землекористувачам на зняття і перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок; подає пропозиції Держкомзему щодо анулювання ліцензій на проведення землевпорядних і землеоціночних робіт та ін.

З метою здійснення своїх завдань Держземінспекція має право відвідувати підприємства, установи, організації для перевірки стану земельних ділянок щодо їх використання і відповідних документів; давати у межах своєї компетенції обов'язкові для виконання власникам землі і землекористувачам вказівки (приписи) з питань використання і охорони земель; складати акти перевірок або протоколи про адміністративні правопорушення та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення у сфері використання і охорони земель, а також подавати у встановленому порядку матеріали перевірок до відповідних органів для притягнення винних осіб до відповідальності; подавати до Держкомзему, його територіальних органів, інших органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування пропозиції щодо фінансування заходів з охорони земель та ряд інших. Держземінспекція видає накази організаційно-розпорядчого характеру.

Голова Держкомзему, начальники обласних, Київського і Севастопольського міських управлінь земельних ресурсів одночасно є головними державними інспекторами з використання та охорони земель України, областей, міст Києва і Севастополя, а їхні заступники — відповідно заступниками головних державних інспекторів.

Начальники районних відділів земельних ресурсів відповідно до посади є державними інспекторами з використання та охорони земель районів, а їхні заступники — заступниками державних інспекторів з використання та охорони земель районів.

Головні державні інспектори і державні інспектори з використання та охорони земель мають право брати участь у роботі комісій по прийняттю в експлуатацію меліорованих і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень, протиерозійних і гідротехнічних споруд та інших об'єктів, які споруджують з метою підвищити родючість ґрунтів та охорони земель.

Таким чином, органи Держкомзему здійснюють державний контроль за: раціональною організацією території та використанням земельних ділянок власниками землі і землекористувачами відповідно до умов їх надання; поверненням самовільно зайнятих ділянок у стані, придатному для використання; виконанням комплексу заходів, передбачених умовами надання земельних ділянок нормативними документами та затвердженими проектами із захисту земель від водної та вітрової ерозії, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям, селів, підтоплення, заболочування, засолювання, висушування, ущільнювання та від інших процесів погіршення стану земель.

Важливого значення набуває контроль за: рекультивацією порушених земель, зніманням, використанням і збереженням родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель, а також за своєчасним приведенням цих земель у стан, придатний для використання за призначенням; збереженням та експлуатацією протиерозійних гідротехнічних споруд і систем, захисних лісонасаджень, встановленням і збереженням межових знаків; наданням достовірних даних про наявність, стан використання земельних угідь за Державним земельним кадастром, а також інформації про наявність земель запасу.

Спеціально уповноваженими органами з питань екології та природних ресурсів є Міністерство охорони навколишнього природного середовища України, державні управління екології та природних ресурсів в АРК, областях, містах Києві і Севастополі, інші територіальні органи та інспекції зазначеного міністерства.

Відповідно до Положення про Міністерство екології та природних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 29 травня 2000 року, воно здійснює згідно з законодавством державний контроль за додержанням норм і правил у сфері використання та охорони природних ресурсів, у тому числі землі.

Мінекоресурсів України має право обстежувати підприємства, установи та організації незалежно від форм власності, включаючи військові та оборонні об'єкти, об'єкти органів внутрішніх справ і Служби безпеки України з метою перевірки додержання вимог щодо охорони земель.

Певні контрольні повноваження надвідомчого характеру у сфері земельних відносин також мають: органи інших міністерств, зокрема органи державного санітарного нагляду Міністерства охорони здоров'я України (у частині додержання санітарного законодавства при викорис-

танні земельних ділянок, встановлення і забезпечення правового режиму санітарно-захисних, оздоровчих, рекреаційних зон тощо); органи Держбуду (у частині контролю за забудовою територій міст та інших населених пунктів, надання земельних ділянок у містах, додержання містобудівних правил і норм тощо); органи Міністерства аграрної політики (у частині контролю за охороною ґрунтів сільськогосподарського використання); органи Держкомлісу (у частині контролю за охороною і використанням земель лісового фонду); органи Державного комітету водного господарства України (у частині контролю якості зрошуваних і осушуваних земель) та деякі інші.

8. Моніторинг земельних ресурсів та його значення

Основою для прийняття управлінських рішень щодо ефективно використання земель є інформація, яку отримує суб'єкт управління від об'єкта управління. На підставі такої інформації приймаються адекватні заходи, які відповідають інтересам суб'єкта управління. Звичайно є багато шляхів отримання такої інформації, проте особливий інтерес становить моніторинг земель.

Моніторинг земель є складовою моніторингу навколишнього природного середовища і являє собою систему спостережень за станом земельного фонду нашої країни, у тому числі земель, розташованих у зонах радіоактивного забруднення. Моніторинг земель — важлива функція управління у сфері використання та охорони земель. ЗК України і Положення про моніторинг земель встановлюють структуру, завдання і зміст моніторингу. Об'єктом моніторингу є весь земельний фонд України незалежно від форм власності на землю. Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (знімання, обстеження і дослідження), виявлення змін у ньому, а також оцінки цього стану і процесів, пов'язаних із землями.

Завданнями моніторингу земель є: довгострокові систематичні спостереження за станом земель; аналіз екологічного стану земель; своєчасне виявлення змін стану земель, оцінка цих змін, прогноз і вироблення рекомендацій щодо запобігання негативним процесам та усунення їхніх наслідків; інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державного контролю за використанням та охороною земель, а також власників земельних ділянок.

Проведення моніторингу земель забезпечує Держкомзем за участю Мінекоресурсів, Мінагрополітики, Української академії аграрних наук, Національного космічного агентства та інших міністерств, відомств, установ. Основою його технічного забезпечення є національна автоматизована інформаційна система.

Нагальна необхідність об'єктивної оцінки екологічного стану земель, яку проводять органи Держкомзему, потребує реалізації цілого комплексу обов'язкових заходів, а саме:

- збір інформації про стан земель за спеціальним переліком показників;
- створення банку даних;
- аналіз і обробка інформації;
- порівняння фактичних параметрів з нормативними;
- районування земель за категоріями згідно з нормативами;
- розробка заходів реагування адекватному екологічному станові земель.

Інформацію, одержану у процесі ведення спостережень за станом земельного фонду, узагальнюють у районах, містах, областях, АРК, а також по деяких природних комплексах і передають пунктам збирання автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського і Севастопольського міських головних управлінь земельних ресурсів та Державного комітету по земельних ресурсах і єдиному кадастру АРК.

На підставі зібраної інформації та результатів оцінки стану земельного фонду складають щорічні доповіді, оперативні зведення, прогнози та рекомендації, які подають до місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування і Держкомзему для вжиття заходів, спрямованих на запобігання наслідкам негативних процесів.

Моніторинг земель, на відміну від земельно-кадастрових даних, передбачає фіксацію стану антропогенного навантаження в динамічному розвитку з наступним прийняттям заходів, що відповідають негативному станові.

Питання для самоконтролю і семінару

1. Дайте визначення державному управлінню.
2. Назвіть основні функції державного управління.
3. Які функції державного управління у сфері земельних відносин ви знаєте?
4. Назвіть органи загальної компетенції, які здійснюють відповідні управлінські функції у галузі земельних відносин.
5. Які органи є спеціальними органами державного управління в земельній сфері?
6. Назвіть повноваження Верховної Ради України у галузі управління використання та охорони земель.
7. Які повноваження належать Кабінетові Міністрів України у галузі земельних відносин?
8. Який державний орган є центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів?

9. Які управлінські функції у сфері земельних відносин виконують органи місцевого самоврядування?
10. На які категорії земель поділяється земельний фонд України?
11. Яка мета здійснення землеустрою?
12. Що таке Державний земельний кадастр?
13. Дайте визначення моніторингу земель.
14. Назвіть складові моніторингу земель.
15. Чим моніторинг земель відрізняється від земельного кадастру?
16. Які органи здійснюють моніторинг земель?
17. Чому моніторинг земель є складового моніторингу довкілля?
18. Сформулюйте завдання державного контролю за використанням та охороною земель.
19. Які органи здійснюють державний контроль?
20. Які повноваження мають державні інспектори при здійсненні контролю за використанням та охороною земель?

Розділ 8. Відповідальність за порушення земельного законодавства

1. Поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення

Відповідальність взагалі — це обов'язок відповідати за свою суспільно-негативну поведінку та мати за таку поведінку негативні наслідки.

Юридична відповідальність — це юридичний обов'язок порушника юридичної норми відповідати за свою суспільно-негативну поведінку та прийняти на себе негативні правові наслідки через заходи державного примусу.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства — важлива складова правового забезпечення раціонального використання та охорони земель. Вона має місце у межах правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з одного боку, і державою в особі її органів — з іншого. Юридична відповідальність спрямована на стимулювання додержання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також на запобігання вчиненню земельних правопорушень.

Юридичний зміст відповідальності полягає у безумовному обов'язку правопорушника зазнавати несприятливих наслідків особистого, майнового чи організаційного характеру. Вид і міра цих наслідків передбачені відповідними санкціями правових норм.

Відповідальність за порушення земельного законодавства завжди пов'язана з негативними правовими наслідками як результатом неправомірних діянь (дій чи бездіяльності) винної особи. У тих випадках, коли, наприклад, при вилученні (викупі) земельних ділянок для державних або суспільних потреб власникам земельних ділянок або землекористувачам завдаються збитки, питання про відповідальність не виникає. Тут мають місце гарантії захисту порушених прав суб'єктів правомірними діями уповноважених державних органів.

Неправомірна поведінка можлива як з боку самих носіїв земельних прав, так і з боку сторонніх осіб. У зв'язку з цим серед негативних правових наслідків самостійне місце посідає примусове припинення земельних прав суб'єктів (право власності на земельну ділянку і право на землекористування), яке іноді називають земельно-правовою відповідальністю. Крім того, до винних осіб, які вчинили земельне правопорушення, можуть бути застосовані заходи адміністративного, дисциплінарного чи кримінального впливу, а за наявності заподіяної шкоди — її відшкодування.

Відповідальність за порушення земельного законодавства виконує ряд важливих функцій:

- по-перше, вона виступає як засіб забезпечення виконання вимог земельного законодавства;
- по-друге, відповідальність у зазначеній сфері є важливим елементом механізму гарантій земельних прав суб'єктів;
- по-третє, норми цього інституту стимулюють додержання принципів земельного законодавства;
- по-четверте, в умовах переходу економіки країни до ринкових відносин зростає роль компенсаційної функції юридичної відповідальності.

У сучасних умовах земельних перетворень важливого значення набувають охоронна, превентивна та виховна функції відповідальності за земельні правопорушення. Вони є засобом охорони та забезпечення встановленого у державі земельного правопорядку.

Нарешті, у деяких випадках юридична відповідальність за порушення земельного законодавства виконує каральну функцію, коли вона є наслідком вчинення кримінальних чи адміністративних правопорушень.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства залежно від вчиненого порушення, застосовуваних санкцій за юридичною силою впливу на правопорушників поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову та дисциплінарну.

У правовій літературі іноді обґрунтовується необхідність виділення, поряд із традиційними видами відповідальності, ще й спеціальної відповідальності за порушення земельного законодавства. Спеціального вважається відповідальність, яку становлять заходи правового впливу на порушників земельного законодавства, передбачені Земельним кодексом України та законодавством, що його доповнює. Так, до спеціальної земельно-правової відповідальності у зазначеній сфері пропонують віднести примусове припинення права користування земельною ділянкою, обов'язок знести власником земельної ділянки чи землекористувачем самовільно зведений об'єкт чи повернути самовільно зайняту ділянку та ін. Така точка зору дискусійна. Заходи впливу на правопорушників, які самовільно зайняли земельну ділянку чи вчинили інше порушення, дійсно передбачені чинним законодавством. Але за своєю суттю вони є специфічними санкціями, які в адміністративному порядку застосовують судові та інші органи до правопорушників. Ці санкції можуть стосуватися як носіїв земельних прав, так і інших осіб—правопорушників. Введення в обіг, поряд з традиційними видами відповідальності, інших її видів навряд чи доцільне.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства є міжгалузевим інститутом. Вона реалізується з використанням різних за характером заходів впливу на правопорушників. Специфіка їх засто-

сування у кожному випадку залежить від характеру правопорушення та конкретних обставин.

Слід акцентувати увагу на тому, що юридична відповідальність за порушення земельного законодавства, поділяючись на різні види, може наставати як для фізичних, так і для юридичних осіб. При цьому необхідно пам'ятати, що кримінальна відповідальність в Україні — персоніфікований вид юридичної відповідальності, а тому вона настає виключно для конкретних фізичних осіб у разі вчинення ними злочину. Адміністративна та цивільно-правова відповідальність за порушення норм земельного права може наставати і для юридичних осіб, про що йтиметься у наступному параграфі.

2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності

Юридична відповідальність може настати лише за наявності певного юридичного факту — факту вчинення правопорушення, що є єдиною підставою юридичної відповідальності.

У ст. 211 ЗК України закріплено перелік видів порушень земельного законодавства. До них віднесено: укладання угод з порушенням земельного законодавства; самовільне зайняття земельних ділянок; псування сільськогосподарських угідь та інших земель, забруднювання їх хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічування промисловими, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання вимог щодо використання земель за їх цільовим призначенням; порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; знищення межових знаків; приховування від обліку і реєстрації та перекручування даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок; не проведення рекультивації порушених земель; знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту; самовільне відхилення від проектів землеустрою; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них; порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Цей перелік не є вичерпним. Законодавством України можуть бути встановлені й інші види правопорушень, зокрема таких, як придбання земельних ділянок за рахунок доходів, одержаних від злочинної діяльності.

Таким чином, *земельне правопорушення являє собою винне, протиправне діяння (дію чи бездіяльність), що суперечить правовим нормам*

раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством нашої держави.

Об'єктивна характеристика земельного правопорушення полягає у тому, що воно завжди виступає як конкретне діяння (дія чи бездіяльність) деліктоздатної особи. Таке діяння суб'єкта, з юридичної точки зору, може бути виражене: у невиконанні ним своїх обов'язків, які закріплені земельним законодавством чи впливають, наприклад, з договору оренди земельної ділянки; у недодержанні заборон, встановлених земельно-правовими нормами (наприклад, ч. 3 ст. 125 ЗК України забороняє використовувати земельну ділянку до встановлення її меж в натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та його державної реєстрації); у зловживанні суб'єкта своїми земельними правами та створенні перешкод у реалізації своїх прав іншими суб'єктами (наприклад, правомочностей власника земельної ділянки щодо володіння, користування та розпоряджання нею) та ін.

Для того, щоб мало місце правопорушення при настанні юридичного факту, зовні схожого на правопорушення, необхідна наявність повного складу правопорушення в діях особи, яка спричинила настання такого факту. Під складом правопорушення теорія права розуміє внутрішню структуру, або елементи правопорушення: - об'єкт - об'єктивну сторону – суб'єкт - суб'єктивну сторону правопорушення.

До складу земельного правопорушення також входять ці чотири основні елементи. Вони характеризуються складним змістом.

Об'єкт земельного правопорушення поділяється на загальний та безпосередній. *Загальним об'єктом земельного правопорушення* виступають суспільні земельні відносини, що регулюються та охороняються нормами права. *Безпосереднім об'єктом цього правопорушення* є суспільні відносини у сфері використання та охорони земель, а також земельні права та законні інтереси власників земельних ділянок і землекористувачів, інших суб'єктів земельних правовідносин.

Об'єктивна сторона складу земельного правопорушення - це система передбачених правовою нормою ознак, що характеризують його зовнішню сторону. Об'єктивну сторону правопорушення становлять конкретні дії (наприклад, зайняття земельної ділянки) або бездіяльність (наприклад, невиконання заходів щодо охорони земель) правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин, тобто власне протиправне діяння, а також шкідливі наслідки діяння, причинний зв'язок між протиправним діянням та його шкідливими наслідками, що настали, час, місце, умови, способи та засоби вчинення земельного правопору-

шення. Саме протиправне діяння є обов'язковою ознакою земельного правопорушення, всі інші ознаки - факультативними.

Самостійним елементом земельного правопорушення є *суб'єкт правопорушення, тобто особа, яка його вчинила і повинна за це нести відповідальність*. Порущниками земельного законодавства можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Чинний Кодекс України про адміністративні правопорушення суб'єктом адміністративного правопорушення називає лише фізичних осіб, проте низка законів України, зокрема Закон України “Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за порушення у сфері містобудування” від 14 жовтня 1994 року № 208/94-ВР встановлює юридичну відповідальність, зокрема адміністративну, і для юридичних осіб. Таке становище породжує правову колізію.

Усуває названу колізію права новий Кодекс України про адміністративні проступки (проект), стаття 7 якого серед суб'єктів адміністративного проступку називає юридичних осіб і об'єднання громадян.

Необхідна ознака суб'єкта земельного правопорушення — його деліктоздатність, тобто можливість особи відповідати за свої діяння. Земельним правопорушенням визнається лише діяння особи, яка здатна усвідомлювати значення свого вчинку і керувати ним.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення характеризується обов'язковою наявністю вини, тобто психічним ставленням суб'єкта до вчиненого ним протиправного діяння та його шкідливих наслідків.

Усі земельні правопорушення залежно від конкретного виду об'єктів умовно поділяють на дві групи: власне земельні правопорушення та земельні правопорушення екологічної спрямованості.

Правопорушення першої групи порушують вимоги раціонального використання та охорони земель, законних прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі й орендарів. До них відносять: невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; самовільне зайняття земельних ділянок; знищення межових знаків; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок і подання недостовірної інформації щодо них та деякі інші.

Серед цих правопорушень можна виділити земельні правопорушення майнового характеру (наприклад, самовільне зайняття земельних ділянок) та земельні правопорушення у сфері управління (наприклад, приховування від обліку і реєстрації та перекручування даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок).

До земельних правопорушень екологічної спрямованості належать такі порушення земельного законодавства, вчинення яких пов'язане з заподіянням шкоди землі. Вони є водночас і екологічними правопорушеннями, їх об'єктом виступає земля як невід'ємний елемент еко-

системи. Такими правопорушеннями є: псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднювання хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічування промисловими, побутовими та іншими відходами; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту та ін.

Поділ порушень земельного законодавства можливий і за іншими ознаками. Так, враховуючи ступінь суспільної шкоди серед земельних правопорушень, розрізняють злочини і проступки. До злочинів відносять суспільно небезпечні діяння, за вчинення яких передбачено кримінальну відповідальність. Серед них: забруднення або псування земель (ст. 239 Кримінального кодексу України); безгосподарне використання земель (ст. 254 Кримінального кодексу України); порушення правил екологічної безпеки (ст. 236 Кримінального кодексу України) та деякі інші.

Усі інші неправомірні дії (крім злочинів), які порушують земельний правопорядок, належать до проступків, які, у свою чергу, за галузевою належністю поділяються на: дисциплінарні, адміністративні та цивільно-правові.

3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення

Земельні правопорушення тягнуть за собою юридичну відповідальність винних суб'єктів. Згідно з ч. 1 ст. 211 ЗК України громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за вчинені земельні правопорушення. Можливість застосування до осіб, винних у вчиненні земельних правопорушень, дисциплінарної відповідальності зазначена стаття прямо не передбачає. Але з цього не випливає, що притягнення порушників земельного законодавства до такої відповідальності взагалі виключається.

В основу класифікації юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства покладено характер санкцій, які застосовуються за вчинення конкретного правопорушення. Відповідно до цього критерію відповідальність у зазначеній сфері поділяється на: кримінальну, адміністративну, цивільно-правову та дисциплінарну.

Юридична відповідальність нерозривно пов'язана з державою, нормами права, обов'язками і протиправними діями громадян та їх об'єднань і юридичних осіб. Держава покладає юридичну відповідальність на суб'єктів права незалежно від їх волі й бажання. Тому ця відповідальність має державно-примусовий характер. Цим вона відрізняється від соціальної відповідальності. Основна риса юридичної відповідальності – штрафне, каральне призначення. При цьому кара – це не самоціль, а засіб перевиховання правопорушника. Поряд з каральною – юридична відповідальність виконує правовідновну функцію. Вона сприяє відновленню суб'єктивних прав особи чи законних інтересів держави.

Правові аспекти відповідальності, пов'язаної з земельним правом, потребують дослідження – тому, що вони мають не вузькогалузевий, а комплексний характер. Ці аспекти є предметом дослідження різних галузей права. Однак наука і галузь земельного права консолідує усі наукові розробки, перетворюючи їх на єдину проблему зі своєю специфікою й особливостями предмета і методу земельно-правового регулювання.

Земельне правопорушення – це суспільношкідлива винна дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права. Земельні правопорушення являють собою негативні соціальні явища, оскільки зазіхають на земельний лад і правопорядок, покликаний забезпечувати раціональне використання й охорону земель та захист осіб, які використовують земельні ділянки. Причинами правопорушень у галузі земельного права нерідко є недоліки правового регулювання земельних відносин, відсутність належного обліку кількості та якості земель, контролю за станом використання земельного фонду, недостатня поінформованість населення щодо земельного законодавства тощо.

Суб'єктами земельних порушень можуть бути як окремі громадяни та посадові особи, так і працівники підприємств, установ, організацій. Правопорушниками можуть бути й державні органи, що незаконно розпоряджаються земельним фондом чи допускають інші порушення норм земельного права. Суб'єкти земельних правопорушень – фізичні та юридичні особи – не обов'язково є землекористувачами чи суб'єктами земельних відносин. Земельні правопорушення можуть вчиняти, наприклад, проектні організації, які розробляють проекти землеустрою, будівництва підприємств, забудови населених пунктів тощо.

Об'єктами земельних правопорушень можуть бути порушення права державної, колективної та приватної власності на землю, існуючий порядок землекористування й охорони земель, права й інтереси окремих громадян, підприємств, установ та організацій. Таким чином, узагальненим об'єктом земельних правопорушень є земельний лад, встановлений чинним законодавством.

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

У земельно-правовій літературі зустрічаються твердження, згідно з якими земельне правопорушення характеризується чотирма елементами (об'єктом, суб'єктом, об'єктивною стороною і суб'єктивною стороною) і відповідальність за порушення може наставати лише за наявності усіх цих елементів. Об'єктивна сторона земельного правопорушення – це конкретні діяння правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин, наприклад, знищення межових знаків, самовільне захоплення ділянки тощо. Суб'єктивна сторона земельного

правопорушення являє собою психічне ставлення суб'єкта до вчиненого протиправного діяння.

Земельне правопорушення є підставою земельно-правової відповідальності, тобто застосування передбачених нормами права санкцій, які дістають вияв у таких способах впливу на правопорушників, що можуть бути застосовані лише до суб'єктів земельних правовідносин. Вони можуть застосовуватися до розпорядників земельного фонду, власників землі і землекористувачів. У цьому полягає специфіка земельно-правової відповідальності.

Однак земельне право не містить усього арсеналу правових санкцій, розрахованих на всебічний вплив на суб'єктів земельних правопорушень. Тому для боротьби з ними застосовуються санкції різних галузей права. Проте для цього необхідно, щоб порушення земельного законодавства було одночасно і порушенням правових норм відповідної галузі права. У правовій літературі досить поширеним є погляд, відповідно до якого земельне правопорушення може бути підставою для застосування заходів кримінальної, цивільно-правової, адміністративної чи дисциплінарної відповідальності, якщо воно одночасно є кримінальним злочином, цивільноправовим порушенням, адміністративним або дисциплінарним проступком.

4. Цивільно-правова відповідальність

Цивільно-правова відповідальність являє собою форму державного примусу, що полягає у неvigідних майнових наслідках для правопорушника, зокрема у застосуванні до нього майнових санкцій на користь спрямованих на відновлення порушеної сфери майнових відносин.

Під майновою відповідальністю за порушення земельного законодавства розуміють несприятливі наслідки майнового характеру. При матеріальній відповідальності шкода може бути відшкодована у меншому розмірі.

Підставою відповідальності за порушення земельного правопорядку є не порушення права конкретної особи, а заподіяння шкоди земельним ресурсам, її відшкодування здійснюється з урахуванням природної, а не майнової цінності землі. Так, відповідно до ч. 1 ст. 212 ЗК України самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.

Цивільно-правова відповідальність настає при укладанні угод щодо земельних ділянок з порушенням встановленого законом порядку. Стаття 210 ЗК України передбачає, що такі угоди (купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок) визнаються недійсними за рішенням суду.

Загальні підстави і правові наслідки визнання угод щодо земельних ділянок недійсними встановлено цивільним законодавством.

Серед угод щодо земельних ділянок слід виділити ті, які укладаються стосовно земельних ділянок, що не включені до ринкового обігу і взагалі не можуть виступати предметом угод. Мова йде про земельні ділянки, які перебувають у державній власності і не можуть передаватися у комунальну чи приватну власність (землі атомної енергетики та космічної системи, земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи тощо) (ст. 84 ЗК).

Крім того, до угод, укладених з порушенням земельного законодавства, відносять ті з них, що стосуються відчуження земельних ділянок суб'єктами, які не мають на це права (наприклад, землекористувачами). Такі угоди порушують права власників земельних ділянок.

Підставою для застосування заходів цивільно-правової відповідальності є також невиконання підприємствами, установами, організаціями, що тимчасово використовували земельні ділянки для проведення геолого-розвідувальних, розвідувальних, геодезичних та інших робіт передбаченого правовими нормами обов'язку привести займану земельну ділянку за свій рахунок і у встановлений строк у стан, придатний для її використання за призначенням. У такому випадку відповідно до ст. 203 або статей 440 і 453 ЦК України, вони повинні відшкодувати власникові або землекористувачеві заподіяну шкоду в розмірі вартості робіт, необхідних для приведення земельної ділянки у належний стан.

Відповідно до вимог цивільного законодавства заподіювач шкоди, яка виникла внаслідок порушення земельного законодавства, зобов'язаний відшкодувати її власникові землі чи землекористувачеві в повному обсязі. Це загальне правило розглядають у двох основних аспектах: 1) заподіяння шкоди фізичним та юридичним особам — власникам земельних ділянок і землекористувачам іншими фізичними або юридичними особами внаслідок порушення останніми земельного законодавства; 2) відшкодування шкоди, заподіяної землі як природному ресурсу фізичними та юридичними особами, як тими, що мають права на земельні ділянки, так і тими, що по мають таких прав.

Застосування цивільно-правової відповідальності за земельні правопорушення характеризується тим, що, крім збитків, які виражаються в грошовій формі, внаслідок неправомірних дій можливе заподіяння екологічної шкоди, яка полягає у погіршенні якісного стану довкілля. Така шкода може бути спричинена забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства.

Правовою основою цивільно-правової відповідальності в галузі земельних відносин є вимоги ЗК України (статті 156, 157 і 211), статті ін-

ших законів, а також норми спеціальних нормативних актів. Проте Земельний Кодекс України і зазначені закони безпосередньо не визначають засобів цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства. Вони містять лише посилання на спеціальні нормативно-правові акти.

Законодавчою підставою застосування цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства є Ст. 211 ЗК. Відповідальність у цивільному праві має всі ознаки юридичної відповідальності. Однак їй притаманні деякі особливості, обумовлені специфікою предмета цивільно-правового регулювання. Такими особливостями є: 1) майновий характер застосовуваних до правопорушника заходів; 2) настання внаслідок застосування відповідних санкцій невігідних для правопорушника майнових наслідків; 3) спрямованість майнових санкцій на задоволення інтересів потерпілої сторони на відміну від заходів майнового характеру, застосовуваних у кримінальному та адміністративному праві, що передбачають задоволення інтересів держави; 4) відповідність розміру цивільно-правової відповідальності розміру збитків потерпілого; 5) майнове відшкодування моральної шкоди [12,с.430].

Таким чином, цивільно-правова відповідальність являє собою форму державного примусу, що полягає у стягненні на користь потерпілого майнових санкцій і накладенні на правопорушника невігідних майнових наслідків, спрямованих на відновлення порушеної сфери майнових відносин. Ця відповідальність, у тому числі й у сфері земельних правопорушень, виконує компенсаційно-відновну, організаційно-стимулюючу, запобіжно-превентивну та карально-штрафну функції.

Під майновою відповідальністю за порушення земельного законодавства маються на увазі несприятливі наслідки майнового характеру. Цей вид відповідальності не треба сплутувати з матеріальною відповідальністю, яка є категорією трудового права. Вона передбачена для зайнятих трудовою діяльністю осіб, які заподіяли шкоду неналежним виконанням своїх трудових обов'язків. Матеріальну відповідальність за порушення земельного правопорядку не треба відносити до цивільно-правової, оскільки положення Ст.6 чинного ЦК застосовуються, коли порушене суб'єктивне право конкретної особи. Покладення на правопорушників несприятливих майнових наслідків дістає вияв у відшкодуванні ним збитків, якими визнається реальна шкода чи упущена вигода. При матеріальній відповідальності шкода може бути відшкодована у меншому розмірі.

Підставою відповідальності за порушення земельного правопорядку є не порушення права конкретної особи, як це має місце при цивільно-правовій відповідальності, а заподіяння шкоди земельним ресурсам. Її відшкодування здійснюється з урахуванням природної, а не майнової

цінності землі. Так, відповідно до ч. 1 Ст. 212 ЗК самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Відмова порушнику земельного право порядку у відшкодуванні понесених ним затрат на освоєння або обробку земельної ділянки і є земельномайновою відповідальністю у її прямому розумінні. Безумовно, це не єдиний несприятливий наслідок майнового характеру, що покладається на порушника земельного правопорядку.

Юридичні та фізичні особи зобов'язані відшкодовувати шкоду, заподіяну ними внаслідок порушення земельного законодавства. Вилучення (викуп) або тимчасове зайняття земельних ділянок, що спричиняють збитки, є правомірними діями, передбаченими законом. За подібні дії майнова відповідальність не настає. При цьому провадиться компенсація втрат сільськогосподарського виробництва в обсязі та порядку, передбачених правовими актами. Так, постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 затверджено порядок визначення і відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам, в якому містяться правила відшкодування збитків, завданих вилученням (викупом) або тимчасовим зайняттям земельних ділянок, а також обмеженням прав власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, погіршенням якості земель чи приведенням останніх у стан, непридатний для їх використання за цільовим призначенням внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій і громадян.

У разі здійснення правопорушень в галузі земельних відносин можуть наставати цивільно-правові наслідки. Так, у разі самовільного зайняття земельних ділянок, пошкодження споруд, забруднення земель та вчинення інших порушень земельного законодавства шкода відшкодовується згідно зі Ст. 211 ЗК і статтями 203, 440, 441 і 453 чинного ЦК. Причому коло осіб, на яких покладаються обов'язки, пов'язані з відшкодуванням такої шкоди, є дещо вужчим порівняно з колом осіб, зобов'язаних відшкодовувати збитки і втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Шкода, заподіяна земельним об'єктам джерелом підвищеної небезпеки, відшкодовується власником цього джерела відповідно до Ст. 450 ЦК у повному обсязі.

Самовільне зайняття та забруднення земельних ділянок є самостійними видами цивільно-правових порушень у галузі земельних відносин. При вирішенні питання про відшкодування власникам землі та землекористувачам шкоди, заподіяної самовільним зайняттям землі чи забрудненням земельних ділянок (як й іншими порушеннями земельного законодавства), треба виходити з того, що згідно зі Ст. 211 ЗК і статтями 203 чи 440 чинного ЦК ця шкода має відшкодовуватись у повному обсязі.

Підставою для застосування заходів цивільно-правової відповідальності є також невиконання підприємствами, установами, організаціями, що тимчасово використовували земельні ділянки для проведення геолого-знімальних, розвідувальних, геодезичних та інших робіт, передбаченого правовими нормами обов'язку привести займану земельну ділянку за свій рахунок і у встановлений термін у стан, придатний для її використання за призначенням. У такому разі відповідно до статей 203 або 440 і 453 ЦК вони повинні відшкодувати власнику або землекористувачу заподіяну шкоду в розмірі вартості робіт, необхідних для приведення земельної ділянки у зазначений стан. Для визначення розміру цієї шкоди суд у разі потреби згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1996 р. № 13 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» може призначити експертизу.

Одним із видів цивільно-правових порушень у галузі земельних відносин є пошкодження посівів і насаджень. Відповідно до її. 17 зазначеної постанови Пленуму Верховного Суду розмір шкоди, заподіяної пошкодженням посівів і насаджень при прокладанні доріг, трубопроводів та проведенні розвідувальних, бурових, будівельних робіт, а також пошкодженням і забрудненням сільськогосподарських та інших земель, іншими порушеннями земельного законодавства, визначається з урахуванням затрат на відновлення родючості ґрунтів, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати від земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення ділянки у стан, придатний для її використання за призначенням чи до повернення самовільно зайнятої ділянки. Зокрема, при пошкодженні посівів, самовільному зайнятті ріллі або сіножаті на користь землекористувача чи власника стягується вартість неодержаних сільськогосподарської продукції або сіна, обчислена за ринковими цінами з урахуванням середньої врожайності даної культур у конкретному господарстві, за винятком затрат виробництва, пов'язаних із збиранням врожаю, а також затрат на відновлення якості земель згідно з їх призначенням. Якщо внаслідок пошкодження посівів землекористувач у тому ж сезоні провів повторну сівбу культур, відшкодуванню підлягають затрати на пересів, включаючи вартість насіння, затрати на обробку землі, проведення інших агротехнічних робіт.

Відповідно до вимог цивільного законодавства заподіювач шкоди, яка виникла внаслідок порушення земельного законодавства, зобов'язаний відшкодувати її власнику землі чи землекористувачу в повному обсязі. Це загальне правило з огляду на специфіку землі як об'єкта правопорушення варто розглядати у двох основних аспектах: 1) заподіяння шкоди фізичним та юридичним особам власникам земельних ділянок і землекористувачам іншими фізичними або юридичними особами внаслідок

порушення останніми земельного законодавства; 2) відшкодування шкоди, заподіяної землі як природному ресурсу фізичними та юридичними особами, як тими, що мають права на земельні ділянки, так і тими, що не мають таких прав.

У першому випадку відображенням збитків, завданих земельним право-порушенням, є затрати особи, чиє право було порушене, які вон а понесла або повинна була понести для відновлення цього права (невикористані затрати власника земельної ділянки, що складають його збитки і підлягають відшкодуванню). Втрата чи пошкодження майна може діставати вияв у псуванні землі, втраті можливості її обробки та використання з певною метою. Під неoderжаними доходами (упущеною вигодою), приміром, розуміється вартість сільськогосподарської продукції:, яку потерпілий одержав би зі своєї ділянки, якби його майнові права не були порушені. Таким чином, збитки складаються з вартості неoderжаного врожаю. Причому це положення діє не тільки тоді, коли він ще не дозрів, а й тоді, коли на ділянці не було проведено основного комплексу агротехнічних заходів. Вартість врожаю може бути визначена, виходячи із середньої врожайності пошкоджених сільськогосподар-ських культур у даній місцевості. Власники земельних ділянок і землеко -ристувачі можуть вимагати відшкодування затрат на відновлення родючості пошкоджених земель (оранка, внесення мінеральних та органічних добрив, вапнування ґрунтів). У разі неправомірного заподіяння шкоди врахування необхідної стадії вегетаційного розвитку рослин є необов'язковим, а вимоги потерпілого щодо відшкодування вартості неoderжаного врожаю обґрунтованими.

Під час незаконного зайняття земель у багатьох випадках шкода заподіюється не тільки знищенням посівів і насаджень, а й руйнуванням родючого фунтового шару. Через це сільськогосподарські виробники змушені нести затрати, пов'язані з відновленням родючості пошкоджених угідь (нанесення верхнього родючого шару, внесення добрив у більших дозах тощо). При притягненні певних осіб до цивільно-правової відповідальності у подібних випадках варто керуватися нормами цивільного законодавства про повне відшкодування збитків.

У другому випадку (при відшкодуванні шкоди, заподіяної землі як природному ресурсу) мається на увазі відшкодування шкоди в натурі, яке дістає вияв у відновленні колишнього стану земельної ділянки, а саме у відновленні сприятливого фізичного стану її поверхні або якості ґрунту. Якщо, приміром, неправомірно порушено сприятливий рельєф земельної ділянки, то до порушника може бути пред'явлена вимога щодо відновлення її колишнього стану і останній зобов'язаний власними силами і коштами ліквідувати дефекти рельєфу. Якщо псування земельної ділянки пов'язане з її захаращенням уламками будівельних матеріалів,

іншими відходами виробництва, змістом вимоги відновлення її колишнього стану може бути наполягання на усуненні цих недоліків. Вимога щодо відновлення в натурі колишнього стану земельної ділянки (колишньої якості фунту, рельєфу тощо) без відшкодування заподіяної шкоди власникам землі і землекористувачам може бути пред'явлена до правопорушників у обмежених випадках, а саме: коли погіршення якості ґрунту, порушення колишнього рельєфу тощо є порівняно малими і колишній стан може бути штучно відновлено у короткий термін.

Однак варто враховувати специфіку земельних відносин, умов заподіяння шкоди та її змісту у випадках порушення земельного законодавства, що визначають особливості правового регулювання цих питань. ці особливості зумовлюють необхідність застосування спеціальних методів обчислення розміру збитків, завданих землі як об'єкту природи. Тому відшкодування збитків, завданих псуванням земель, передбачається нормами цивільного законодавства, а порядок обчислення і визначення їх розміру - земельним законодавством.

Згідно зі Ст. 69 Закону «Про охорону навколишнього природного середовища» особи, яким заподіяно шкоду внаслідок порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища, мають право на відшкодування неодержаного прибутку за час, необхідний для відновлення здоров'я, якості навколишнього природного середовища, відтворення природних ресурсів до стану, придатного для використання їх за цільовим призначенням. Для визначення розмірів відшкодування збитків, заподіяних у результаті псування землі як природного об'єкта, в деяких випадках застосовуються спеціальні методики. Зокрема, спеціальна методика встановлює порядок розрахунку розмірів відшкодування збитку, заподіяного державі юридичними особами і громадянами в процесі їхньої діяльності в зв'язку з забрудненням земель хімічними речовинами, їх засміченням промисловими, побутовими й іншими відходами. Ця методика поширюється на всі землі незалежно від форм власності[43,с.109]. Згідно з п. 3.1 наведеної методики землі вважаються забрудненими, якщо в їх складі виявлені кількісні чи якісні зміни, що відбулися в результаті господарської діяльності й інших антропогенних навантажень; при цьому зміни можуть бути обумовлені не тільки появою в зоні аерації нових речовин, яких раніше не було, а й збільшенням вмісту речовин, що характерні для складу незабрудненого ґрунту, чи порівняно з даними агрохімічного паспорта для земель сільськогосподарського призначення.

У разі псування сільськогосподарських угідь власники землі і землекористувачі вправі вимагати відшкодування заподіяної їм шкоди в натурі, тобто реального відшкодування. Правопорушники в цих випадках зобов'язані за вимогою землевласника відновити колишній стан ушко-

джених ділянок власними засобами. Якщо з якоїсь причини це неможливо, то допустимим є інший спосіб реального відшкодування шкоди - освоєння рівновеликої земельної ділянки замість зіпсованої. Такий спосіб відшкодування шкоди власникам земель і землекористувачам можливий за наявності вільних земель, придатних для сільськогосподарського освоєння. За відсутності таких земель мова може йти про грошове відшкодування.

В даний час не можна залишити без уваги і питання майнової цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства, що впливають з договірних відносин. Так, у Ст. 31 закону «Про оренду землі» передбачена відповідальність за невиконання зобов'язань за договором оренди землі і порушення земельного законодавства сторонами договору. За невиконання зобов'язань за договором оренди земельної ділянки, у тому числі за зміну чи розірвання договору в односторонньому порядку, сторони несуть відповідальність відповідно до законів і договору. Умови відповідальності сторін за невиконання чи неналежне виконання договору оренди землі є істотними умовами зазначеного договору, тобто відповідно до Ст. 153 чинного ЦК при недосягненні сторонами домовленості з усіх істотних умов договору оренди землі він вважається неукладеним.

Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були обумовлені ним у договорі оренди, але які істотно перешкоджають передбаченому договором використанню земельної ділянки. У разі виявлення таких недоліків орендар має право: вимагати зменшення орендної плати чи відшкодування витрат на усунення цих недоліків; утримувати суму витрат на усунення таких недоліків з орендної плати, попередньо повідомивши про це орендодавця; вимагати дострокового розірвання договору оренди землі. Орендодавець звільняється від відповідальності за наслідки, що відбулися в результаті недоліків переданої в оренду земельної ділянки, якщо про такі недоліки земельної ділянки було зазначено в договорі оренди.

За невиконання умов договору, несвоєчасне внесення орендної плати, а, також за порушення земельного законодавства, орендар несе цивільно-правову відповідальність згідно з вимогами закону й умовами договору. При цьому в договорі оренди землі можуть бути передбачені й інші зобов'язання орендаря, обумовлені майновою відповідальністю за їх неналежне виконання.

5. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства

Адміністративна відповідальність є репресивним видом юридичної відповідальності і пов'язана із застосуванням уповноваженими державними

органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у вчиненні адміністративного проступку у галузі земельних відносин. Вона є оперативним засобом впливу на порушників і застосовується в адміністративному, іноді — у судовому порядку.

Така відповідальність покладається на винних осіб лише за ті проступки, які не мають значної суспільної небезпеки і передбачені чинними адміністративним законодавством. Адміністративні заходи впливу на правопорушників стимулюють додержання ними вимог і правил, закріплених земельним законодавством.

Визначення складу земельних правопорушень і порядок притягнення до адміністративної відповідальності за їх вчинення встановлює Кодекс України про адміністративні правопорушення (КпАП).

Найпоширенішим видом адміністративного стягнення за вчинені земельні правопорушення є штраф. Правовою підставою притягнення до адміністративної відповідальності є норми земельного та адміністративного законодавства.

Земельні правопорушення, за вчинення яких передбачено адміністративну відповідальність, з урахуванням суб'єктного складу поділяють на три групи: вчинені посадовими особами, посадовими особами і громадянами, лише громадянами. Так, відповідно до ст. 532 КпАП тільки посадові особи притягуються до адміністративної відповідальності за перекручування даних держаного земельного кадастру і приховування інформації про наявність земель запасу або резервного фонду.

Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст. 52 КпАП), порушення правил використання земель (ст. 53 КпАП), самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 53¹ КпАП), несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або не приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КпАП), самовільне відхилення від проектів внутрігосподарського землеустрою (ст. 55 КпАП) — це самостійні земельні правопорушення, при вчиненні яких до адміністративної відповідальності притягуються як громадяни, так і посадові особи, знищення громадянами межових знаків землекористувачів (ст. 56 КпАП) тягне за собою накладення штрафу лише на громадян.

Функції, пов'язані з виявленням та фіксуванням земельних правопорушень, покладені на державні контрольно-наглядові органи, місцеві ради, державних інспекторів відповідних державних інспекцій. Правові санкції застосовуються судовими органами, адміністративними комісіями виконкомів сільських, селищних, міських рад та іншими компетентними органами. Правопорушення вказує на момент виникнення юридичної відповідальності, породжує певні правовідносини і відповідний обов'язок особи, яка його вчинила. Земельні правопорушення можуть вчинятися державними органами, посадовими особами, підприємствами і грома-

дянами. Каральні санкції накладаються на них у певній процесуальній формі, яка може бути судовою або адміністративною.

У Ст. 211 ЗК закріплено перелік видів порушень земельного законодавства. До них віднесено: укладення угод з порушенням земельного законодавства; самовільне зайняття земельних ділянок; псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання вимог щодо використання земель за їх цільовим призначенням; порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; знищення межових знаків; приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок; непроведення рекультивації порушених земель; знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґунту; самовільне відхилення від проектів землеустрою; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них; порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Наведений перелік не є вичерпним. Тому законодавством України можуть бути встановлені й інші види земельних правопорушень. До них, зокрема, можна віднести придбання земельних ділянок за рахунок доходів, отриманих від злочинної діяльності, та інші види порушень земельного законодавства. Таким чином, земельне правопорушення являє собою винну, протиправну дію чи бездіяльність, що суперечить правовим нормам раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством нашої країни.

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

Найбільш загальна класифікація земельних правопорушень, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, дозволяє виділити такі групи неправомірних дій: порушення затвердженої містобудівної документації при відведенні земель і протиправні дії посадових та юридичних осіб, що спричинили самовільне зайняття земель; порушення встановленого режиму використання земель з особливими умовами їх використання; нераціональне використання сільськогосподарських земель, невиконання обов'язкових заходів щодо поліпшення якості земель та охорони ґрунтів відводної вітрової ерозії та запобігання іншим негативним процесам; використання земельних ділянок не за їх цільовим призначенням, а також способами, що приводять до псування земель; ухилення від виконання чи несвочасне виконання приписів посадових осіб, які здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель; порушення прав і законних інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів.

Чинному законодавству відомі чотири види юридичної відповідальності за вчинення тих або інших правопорушень: кримінальна, адміністративна, дисциплінарна, цивільно-правова. Однак у Ст. 211 ЗК не міститься вказівки на можливість застосування за вчинення земельних правопорушень дисциплінарної

відповідальності. Проте з цього аж ніяк не випливає, що до такої відповідальності не можна притягати осіб, винних у порушенні вимог земельного законодавства.

Відповідно до концепції системи українського права нормами земельного права здійснюється переважно позитивне регулювання певної групи правовідносин. А в разі порушення земельного законодавства порушники - фізичні та юридичні особи, притягуються до цивільно-правової, адміністративної або кримінальної відповідальності. Виняток становлять положення Ст. 212 ЗК, що встановлюють специфічний засіб захисту від земельних правопорушень, наявність якого дає привід говорити про існування окремого виду юридичної відповідальності - земельно-правової. При застосуванні положень коментованої глави слід враховувати, що в ній дано розширене тлумачення категорії відповідальності, яка за обсягом є більш близькою визначенню поняття захисту (див. коментар до Ст. 212 ЗК). Вона передбачає як заходи відповідальності за порушення земельного законодавства, так і засоби захисту суб'єктивних прав і охоронюваних законом інтересів. Необхідною умовою застосування заходів відповідальності є вина порушника, притягнення до відповідальності передбачає покладання на порушника додаткових несприятливих наслідків. Не заходами, а скоріше, засобами захисту в земельному праві є повернення самовільно зайнятих земель, визнання недійсними угод, укладених з порушенням земельного законодавства. У п. 1 Ст. 211 ЗК не

тільки передбачені підстави притягнення до юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства, а й наведено перелік земельних правопорушень, вчинення яких тягне застосування заходів захисту прав та охоронюваних законом інтересів суб'єктів земельних правовідносин.

Іншою специфічною рисою земельних правопорушень є те, що певна дія чи бездіяльність порушника може одночасно посягати на два об'єкти правової охорони. Зокрема, самовільне зайняття земельної ділянки посягає на встановлений порядок використання й охорони земель і в силу цього є підставою для притягнення до адміністративної відповідальності за Ст. 531 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Водночас притягнення до адміністративної відповідальності не відновлює порушених прав особи, яка має право на самовільно зайняту ділянку. У цьому разі слід звернути увагу на інший об'єкт земельного правопорушення права та законні інтереси власника землі або землекористувача.

Адміністративна відповідальність – є найбільш поширеним видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення. Вона також має каральний характер. Основний вид адміністративного стягнення – адміністративний штраф, що накладається у встановленому порядку державними органами й органами місцевого самоврядування.

Адміністративна відповідальність застосовується за адміністративні правопорушення. Згідно зі Ст. 9 КУпАП адміністративним правопорушенням визнається протиправна, винна (умисна чи необережна) дія або бездіяльність, що посягає на державний чи суспільний порядок, власність, права і свободи громадян, встановлений порядок управління і за яку законодавством передбачено адміністративну відповідальність.

Відповідно до Ст. 213 КУпАП справи про адміністративні правопорушення розглядаються такими державними органами: адміністративними комісіями при виконавчих комітетах сільських, селищних, міських рад, місцевими судами (суддями місцевих судів), органами внутрішніх справ, органами державних інспекцій і іншими органами (посадовими особами), уповноваженими на те чинним адміністративним законодавством. Зокрема, згідно зі Ст. 238-1 КУпАП органи земельних ресурсів розглядають справи про адміністративні правопорушення, пов'язані з порушеннями законодавства в галузі використання й охорони земель та регулювання земельних відносин. Зокрема, предметом їх розгляду є: пошкодження і забруднення сільськогосподарських та інших земель (Ст. 52); порушення правил використання земель (Ст. 53); самовільне зайняття земельної ділянки (Ст. 53-1); приховування чи перекручення даних земельного кадастру (Ст. 53-2); несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (Ст. 54); самовільне відхилення від проектів внутрішньогосподарського землеустрою (Ст. 55); знищення межових

знаків (Ст. 56); невиконання законних розпоряджень або приписів посадових осіб органів земельних ресурсів (Ст. 188-5). Відповідно до Ст. 242-1 КУпАП органи спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади у галузі екології та природних ресурсів України вправі розглядати справи про адміністративні правопорушення, передбачені статтями 52-55, 57-74 КУпАП.

Порушення порядку використання земель сільськогосподарськими виробниками, допущені з боку посадових осіб, псування землі при проведенні будівельних та інших робіт, самовільна зміна режиму використання землі, невжиття належних заходів для охорони земель заподіюють шкоду земельним ресурсам і слугують підставою для застосування заходів адміністративного впливу. Ці та інші адміністративні правопорушення в галузі земельних відносин згідно зі Ст. 13 Конституції посягають на об'єкти права власності Українського народу.

Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства покладається як на посадових осіб, так й на осіб, які вчинили проступки, не пов'язані з виконанням службових обов'язків. Це може мати місце, наприклад, при потраві посівів і насаджень сільськогосподарських підприємств, невжитті заходів щодо боротьби з бур'янами тощо. Посадові особи підприємств несуть адміністративну відповідальність за порушення порядку й умов землекористування (невжиття заходів щодо охорони ґрунтів Від ерозії, використання земельних ділянок не за їх цільовим призначенням, порушення затверджених проектів землеустрою тощо), а також за порушення вимог щодо раціонального використання земель (забруднення земель виробничими відходами, стічними водами, несвоєчасне повернення займаних угідь тощо).

Відповідно до Ст. 14 КУпАП посадові особи підлягають адміністративній відповідальності лише за вчинення адміністративних правопорушень, пов'язаних з недодержанням правил, забезпечення виконання яких входить до кола їх службових обов'язків. якщо посадова особа вчинила проступок, не пов'язаний з виконанням службових обов'язків, вона несе відповідальність нарівні з громадянами.

У КУпАП визначено, що адміністративний проступок - це протиправна дія чи бездіяльність. Протиправний характер адміністративного проступку впливає з факту його заборони законом, зокрема земельним законодавством. якщо яка-небудь особа притягається до адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства, мають бути встановлені протиправність дій чи бездіяльності та наявність вини. Кодекс містить перелік обставин, що обтяжують або пом'якшують адміністративну відповідальність (статті 34 і 35), а також обставин, які виключають можливість застосування адміністративної відповідальності (статті 17-20).

На думку деяких дослідників, залежно від конкретного виду об'єктів усі земельні правопорушення можна умовно поділити на дві групи: власне земельні правопорушення і земельні правопорушення екологічної спрямованості. Причому перші у свою чергу можна поділити на земельні правопорушення майнового характеру та земельні правопорушення у сфері управління.

До земельних правопорушення екологічної спрямованості можна віднести тоді, коли їх об'єктом є земля як природний об'єкт, тобто вчинення земельного правопорушення пов'язане з заподіянням шкоди землі. Зазначену групу земельних правопорушень складають такі склади: псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (Ст. 52 КУпАП); порушення правил використання земель (Ст. 53) тощо. До земельних правопорушень майнового характеру можуть бути віднесені такі адміністративні проступки: самовільне зайняття земельної ділянки (Ст. 53-1 КУпАП); несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель (Ст. 54) тощо. До земельних правопорушень у сфері управління належать такі склади: приховування чи перекручення даних земельного кодаксу (Ст. 53-2 КУпАП); неповідомлення (приховання) або надання неправдивої інформації про загрозу посівам, деревним насадженням, іншій рослинності відкритого чи закритого ґрунту, а також продукції рослинного походження від шкідливих організмів (п. 3 Ст. 83-1); самовільне будівництво будівель або споруд (Ст. 97) тощо.

Такий поділ багато в чому має умовний характер, оскільки, наприклад, такі правопорушення, як несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель чи неприведення їх у стан, придатний для використання згідно з 1) (призначенням мають ознаки складу, який не тільки характеризується екологічною спрямованістю, а й є правопорушенням майнового характеру (Ст. 54 КУпАП). Мета цієї статті полягає у забезпеченні адміністративно-правовими засобами порядку тимчасового користування землями, запобігання заподіянню економічної шкоди власникам землі та землекористувачам і екологічної шкоди землям як компоненту навколишнього природного середовища. Сфера застосування статті охоплює діяльність різних осіб, які одержали землю у тимчасове користування для проведення розвідувальних робіт чи інших потреб.

У Ст. 54 КУпАП містяться три склади адміністративних правопорушень:

- 1) несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель об'єктивна сторона – бездіяльність, тобто неповернення тимчасово займаних земель протягом терміну, на який вони були надані, якщо цей термін не було продовжено у встановленому порядку;
- 2) невиконання обов'язків щодо приведення тимчасово займаних земель у стан, придатний для використання останніх за їх призначенням, що

дістає вияв у бездіяльності, тобто невиконанні дій, передбачених законом, договором, рішенням про надання земель у користування;

- 3) невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту, що також дістає вияв у невиконанні дій, передбачених законом, договором, рішенням про надання землі у користування. Зокрема, відповідно до ч. 2 Ст. 166 ЗК землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають рекультивації. А вона повинна бути спрямована й на відновлення фунтового покриву. За загальним правилом згідно з ч. 2 Ст. 168 ЗК власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення фунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель.

У Ст. 52 КУпАП передбачено склад адміністративного правопорушення, що полягає у псуванні та забрудненні сільськогосподарських та інших земель. У зазначеній стані містяться три самостійні склади правопорушень – псування сільськогосподарських та інших земель; забруднення земель хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочишеними стічними водами, виробничими й іншими відходами; невжиття заходів щодо боротьби з бур'янами.

Псування земель може бути здійснене шляхом механічного впливу на них, наприклад, у результаті зняття родючого шару фунту при прокладанні доріг, невиконання заходів щодо рекультивації земель, під час риття каналів, проїзду важкого транспорту. Забруднення земель являє собою погіршення в результаті антропогенної діяльності якості земельних ділянок, у тому числі позбавлених родючого шару (кам'янисті поверхні, кар'єри тощо), що характеризується збільшенням вмісту у фунтах хімічних речовин чи рівня радіації порівняно з їх показниками, які існували раніше (фоновими або на початок порівняльного періоду) [33,с.255]. Це правопорушення полягає у безгосподарському використанні земель, внаслідок якого відбувається виснаження, перезволоження, заболочування, переущільнення ґрунтів і у кінцевому підсумку - втрата таких властивостей, як родючість.

У КУпАП не передбачаються як самостійний склад адміністративного проступку псування і знищення родючого шару ґрунту. Залежно від того, в результаті чого сталося таке псування чи знищення, це земельне правопорушення повинне кваліфікуватися за Ст. 52 (якщо це сталося внаслідок забруднення), Ст. 53 (якщо настання негативного результату зумовлено порушенням правил використання земель, не пов'язаним з їх забрудненням) або за Ст. 54 (якщо псування чи ушкодження родючого

шару ґрунту є результатом порушення правил його зняття, збереження і нанесення). Комплексне псування і знищення родючого шару ґрунту настає внаслідок часткового або повного руйнування ґрунтового покриття, що характеризується погіршенням його фізичного і біологічного стану, а також зниженням (втратою) родючості ґрунтів, внаслідок чого використання земельної ділянки стає неможливим чи викликає потребу у запровадженні спеціальних обмежень, включаючи консервацію земель з метою здійснення заходів, спрямованих на відновлення родючості ґрунтів.

Крім застосування заходів адміністративної відповідальності посадові особи держкомзему відповідно до підп.8 і п.6 тимчасового положення про порядок здійснення його органами державного контролю за використанням і охороною земель, затвердженого наказом Держкомзему від 29 липня 1993 р. № 65, вправі вносити до органів виконавчої влади або виконавчих органів місцевого самоврядування питання про припинення розробки корисних копалин і торфу, проведення геологорозвідувальних, дослідницьких чи інших робіт, якщо вони провадяться з порушенням земельного законодавства і можуть призвести до знищення, забруднення, псування, засолення, заболочування родючого шару ґрунту та інших процесів, що знижують продуктивність земель.

Якщо порушення правил використання земель не пов'язане з їх псуванням і забрудненням або порушенням правил зняття, збереження і нанесення родючого шару ґрунту, адміністративна відповідальність за нього настає за Ст. 53 КУпАП. Вона передбачає чотири самостійні склади правопорушень.

Перший з цих складів - використання земель не за їх цільовим призначенням, тобто не згідно з тими цілями, для досягнення яких надані земельні ділянки. Це може діставати вияв у зміні режиму земель, цілей їх надання, зафіксованих у відповідних рішеннях у тому разі, наприклад, коли замість виробництва сільськогосподарської продукції на них зводяться промислові об'єкти.

Другий склад – невиконання природоохоронного режиму використання земель – це таке їх безгосподарське використання, що дістає вияв у невиконанні обов'язкових заходів щодо поліпшення якості земель та охорони ґрунтів від вітрової, водної ерозії й інших процесів, які погіршують стан ґрунту. Невиконання природоохоронного режиму полягає у бездіяльності, тобто невиконанні дій, операцій і процедур агротехнічного, меліоративного, гідротехнічного й іншого характеру, спрямованих на поліпшення стану і підвищення якості ґрунтів, а та кож у таких діях, за яких відповідні заходи здійснюються, але з порушенням термінів, технологій та інших вимог, що, фактично, не дає очікуваного або потрібного результату.

Третім складом є проектування, розміщення, будівництво, введення в експлуатацію об'єктів, які негативно впливають на стан земель. Під таким правопорушенням розуміють впровадження таких, що не пройшли відповідну експертизу, технологій здійснення меліоративних, культуртехнічних, рекультивацийних та інших робіт, розробка кар'єрів, створення очисних споруд, спеціальних сховищ та інших об'єктів з порушенням затвердженої документації, норм і правил, що призводить до погіршення стану земель на даній ділянці, а також на територіях, які прилягають до неї, і породжує необхідність встановлення обмежень щодо використання земель.

Четвертий склад являє собою неправильну експлуатацію, знищення чи пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень.

У Ст. 53-1 КУпАП передбачена адміністративна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки. Суть даного правопорушення полягає у самовільному зайнятті особою чужої земельної ділянки і використанні без наявності законних підстав, тобто за відсутності оформленого у встановленому порядку права власності чи іншого передбаченого законодавством права на землю. Одним із способів самовільного зайняття земельних ділянок є заволодіння ними без дозволу органів, уповноважених приймати рішення про надання ділянок.

Відповідно до Ст. 125 ЗК склад цього адміністративного проступку формують ситуації, за яких особа займає земельну ділянку до моменту отримання нею документа, що посвідчує її право на неї, та його державної реєстрації або приступає до використання ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості).

Особа, яка самовільно зайняла земельну ділянку, зобов'язана самостійно і за власний рахунок привести останню у стан, придатний для її використання за призначенням, а у разі потреби знести зведені нею будівлі. Оскільки притягненням до адміністративної відповідальності не вирішується питання повернення земельної ділянки її законному володільцю (власнику), у разі виникнення спору питання повернення ділянки може бути вирішене у судовому порядку шляхом пред'явлення позову на підставі Ст. 212 ЗК, а також положень про захист права власності, закріплених у Законі «Про власність».

У Ст. 53-2 КУпАП закріплено такий склад земельного право порушення, як приховування чи перекручення даних земельного кодексу. Передбачена відповідальність за два склади правопорушень за перекручення даних земельного кадастру і за приховування інформації про наявність земель запасу чи резервного фонду. Земельний кадастр ведеться згідно з положенням, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15, для забезпечення місцевих рад, зацікавлених

осіб відомостями про природний, господарський стан і правовий режим земель з метою організації їх раціонального використання та охорони, регулювання земельних відносин, землеустрою, обґрунтування розміру плати за землю.

При реалізації права на створення фермерського господарства відповідно до ч. 2 Ст. 4 Закону «Про селянське (фермерське) господарство» земельні ділянки передаються із земель запасу, а також із земель, вилучених (викуплених) у встановленому порядку. Резервний фонд земель згідно з ч. 9 Ст. 25 ЗК створюється органами виконавчої влади або місцевого самоврядування у процесі приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій у розмірі до 15% площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій, і знаходяться у державній чи комунальній власності. Суб'єктом даного правопорушення може бути виключно посадова особа.

У Ст. 55 КУпАП передбачена відповідальність за самовільний відступ від проектів внутрішньогосподарського землеустрою. Обов'язок додержання зазначених проектів впливає з обов'язку власників земельних ділянок і землекористувачів забезпечувати використання цих ділянок за їх цільовим призначенням, що передбачено ч. 1 Ст. 91 і ч. 1 Ст. 95 ЗК. окремі норми земельного законодавства прямо вказують на обов'язок власників землі і землекористувачів ефективно використовувати землі відповідно до проектів внутрішньогосподарського землеміст (Ст. 12 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство») і фермерських господарств (Ст. 11 Закону «Про селянське (фермерське) господарство»).

Згідно зі Ст. 186 ЗК проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств після погодження їх із сільськими, селищними, міськими радами або районними державними адміністраціями розглядаються і затверджуються власниками землі або землекористувачами, тобто самими підприємствами, установами, організаціями або громадянами. Зазначені проекти підлягають державній експертизі, здійснюваній органом по земельних ресурсах.

КпАП (Ст. 56) встановлює адміністративну відповідальність за знищення межових знаків. Межевими спорудами (знаками) відповідно до Ст. 108 ЗК є такі споруди (знаки), які відокремлюють сусідні земельні ділянки. Ними можуть бути рослинна смуга, стежка, рівчак, канал, стіна, паркан, а також згідно зі Ст. 109 ЗК дерево, кущ тощо.

У Ст. 97 КпАП встановлена адміністративна відповідальність за самовільне будівництво будівель або споруд. Притягнення до відповідальності за діяння, що утворюють склад цього правопорушення,

та кож є одним із заходів адміністративної відповідальності, оскільки цей проступок пов'язаний з порушенням встановленого порядку використання земель. Відповідно до Ст. 24 Закону «Про планування і забудову територій» фізичні та юридичні особи, які мають намір здійснити будівництво об'єктів містобудування на земельних ділянках, що належать їм на праві власності чи користування, зобов'язані одержати від виконавчих органів відповідних рад, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами дозвіл на будівництво зазначеного об'єкта. Цей дозвіл, однак, не дає права розпочинати будівельні роботи. На його підставі замовники можуть лише одержувати вихідні дані, необхідні для проектування, здійснення проектно-розвідувальних робіт та одержання дозволу на виконання будівельних робіт. Тому дії особи, яка приступає до будівництва будівлі або споруди до одержання зазначеного дозволу, повинні кваліфікуватися за Ст. 97 КУпАП.

Після цього забудовник згідно зі Ст. 29 зазначеного Закону зобов'язаний одержати дозвіл на виконання будівельних робіт. Цей дозвіл є документом, що посвідчує право забудовника і підрядника на виконання будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж і споруд, видачу ордерів на проведення земляних робіт. Дозвіл на виконання останніх дають інспекції державного архітектурно-будівельного контролю. Особи, які виконують будівельні роботи без дозволу або без проекту чи з відхиленням від нього, а також ті, котрі не дотримують державних стандартів, норм і правил при розміщенні, будівництві та реконструкції об'єктів, можуть бути притягнуті до адміністративної відповідальності за Ст. 96 КУпАП.

За потрапу посівів і насаджень сільськогосподарських підприємств також передбачена адміністративна відповідальність (Ст. 104 КУпАП). потрава дістає вияв у пошкодженні чи знищенні сільськогосподарських культур, а також полезахисних насаджень, плодоягідних та інших насаджень домашньою худобою, птахами або автомобільним чи кінним транспортом. потравою також визнається стравлювання сіна в стогах і травах на луках.

Норми про відповідальність за потрапу передбачають не тільки відшкодування шкоди, заподіяної потравою, а й сплату штрафу. Особи, винні у потраві посівів, стогів та пошкодженні насаджень сільськогосподарських підприємств, установ, організацій, несуть адміністративну відповідальність у вигляді штрафу. Потрава посівів, пошкодження чи знищення зібраного врожаю сільськогосподарських культур, що знаходиться у полі, пошкодження насаджень сільськогосподарських підприємств худобою і птахами тягне накладення штрафу на громадян у розмірі від одного до п'яти, а на посадових осіб

- від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Повторне вчинення зазначених дій протягом року після накладення штрафу за таке саме правопорушення тягне накладення штрафу на громадян - у розмірі від трьох до семи, а на посадових осіб - від п'яти до восьми неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Проїзд по посівах чи насадженнях на автомобілі, тракторі, комбайні або іншій машині тягне накладення штрафу в розмірі від одного до трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, а на грузовому транспорті - від 0,5 до одного неоподатковуваного мінімуму доходів громадян (Ст. 104 КУпАП).

За нежиття заходів щодо боротьби з бур'янами може наставати адміністративна відповідальність керівників як сільськогосподарських, так і несільськогосподарських підприємств, установ, організацій, їх працівників, членів кооперативних підприємств та організацій, а також громадян –землекористувачів і власників землі.

Якщо сільськогосподарські підприємства, власники землі та землекористувачі не видаляють зі своїх ділянок бур'яни, виконком місцевої ради вправі зробити їм попередження і покласти на них обов'язок щодо здійснення заходів, спрямованих на боротьбу з бур'янами протягом певного терміну. На осіб, які не вжили після цього заходів для знищення бур'янів, накладається штраф відповідно до Ст. 105 КУпАП: на громадян - у розмірі від чотирьох до десяти, а на посадових осіб - від восьми до п'ятнадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Згідно зі Ст. 218 КУпАП розглядають справ и про адміністративні правопорушення і приймають рішення про накладення штрафів відповідно до Ст. 105 цього Кодексу адміністративні комісії виконавчих органів міських рад. Органи державної служби з карантину рослин згідно зі Ст. 238-2 КУпАП також мають право розглядати справи про адміністративні правопорушення, пов'язані з порушенням правил боротьби з карантинними шкідниками і хворобами рослин та бур'янами. Відповідно до Ст. 255 КУпАП провадження у справах про адміністративні правопорушення пов'язані з порушенням правил боротьби з бур'янами, за Ст. 105 цього Кодексу порушується складанням протоколів уповноваженими на те посадовими особами органів державної служби з карантину рослин, а також уповноваженими посадовими особами виконавчих комітетів сільських, селищних, міських рад.

Застосування заходів адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства повинно ґрунтуватися на вимогах закону. Щодо цього у Ст. 7 КУпАП зазначено, що ніхто не може бути підданий заходу впливу у зв'язку з адміністративним правопорушенням інакше, як на підставах та у порядку, встановлених законодавством. Порушення провадження у справах про адміністративні правопорушення повинні

здійснюватися з додержанням законності й правопорядку. Уповноваженими органи та посадові особи застосовують заходи адміністративного впливу у межах їхньої компетенції та у повній відповідності з законодавством.

Заходи адміністративної відповідальності застосовуються до правопорушників органами земельних ресурсів згідно зі Ст. 238-1 за правопорушення, передбачені статтями 52, 53, 53-1, 53-2, 54, 55, 56, 188-5 КпАП, інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до Ст. 244-6 за проступки, передбачені статтями 96 і 97 КУпАП, адміністративними комісіями сільських, селищних рад і виконкомів сільських, селищних, міських рад згідно зі статтями 218 і 219 цього Кодексу за правопорушення, передбачені Ст. 104 КпАП. Підставою для розгляду справи про порушення земельного законодавства є протокол, складений уповноваженою на те особою відповідно до Ст. 255 КУпАП.

У протоколі зазначаються: дата і місце його складення, посада, прізвище, ім'я, по батькові особи, яка склала протокол; відомості про особу порушника, місце, час вчинення й сутність адміністративного правопорушення; нормативний акт, що передбачає відповідальність за дане правопорушення; прізвища, адреси свідків і потерпілих, якщо вони є; пояснення порушника; інші відомості, необхідні для вирішення справи. Протокол підписують особа, яка його склала, особа, котра вчинила правопорушення, а також свідки та потерпілі. У разі відмови особи, яка вчинила правопорушення, від підписання протоколу, у ньому робиться запис про це. Правопорушник має право висловлювати зауваження щодо змісту протоколу, а також викладати мотиви своєї відмови від його підписання.

На виконання положень КУпАП наказом Держкомзему України від 8 квітня 1993 р. № 25 було затверджено порядок розгляду справ про адміністративні правопорушення земельного законодавства його органами. Згідно з цим документом процедура розгляду зазначених справ має розпочинатись з оформлення відповідних документів інспекторами по використанню й охороні земель. У Ст. 144 ЗК також закріплена процедура, що відрізняється від тієї, яка передбачена КУпАП. Відповідно до ч. 1 цієї статті у разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор по використанню й охороні земель складає протокол про порушення та видає особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк. Якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку вказівки державного інспектора щодо припинення порушення земельного законодавства, він згідно з законом накладає на таку особу адміністративне стягнення та повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк.

У Ст. 144 ЗК прямо не вказано на те, при притягненні за які правопорушення у сфері земельного права має застосовуватись зазначена процедура. Враховуючи розміщення і найменування Ст. 144 ЗК, можна дійти висновку, що ця процедура насамперед може застосовуватись при здійсненні провадження у справах про земельні правопорушення, віднесені до відання органів земельних ресурсів. Оскільки у Ст. 144 ЗК не визначено, що треба відносити до таких правопорушень, можна зробити припущення, що йдеться про правопорушення, перелічені у п. 5 Ст. 143 ЗК. Причому в ч. 1 Ст. 144 ЗК не зазначено, що така процедура може бути застосована виключно до землекористувачів, оскільки для позначення правопорушника вжито термін «особа». Це дозволяє зробити висновок, що правило, викладене у ч. 1 Ст. 144 ЗК, можна застосовувати й до власників земельних ділянок у разі порушення ними вимог земельного законодавства, передбачених пунктами «а» і «б» Ст. 143 ЗК. Що ж до справ про правопорушення, які не підпадають під визначення п. «б» Ст. 143 ЗК, то відповідно до ч. 1 Ст. 144 цього Кодексу вказівка про усунення порушення державного інспектора по використанню й охороні земель не є обов'язковою умовою притягнення до адміністративної відповідальності.

Форми вказівки про припинення порушення земельного законодавства, протоколу про це порушення, постанови про накладення штрафу за нього та інших документів наведені у зазначеному вище Порядку розгляду органами Держкомзему справ про адміністративні правопорушення земельного законодавства.

Згідно зі Ст. 40 КУпАП якщо в результаті вчинення адміністративного правопорушення особі заподіяно майнову шкоду, адміністративна комісія, виконком сільської, селищної, міської ради при вирішенні питання про накладення стягнення, вправі одночасно вирішувати питання про відшкодування винним цієї шкоди, якщо її сума не перевищує двох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, а суддя - незалежно від розміру заподіяної шкоди. Відповідно до Ст. 329 КУпАП постанова у справі про адміністративне правопорушення в частині відшкодування майнової шкоди виконується згідно з положеннями цивільного процесуального законодавства і є виконавчим документом. Ця постанова повинна бути виконана не пізніше 15 днів з дня вручення її копії винній особі.

Найбільш поширеним видом адміністративних стягнень є штраф. Розмір останнього визначається в межах санкцій конкретної статті КУпАП з урахуванням тяжкості вчиненого проступку, особи порушника, ступеня його вини, майнового стану, а також обставин, що пом'якшують або обтяжують адміністративну відповідальність.

Адміністративне стягнення може бути накладене не пізніше двох місяців з дня вчинення правопорушення, а при право порушенні, що триває, – двох місяців з дня його виявлення. Штраф, накладений на громадянина або посадову особу, має бути сплачений не пізніше 15 днів з дня вручення постанови про його накладення, а у разі оскарження чи опротестування такої постанови не пізніше 15 днів з дня повідомлення про залишення скарги чи протесту без задоволення. Якщо штраф узазначений термін не сплачено, він стягується у примусовому порядку.

Якщо у диспозиції статей про адміністративні правопорушення у сфері земельного права зазначені спеціальні суб'єкти цих правопорушень – посадові особи, зазначені норми не застосовуються до працівників підприємств, установ, організацій, які не є посадовими особами, що припустилися порушень в сфері земельного права. Ці норми не можуть також застосовуватись при порушенні громадянами-землекористувачами правил присадибного землекористування.

6. Кримінальна відповідальність

Кримінальна відповідальність є найсуворішим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення і має репресивний, каральний характер. Вона настає за вчинення злочину, яким визнається винне суспільно небезпечне діяння, заборонене КК України, під загрозою кримінального покарання. Кримінальній відповідальності за порушення земельного законодавства притаманні такі ознаки: виключно персоніфікований (особистий) характер, особливий порядок притягнення особи до цього виду відповідальності, обмеженість підстав її виникнення.

Чинний КК України передбачає покарання за такі злочини у сфері земельно-правових відносин: приховування або перекручування відомостей про екологічний стан чи захворювання населення (ст. 238); забруднення або псування земель (ст. 239); порушення правил охорони надр (ст. 240); порушення законодавства про захист рослин (ст. 247); проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (ст. 253); безгосподарне використання земель (ст. 254) тощо.

Цю відповідальність застосовують лише суди за вчинення суспільно небезпечних земельних правопорушень, тобто злочинів. Міру покарання за їх вчинення визначає КК України.

Кримінальна відповідальність є найбільш суворим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення і має каральний характер. Вона настає за вчинення злочину, яким визнається винне суспільно небезпечне діяння, заборонене КК, під загрозою покарання [33,с.247]. Кримінальній відповідальності за порушення земельного законодавства притаманні такі ознаки: виключно особистий характер, особливий по-

рядок притягнення особи до цього виду відповідальності, обмеженість підстав її виникнення.

КК 1960 р. до суспільно небезпечних правопорушень у галузі земельного правопорядку відносив такі злочини: порушення правил боротьби з хворобами і шкідниками рослин (Ст. 158); самовільне захоплення землі та самовільне будівництво (Ст. 199). Незважаючи на численні доповнення, внесені до КК протягом останнього десятиліття, кількісний склад злочинів у галузі земельних відносин залишився практично незмінним. Тенденція до декриміналізації окремих складів злочинів і віднесення їх до адміністративних проступків є домінуючою у роз витку Українського законодавства.

Чинний КК передбачає покарання за такі злочини у сфері земельно-правових відносин: приховування або перекручення відомостей про екологічний стан чи захворюваність населення (Ст. 238); забруднення або псування земель (Ст. 239); порушення правил охорони надр (Ст. 240); порушення законодавства про захист рослин (Ст. 247); проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (Ст. 253); безгосподарське використання земель (Ст. 254) тощо.

На думку Б. В. Єрофєєва, усі склади злочинів, пов'язаних із земельними відносинами, можуть бути поділені на два види: 1) спеціальні злочини, об'єктом яких є безпосередньо земельні відносини; 2) загальні, об'єктом яких поряд з іншими суспільними відносинами можуть бути й земельні відносини.

За іншою підставою класифікації зазначені злочини можна поділити на чотири групи: 1) злочини, що мають екологічний характер; 2) злочини економічного характеру; 3) злочини, які посягають на землю як на об'єкт державного управління; 4) злочини, які мають безпосереднє відношення до того, що вирощується на землі [16,с.357].

Об'єктом злочину, що має екологічний характер є земля як об'єкт екосистеми (спеціальні склади – забруднення або псування земель (Ст. 239 КК); порушення правил охорони надр (Ст. 240); безгосподарське використання земель (Ст. 254); загальні склади - порушення правил екологічної безпеки (Ст. 236); невжиття заходів щодо ліквідації наслідків екологічного забруднення (Ст. 237); приховування або перекручення відомостей про екологічний стан або захворюваність населення (Ст. 238); проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (Ст. 253) тощо.

Об'єктом злочину економічного характеру є земля як майновий об'єкт (загальні склади - умисне знищення або пошкодження майна (Ст. 194); необережне знищення або пошкодження майна (Ст. 196) тощо.

Спеціальні склади злочинів, що посягають на землю як на об'єкт державного управління, були передбачені лише у попередньому

кримінальному законодавстві (Ст. 199 КК 1960 р. – самовільне захоплення землі та самовільне будівництво). Зазначений склад правопорушення був декриміналізований. Нині за самовільне зайняття земельної ділянки передбачена лише адміністративна відповідальність за Ст. 53-1 КУпАП загальні склади – самоправство (Ст. 356), посадові злочини, об'єктами яких є встановлений порядок використання й охорони земель, право власності та інші права осіб на землю.

До злочинів, що мають безпосереднє відношення до того, що вирощується на землі, належать знищення або пошкодження лісових масивів (Ст. 245), незаконна порубка лісу (Ст. 246), порушення законодавства про захист рослин (Ст. 247).

7. Дисциплінарна та майнова відповідальність

Дисциплінарна відповідальність являє собою застосування до осіб, які перебувають у трудових відносинах з підприємством, установою, організацією, винних у вчиненні дисциплінарних проступків земельно-правового характеру, заходів особистого впливу у вигляді накладення дисциплінарних стягнень.

Зазначена відповідальність застосовується на підставі норм трудового законодавства за вчинені дисциплінарні проступки земельно-правового характеру. Вона настає за порушення особами трудових обов'язків, які стосуються земельних інтересів. Об'єктом дисциплінарних проступків у галузі земельного права є земельний правопорядок. Суб'єктами такої відповідальності виступають лише ті працівники та посадові особи підприємств, установ та організацій, до чиїх трудових обов'язків входить додержання вимог земельно-правових норм.

Якщо внаслідок порушення норм земельного законодавства особами, винними в невиконанні трудових обов'язків, буде заподіяно матеріальну шкоду земельним ресурсам, настає їх матеріальна відповідальність. Вона полягає в покладенні на працівників і посадових осіб підприємств, які перебувають у трудових відносинах з цими підприємствами і вчинили порушення земельного законодавства, внаслідок якого підприємству заподіяно матеріальну шкоду або порушені його матеріальні інтереси, обов'язку відшкодувати цю шкоду чи компенсувати заподіяні збитки у встановленому порядку.

Відповідно до чинного законодавства при скоєнні правопорушень працівниками сільськогосподарських підприємств усіх форм власності і форм господарювання застосовуються відповідні норми Кодексу законів про працю України - далі КЗпП. За певних умов застосовуються заходи відповідальності, передбачені в статутах і правилах внутрішнього розпорядку цих підприємств. У трудовому праві розрізняють два види відповідальності: дисциплінарну і матеріальну. Підставами їх застосу-

вання є здійснення проступків, що являють собою винне невиконання трудових обов'язків під час роботи.

Дисциплінарна відповідальність може застосовуватися за порушення земельного законодавства лише до тих працівників, чії трудові обов'язки входило дотримання земельно-правових норм. Об'єкт правопорушення тут подвійний: правила внутрішнього розпорядку і правила використання земель. Для притягнення винної особи до дисциплінарної відповідальності за порушення земельного законодавства необхідне співпадання дисциплінарного проступку і земельного правопорушення, тобто невиконання працівником трудового обов'язку одночасно має бути порушенням ним земельного правопорядку.

Правовий аналіз обов'язків власників землі та землекористувачів, закріплених у ЗК України, свідчить, що вони, як правило, звернені до юридичних осіб. Невиконання земельного обов'язку юридичною особою не може бути визнано дисциплінарним проступком працівника, що перебуває з ним у трудових відносинах. Тому ідеальна сукупність дисциплінарного проступку і земельного правопорушення можлива вкрай рідко. Очевидно, у зв'язку з цим ЗК не вказує на існування дисциплінарної відповідальності за вчинення земельних правопорушень. Хоча дисциплінарна відповідальність може мати місце за порушення земельного законодавства, наприклад, якщо ведення земельно-кадастрової книги було покладено на агронома сільськогосподарського підприємства, а він не виконував цього обов'язку, чим порушив свої трудові обов'язки, і не виконав припис земельного законодавства. Таким чином, дисциплінарна відповідальність являє собою застосування до учасників трудових відносин підприємств і їх посадових осіб, винних у здійсненні дисциплінарних проступків, заходів особистого впливу морального характеру у вигляді накладення дисциплінарних стягнень.

Дисциплінарна відповідальність як відповідальність особистісного характеру настає при порушенні умов праці, що не викликало матеріальних наслідків. Порушення норм земельного законодавства, норм статуту чи правил внутрішнього трудового розпорядку підприємства, внаслідок чого заподіяна матеріальна шкода, тягне матеріальну відповідальність.

Матеріальна відповідальність по суті є продовженням дисциплінарної відповідальності у випадках, коли порушенням трудових обов'язків заподіяна матеріальна шкода земельним ресурсам. Матеріальна відповідальність полягає в покладанні на працівників і посадових осіб, що вчинили винне протиправне діяння, внаслідок якого заподіяна матеріальна шкода чи порушені його майнові інтереси, обов'язку компенсувати цю шкоду в натурі чи покрити заподіяні збитки. Такими особами можуть бути члени колективних сільськогосподарських підприємств і сільськогосподарських кооперативів, працівники і посадові особи державних чи інших підприємств – землевласників і землекористувачів.

Необхідно розрізняти відповідальність працівників організацій землекористувачів і відповідальність членів колективних чи кооперативних підприємств - власників землі. Перша категорія – це робітники та службовці, що не побажали чи з інших причин не стали членами зазначених організацій. Їхні трудові відносини з організаціями регулюються нормами трудового права. Але ці особи також повинні належним чином виконувати свої трудові обов'язки і дотримуватись правил внутрішнього трудового розпорядку підприємства. У противному випадку ця категорія працівників може притягатися до дисциплінарної чи матеріальної відповідальності на підставі норм трудового законодавства.

Відповідно до статуту колективного сільськогосподарського підприємства питання про притягнення до дисциплінарної і матеріальної відповідальності членів підприємства та осіб, які не є його членами, а працюють за трудовими договорами, вирішується правлінням-підприємства чи загальними зборами членів колективу (зборами уповноважених) [1,с.342]. Отже, у подібних випадках дисциплінарна і матеріальна відповідальність, що застосовується на підставі статутів підприємств і відповідно до норм трудового законодавства, має внутрішній характер.

Об'єктом усіх дисциплінарних і матеріальних правопорушень в галузі земельного права є земельний устрій, встановлений земельним законодавством. Порухення посадовими особами своїх трудових обов'язків без заподіяння матеріальної шкоди може викликати застосування заходів дисциплінарної відповідальності. Якщо ж зазначеними правопорушеннями заподіюється майнова шкода сільськогосподарським угіддям, може наставати не дисциплінарна, а матеріальна та адміністративна відповідальність.

Якщо порушення вчинені працівником організації чи членом колективного сільськогосподарського підприємства або сільськогосподарського кооперативу при виконанні ним своїх трудових обов'язків, то може наставати дисциплінарна чи матеріальна відповідальність відповідно до норм трудового і аграрного законодавства. При скоєнні порушень, не пов'язаних з виконанням трудових обов'язків, органи державного контролю за використанням земель вправі вимагати припинення незаконних дій і дотримання вимог законодавства щодо раціонального використання земельних ресурсів.

Питання для самоконтролю і семінару

1. Назвіть функції юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.
2. Які види юридичної відповідальності передбачено за вчинення правопорушень у сфері земельних відносин?
3. Які види правопорушень передбачає ЗК України?

4. Дайте визначення земельного правопорушення.
5. Що розуміють під бездіяльністю суб'єкта земельного правопорушення, за яке настає юридична відповідальність?
6. Назвіть складові земельного правопорушення.
7. За якими ознаками класифікують земельні правопорушення?
8. Які види юридичної відповідальності передбачені за порушення земельного законодавства?
9. Що розуміють під майнвою відповідальністю за порушення земельного законодавства?
10. За які злочини у сфері земельних відносин настає кримінальна відповідальність?
11. Хто є суб'єктами земельних правопорушень?
12. Яка різниця у суб'єктному складі адміністративного проступку та злочину у сфері земельних відносин?
13. У чому полягає правова колізія стосовно юридичної відповідальності юридичних осіб за порушення норм земельного права?
14. Зробіть аналіз об'єктно-суб'єктного складу земельного правопорушення.
15. Проаналізуйте склад правопорушення, передбаченого ст. 52 КУпАП.
16. Проаналізуйте склад правопорушення, передбаченого ст. 53 КУпАП.
17. Проаналізуйте склад правопорушення, передбаченого ст. 53¹ КУпАП.
18. Проаналізуйте склад правопорушення, передбаченого ст. 53² КУпАП.
19. Проаналізуйте склад правопорушення, передбаченого ст. 54 КУпАП.
20. Проаналізуйте склад правопорушення, передбаченого ст. 55 КУпАП.
21. Проаналізуйте склад правопорушення, передбаченого ст. 56 КУпАП.

Розділ 9. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення

1. Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення

Відповідно до вимог Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей. Це найважливіша із усіх категорій земель. Головною особливістю її є те, що земля тут виступає в якості основного засобу виробництва продуктів харчування і кормів для тваринництва, а також сировини для промисловості.

До складу земель сільськогосподарського призначення входять:

- а)** сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б)** несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації) (50, ст. 21-22).

До складу земель сільськогосподарського призначення входять також особливо цінні продуктивні землі з високородючими ґрунтами. Це – чорноземи нееродовані несолонцюваті суглинкові на лесових породах, лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти, темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені па лесах і глеюваті, бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі, підзолисто-дернові суглинкові ґрунти, коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття.

Особливо цінні продуктивні землі підлягають особливій охороні, збереженню і відтворенню їх родючості у процесі сільськогосподарського використання.

На жаль, в Україні в останній час спостерігається стійка тенденція скорочення площ продуктивних сільськогосподарських угідь. Одночасно збільшується кількість так званих порушених земель.

За останні 30 років площі еродованих земель зросли у 2,5 раза, в тому числі еродованої ріллі – у три рази. Внаслідок ерозійних процесів щорічний змив ґрунту з розорених схилів земель досягає 460 млн т. У ньому міститься 11 млн т гумусу, 0,5 - азоту, 0,4 - фосфору і 7 млн т калію. Найбільший змив ґрунтів зафіксовано в Чернівецькій (27,8 т/га), Харківській (24 т/га), Тернопільській (24,5 т/га), Закарпатській (23,3 т/га) областях. Недобір сільськогосподарської продукції на еродованих землях щорічно становить 8-9 млн т у зерновому обчисленні.

Поряд з ерозійними процесами спостерігається інтенсивна деградація схилів сільськогосподарських земель унаслідок зсувів, обвалів,

опливів. Ці явища дуже поширені в Закарпатській, Івано-Франківській, Львівській, Миколаївській, Харківській та Чернівецькій областях.

У зоні Полісся інтенсивно збільшуються площі заболочених земель. У загальній площі сільськогосподарських угідь перезволожених ґрунтів 27, а заболочених 11 відсотків.

Виявлено тенденцію до збільшення площі земель із кислими ґрунтами. Зокрема, за 1985-1995 р. їхня кількість у Кіровоградській області зросла до 66,8 відсотків, Закарпатській – 86,5, Івано-Франківській – 77,9, Вінницькій – 64,3 та Львівській – до 50,22 відсотків.

На значних площах орних земель у Дніпропетровській, Івано-Франківській, Одеській, Рівненській, Харківській і Чернівецькій областях кількість гумусу зменшилася на 0,3-0,4 відсотки. У цілому його вміст в одному шарі більшості ґрунтів нижчий від критичного рівня, що негативно позначається на їхній родючості. Щорічний винос гумусу в цих областях зростає на 1,8-2,4, а на деяких полях - на 24,5-52,5 т/га.

Тому особливого значення набуває підвищення культури землеробства, дотримання правил господарського використання земель, проведення робіт щодо збереження і підвищення родючості ґрунтів, суворе дотримання земельного законодавства, що встановлює правовий режим земель сільськогосподарського призначення.

До складу земель сільськогосподарського призначення входять земельні ділянки для сінокошіння і випасання худоби. У разі необхідності за бажанням територіальних громад сіл, селищ, міст у порядку землеустрою може здійснюватися перерозподіл земельних ділянок сіножатей і пасовищ з метою максимального наближення громадських сіножатей і пасовищ до населених пунктів.

Земельні ділянки для ведення садівництва та городництва також відносяться до складу земель сільськогосподарського призначення. Використання земельних ділянок садівничими чи городницькими об'єднаннями громадян здійснюється відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Установлений Земельним кодексом України правовий режим земель сільськогосподарського призначення має мету недопущення виведення із сільськогосподарського обігу цих земель; забезпечення збереження і підвищення їх родючості у поєднанні з найбільш ефективним господарським використанням. З урахуванням цього земельним законодавством закріплено важливий принцип про те, що землі сільськогосподарського призначення надаються перш за все для сільськогосподарських цілей.

Для будівництва промислових підприємств та інших несільськогосподарських потреб земельні ділянки несільськогосподарського призначення чи не придатні для сільського господарства надаються за згодою з власником землі.

До складу правового режиму земель сільськогосподарського призначення входить:

- надання земель у власність та користування;
- вилучення сільськогосподарських земель із користування;
- надання прав громадянам та юридичним особам щодо користування земельними ділянками;
- визначення обов'язків сільськогосподарських землекористувачів.

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність або надаються у користування:

- а) громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, а також для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- б) сільськогосподарським підприємствам – для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди перемогового досвіду, для ведення сільського господарства;
- г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям та об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації одержують земельні ділянки із земель права державної та комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та організації товарного сільськогосподарського виробництва.

У разі ліквідації державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи, організації землі, які перебували у їх постійному користуванні, повертаються власнику.

Громадяни набувають право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель права державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- одержання у спадщину;
- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) внаслідок паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств [50, ст. 22].

Громадяни України можуть одержувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства без створення юридичних осіб. Використання ними цих земель здійснюється відповідно до закону.

Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади відповідно до їх компетенції можуть надавати в оренду земельні ділянки для випасання худоби, заготівлі сіна жителям сіл, селищ і міст за рахунок земель права державної і комунальної власності.

Громадянам із земель права державної і комунальної власності передаються у власність або надаються в оренду земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Використання земельних ділянок садівничих товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Об'єднанням громадян та окремим громадянам за їх бажанням надаються в оренду земельні ділянки для городництва із земель державної та комунальної власності. Закладання багаторічних плодових насаджень на земельних ділянках, наданих для городництва, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається. У разі необхідності на даних земельних ділянках можуть будуватися тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від негоди. Після закінчення строку оренди земельної ділянки, наданої для городництва, побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок.

Підприємства, установи та організації несільськогосподарського профілю можуть придбати у власність землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства. Підприємства харчової і переробної галузі та фізичні особи, які займаються переробленням сільськогосподарської сировини, можуть отримувати у власність землі сільськогосподарського призначення з метою створення власної сировинної бази.

Несільськогосподарські підприємства, установи, організації для своїх працівників і пенсіонерів з їх числа, що проживають у сільській місцевості, можуть отримувати у власність земельні ділянки для організації особистих селянських господарств, сінокосіння і випасання худоби. Зазначені підприємства, установи і організації можуть передавати у власність та надавати в оренду придбані ними земельні ділянки своїм працівникам і пенсіонерам з їх числа.

Вилучення земель сільськогосподарського призначення для державних і місцевих потреб перебуває під особливим контролем держави. Хоча такі випадки повинні бути зведені до мінімуму, все ж необхідність у цьому інколи виникає: треба розширити, наприклад, територію міст і селищ, і не завжди для цього знаходяться інші Несільськогосподарські землі.

Вилучення сільськогосподарських земель з кадастровою оцінкою вище середньо-районного рівня з метою їх надання для несільськогоспо-

дарських потреб допускається лише у виключних випадках, пов'язаних з виконанням міжнародних зобов'язань, розробкою цінних корисних копалин, будівництва об'єктів культури та історії, охорони здоров'я, освіти, доріг, магістральних трубопроводів, ліній зв'язку, електропередач та інших лінійних споруд при відсутності інших варіантів можливого розміщення цих об'єктів.

Окремі ділянки продуктивних земель можуть бути визнані особливо цінними для певного регіону. Це, в першу чергу, дослідні поля і ділянки науково-дослідних установ та учбових закладів, землі природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, інші землі.

Перелік таких земель встановлюється органами державної влади. Вилучення земель взагалі не допускається.

У кожному випадку в ході вилучення земель сільськогосподарського призначення здійснюється не лише компенсація збитків, завданих внаслідок такого вилучення власникам чи користувачам землі, а й витрат сільськогосподарського виробництва в розмірі вартості освоєння рівновеликої площі нових земель (35, с. 244).

2. Права і обов'язки власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення

Права і обов'язки власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення складають такі правовідносини, які тісно пов'язані з земельною реформою в Україні. Вони регулюються багатьма спеціальними законодавчими та нормативними актами, такими як Земельний кодекс України, Укази Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р., «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р., «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 р., «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» від 21 квітня 1998 р., «Про приватизацію земель сільськогосподарського призначення» від 3 грудня 1999 р. та «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19 січня 1999 р.

Специфічною ознакою земель сільськогосподарського призначення є, наприклад, те, що внаслідок проведеної реорганізації колгоспів і радгоспів та приватизації їх земель з'явилося право власності громадян і юридичних осіб не на окремі земельні ділянки, а на так звані земельні частки (паї), умовно розраховані у певних одиницях земельної площі.

Серед загальних прав, установлених законодавством для всіх власників, землекористувачів, орендарів, право самостійно господарювати на

землі має найбільше значення якраз для земель сільськогосподарського призначення, так як, по-перше, лише в аграрній сфері економіки господарювання пов'язане з використанням землі як засобу виробництва і, по-друге, тому, що в період панування командно-адміністративної системи втручання в діяльність сільськогосподарських товаровиробників з боку державних, господарських та інших органів було звичайним явищем і сковувало ініціативу та підприємництво в сучасних ринкових відносинах.

Крім того, власники, землекористувачі, орендарі на сільськогосподарських землях мають право використовувати в установленому порядку наявні на земельній ділянці загально розповсюджені корисні копалини, торф, водні об'єкти і споруджувати будівлі. Їм належать посіви і насадження на земельній ділянці. У випадку обмеження їх прав щодо користування ділянкою погіршується якість земель унаслідок промислової та іншої діяльності, тимчасового вилучення земель для державних потреб, порушення земельного законодавства, і вони мають право на відшкодування завданих збитків.

Права власника, орендаря, землекористувача щодо використання земель сільськогосподарського призначення можуть бути обмежені в установленому законом порядку з метою створення необхідних умов для розвитку окремих галузей народного господарства, охорони навколишнього природного середовища, об'єктів історії та культури.

Особливий, обмежувачий режим землекористування вводиться на земельних ділянках уподовж транспортних магістралей, трубопроводів, ліній зв'язку і електропередач, навколо промислових об'єктів; у межах охоронних зон заповідників, національних природних парків, зон санітарної охорони джерел водопостачання, водоохоронних зон річок, озер, водосховищ. Наприклад, сільськогосподарські підприємства, розташовані в водоохоронних зонах, не мають права застосовувати отрутохімікати для боротьби з шкідниками сільськогосподарських культур, розміщувати в межах зони тваринницькі комплекси, ферми, склади мінеральних добрив тощо.

Власники, орендарі та землекористувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають відповідні обов'язки. Основним їхнім обов'язком є використання землі за призначенням із застосуванням природоохоронних технологій виробництва сільськогосподарської продукції, відновлення і підвищення родючості ґрунтів та інших корисних властивостей землі. Відповідно, вони повинні здійснювати раціональну організацію території, відновлювати і підвищувати родючість ґрунтів, здійснювати охорону земель від вітрової і водної ерозії, підтоплення, заболочування, засолення, висушування, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними речовинами, охорону від зараження сіль-

ськогосподарських угідь карантинними шкідниками і хворобами рослин, заростання бур'янами, чагарниками тощо.

Підприємства, установи і організації, що ведуть сільське господарство, зобов'язані виконувати комплекс заходів щодо охорони ґрунтів, водойм, лісів, тваринного світу від шкідливого впливу стихійних сил природи, побічних наслідків застосування складної сільськогосподарської техніки, хімічних речовин, меліоративних робіт та інших факторів, що погіршують стан навколишнього природного середовища.

Тваринницькі ферми і комплекси, підприємства, що переробляють сільськогосподарську продукцію, повинні мати необхідні санітарно-охоронні зони та очисні споруди, що виключають забруднення ґрунтів, поверхневих і підземних вод, а також атмосферного повітря. Порухення зазначених вимог, спричинення шкоди навколишньому природному середовищу та здоров'ю людини тягне за собою обмеження, зупинення екологічно шкідливої діяльності сільськогосподарських та інших об'єктів за приписом спеціально уповноважених на те органів державної влади. Власники та землекористувачі зобов'язані виконувати й інші обов'язки, загальні для всіх суб'єктів, що мають землю. Ці обов'язки зафіксовані в Земельному кодексі України. До них підноситься обов'язок своєчасно вносити земельний податок чи орендну плату, не порушувати прав інших власників земельних ділянок, а також порядок користування лісовими угіддями, водними та іншими природними об'єктами, своєчасно надавати у відповідні органи відомості про стан і використання земель, здійснювати будівництво на земельній ділянці, керуючись діючими нормами і правилами.

3. Суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення

В Україні відповідно до змісту національного законодавства поняття «суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення» за своїм змістом та значенням майже тотожне поняттю «суб'єкт аграрного підприємництва». Такий висновок випливає зі змісту законів «Про підприємництво» (ст.2), «Про підприємства в Україні» (ст.ст. 1, 21), «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (ст. 1), «Про сільськогосподарську кооперацію» (ст. 1), «Про господарські товариства» (ст. 1), «Про селянське (фермерське) господарство» (ст. 1), а також зі змісту Постанови Кабінету Міністрів України №740 від 25 травня 1998 р. «Про порядок державної реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності», Цивільного кодексу України (2003 р.).

Згідно з цими законодавчими актами суб'єктами прав на землі сільськогосподарського призначення визначаються аграрні товаровиробники, незалежно від форм власності та організаційно-правових форм господарювання.

Відповідно до чинного законодавства всі суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення за організаційно-правовими формами можна поділити на суб'єктів у сфері виробництва та у сфері сервісу [Додаток №1]. У свою чергу, за змістом суб'єкти виробничо-підприємницького та соціального спрямування включають у себе певні групи.

Першу, основну групу таких суб'єктів становлять засновані на приватній (кооперативній, корпоративній), державній та комунальній формах власності власники чи користувачі земель сільськогосподарського призначення, головним завданням і предметом діяльності яких є виробництво товарної маси продуктів харчування і сировини рослинного і тваринного походження. Саме як виробники продуктів харчування приватні аграрні підприємства кооперативного типу (сільськогосподарські підприємства, спілки селян, пайові підприємства, сільськогосподарські виробничі кооперативи тощо) і акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, державні сільськогосподарські підприємства, діяльність яких заснована на змішаній формі власності, виступають основними суб'єктами права на землі сільськогосподарського призначення як юридичні особи. До цієї групи суб'єктів входять також фермерські господарства, а також приватні підсобні господарства громадян.

Другу групу суб'єктів прав на землі сільськогосподарського призначення формують підприємці, діяльність яких заснована на різних формах власності та організаційно-правових формах, діяльність яких спрямована на забезпечення виробничо-технічної діяльності аграрних товаровиробників. До цієї групи належать підприємці, предметом статутної діяльності яких є виконання робіт з агрохімічного, меліоративного, технічного та іншого забезпечення виробничої діяльності підприємців, що безпосередньо займаються виробництвом продуктів харчування, сировини і продовольства незалежно від їх форм власності.

Третю групу суб'єктів прав на землі сільськогосподарського призначення становлять несільськогосподарські підприємства і організації, яким виділяються відповідні землі для виробничих цілей. Перш за все, це ті промислові підприємства, які мають підсобні сільські господарства, що вирощують продукти харчування для працівників даних підприємств. Такі підсобні господарства можуть як входити складовою частиною у підприємство, організацію, не маючи прав юридичної особи, так і зберігаючи юридичну самостійність. Певну кількість земель даної категорії займають релігійні організації, зокрема монастирі, які також займаються вирощуванням сільськогосподарських культур. Підприємства харчової і переробної галузей та фізичні особи, які займаються переробленням сільськогосподарської сировини, можуть отримувати у власність землі сільськогосподарського призначення з метою створення власної сировинної бази.

Із вище зазначеного, стосовно правового режиму земель сільськогосподарського призначення можна зробити наступні висновки, а саме правовий режим земель сільськогосподарського призначення має основні завдання і мету недопущення виведення із сільськогосподарського обігу цих земель; забезпечення збереження і підвищення їх родючості у поєднанні з найбільш ефективним господарським використанням. З урахуванням цього земельним законодавством закріплено важливий принцип про те, що землі сільськогосподарського призначення надаються перш за все для сільськогосподарських цілей.

Питання для самоконтролю і семінарського заняття

1. Які землі належать до земель сільськогосподарського призначення?
2. Кому і з якою метою передаються у власність і користування землі сільськогосподарського призначення?
3. На якій підставі відбувається визначення земель придатних для сільського господарства?
4. В чому полягає пріоритетність земель сільськогосподарського призначення?
5. Який правовий режим земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств?
6. Який порядок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств?
7. З чого можуть складатися землі фермерського господарства?
8. Які особливості використання земельних ділянок для садівництва?
9. Які особливості використання земельних ділянок для городництва?
10. Хто є суб'єктами прав на землі сільськогосподарського призначення?

Словник основних понять

Адміністративна відповідальність є репресивним видом юридичної відповідальності і пов'язана із застосуванням уповноваженими державними органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у вчиненні адміністративного проступку у галузі земельних відносин. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення передбачена Земельним кодексом України та Кодексом України про адміністративні правопорушення. Наприклад, за псування і забруднення сільськогосподарських та інших угідь, знищення межових знаків тощо.

Адміністративний проступок – це діяння, не зв'язане з порушенням правил трудової діяльності, не суспільно небезпечне. За такі порушення винні особи притягаються до відповідальності спеціально уповноваженими органами – державними інспекторами, адміністративними комісіями відповідно до Адміністративного кодексу України.

Вина правопорушника – обов'язкова умова притягнення його до відповідальності. Без вини нема відповідальності. Вина може бути умисною або необережною, неумисною, недбалою. В залежності від цього встановлюються різні види покарання. Вказані вимоги, підстави та умови є обов'язковими для всіх форм власності.

Виконання обов'язку в натурі — спосіб захисту прав, що характеризується тим, що порушник на вимогу потерпілого повинен реально виконати ті дії, які він повинен здійснити на виконання зобов'язання, що пов'язує сторони (наприклад, принцип земельного права, що зобов'язує привести земельні ділянки до придатного для використання стану, включаючи знесення будівель і споруд підприємствами, установами, організаціями та громадянами, які самовільно зайняли земельні ділянки).

Власність — це економічна категорія, що визначає основи суспільного і державного ладу. У соціальному житті відносини власності виступають як відносини між людьми у процесі привласнення ними матеріальних благ, здійснення обміну, розподілу та споживання для задоволення матеріальних і духовних потреб. Тому сутність відносин власності полягає в їх соціальному характері, оскільки відносини власності не можуть існувати поза суспільством.

Гарантія (франц. *garantie* – порука, умова, яка забезпечує щось) – термін, який часто використовують для позначення способів забезпечення різного роду зобов'язань. У юридичній літературі їх розглядають як гарантії реалізації норм права, прав та обов'язків.

Державне управління — спосіб організації діяльності державних органів з метою забезпечення виконання правових норм і впорядкування суспільних відносин у тій чи іншій сфері.

Державний земельний кадастр — це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місця розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів. Земельний кадастр — це звід систематизованих науково обґрунтованих і достовірних відомостей про землі всіх категорій.

Дисциплінарна відповідальність являє собою застосування до осіб, які перебувають у трудових відносинах з підприємством, установою, організацією, винних у вчиненні дисциплінарних проступків земельно-правового характеру, заходів особистого впливу у вигляді накладення дисциплінарних стягнень.

Дисциплінарний проступок — це діяння у вигляді порушення трудової дисципліни під час виконання роботи, і заходи впливу (попередження, догана, звільнення з роботи тощо) вживаються керівником підприємства стосовно працівників, які скоїли дисциплінарний проступок. Це робиться відповідно до вимог Кодексу законів про працю України, а також статутів та положень.

Договір оренди землі — угода сторін про взаємні зобов'язання, відповідно до яких орендодавець за плату передає орендареві у володіння і користування земельну ділянку для господарського використання на обумовлений договором строк.

Завдання земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Засоби захисту — дії уповноваженої особи, за допомогою яких вона може вимагати здійснення захисту своїх земельних прав від посягань інших суб'єктів (наприклад, подання позову, скарги, заяви).

Захист суб'єктивного права на землю — це захист правомочностей (деяких або взятих разом) та інтересів власника земельної ділянки чи землекористувача.

Збитки — втрати, яких особа зазнала у зв'язку з пошкодженням або знищенням речі, а також витрати, які були чи будуть здійснені особою для відновлення свого порушеного права. Крім того, збитками вважають доходи, які особа могла б одержати, якби її право не було порушено.

Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельне правопорушення являє собою винне, протиправне діяння (дію чи бездіяльність), що суперечить правовим нормам раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і закон-

них інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством нашої держави.

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Земельні правопорушення, як і усі інші, складаються із чотирьох елементів: об'єкта, суб'єкта, об'єктивної сторони та суб'єктивної сторони правопорушення.

Відповідальність може наступати лише при наявності всіх чотирьох елементів правопорушення. Відсутність хоча б одного із них виключає відповідальність.

Об'єктом земельного правопорушення являється земельний лад, встановлений земельним законодавством. В якості конкретного об'єкта виступає земля, конкретна земельна ділянка, права власників, користувачів, орендарів землі.

Об'єктивна сторона земельного правопорушення – це конкретне діяння порушника, що посягнув на земельні інтереси учасників земельних відносин (наприклад, знищення межових знаків, самовільне захоплення ділянки тощо).

Суб'єкти земельного правопорушення – це конкретні фізичні та юридичні особи – власники землі, які допустили порушення земельного законодавства. Суб'єктами такої відповідальності виступають також посадові особи або керівні працівники підприємств, організацій, установ, які також являються власниками чи користувачами землі.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення – це психічне відношення суб'єкта щодо вчиненого діяння, тобто як порушник відноситься до скоєного діяння: скоює його умисно чи по необережності, недбалості.

При притягненні винних до юридичної відповідальності за земельні правопорушення необхідно дотримуватись встановлених законодавством підстав та умов відповідальності.

Земельні спори – це спори, що виникають між фізичними чи юридичними особами з приводу володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у них на праві власності чи користування, і які вирішують виключно суди, органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Земельні спори – це особливий вид правовідносин щодо розв'язання конфлікту, який виникає у зв'язку з порушенням прав і законних інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб'єктів земельних правовідносин.

Землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та регіональної

організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюється під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Землі запасу – земельні ділянки які взагалі не передавались у власність чи користування, або права на них були припинені (при добровільній відмові власника від права на земельну ділянку; смерті власника за відсутності спадкоємця; конфіскації за рішенням суду; не відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними особами та особами без громадянства протягом року після прийняття спадщини). Землі запасу можуть перебувати в кожній категорії і належати до державної або комунальної власності.

Землі сільськогосподарського призначення – надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності.

Земля це інтегрований об'єкт, що складається з великої кількості природних компонентів: це “частина земної кори і природного ландшафту, поверхні площі і рельєфу земної кулі, територіального простору і території держави, певної місцевості та місце проживання, ґрунтового шару, засобу господарського використання, просторового базису, природного об'єкта і складової частини довкілля”.

Злочин – це кримінально каране суспільно небезпечне діяння. Цими ознаками воно відрізняється від інших правопорушень. При вирішенні земельних спорів Земельний кодекс посиляється на інші законодавчі акти України. Одним із таких законодавчих актів є Кримінальний кодекс України. Так, згідно зі ст. 199 даного кодексу передбачається кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво.

Зміст права власності на землю – право володіти, користуватися і розпоряджатися землею. Деякі з цих правомочностей можуть належати і не власникам. Так, володіти земельною ділянкою на законних підставах можуть орендарі, землекористувачі, опікуни, підрядчики тощо.

Зона санітарної охорони – це територія з особливим режимом використання земель, що прилягає до підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення, на які поширюються обмеження щодо використання земель з метою забезпечення їхньої санітарно-епідеміологічної надійності.

Режим використання земель у санітарних зонах встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів, з питань охорони здоров'я, водного господарства та геології.

Зони особливого режиму використання земель – це території, що прилягають до військових об'єктів Міністерства оборони та інших військових формувань, призначених для забезпечення безпеки, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, що можуть виникнути на цих об'єктах унаслідок аварій, стихійного лиха і пожеж.

Режим використання земель у зонах особливого використання земель встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів.

Іпотека (застава земельної ділянки) – земельна ділянка, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, або частка в праві спільної власності на земельну ділянку та земельна ділянка, яка може бути відчужена заставодавцем і на яку може бути звернено стягнення.

Контроль за використанням та охороною земель – одна з важливих функцій державного управління у зазначеній сфері суспільних відносин. Його завдання полягають у забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами вимог земельного законодавства України.

Кримінальна відповідальність є найсуворішим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення і має репресивний, каральний характер. Вона настає за вчинення злочину, яким визнається винне суспільно небезпечне діяння, заборонене КК України, під загрозою кримінального покарання.

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

Моніторинг земель – складова моніторингу навколишнього природного середовища, що являє собою систему спостережень за станом земельного фонду нашої країни, у тому числі земель, розташованих у зонах радіоактивного забруднення. Об'єктом моніторингу є весь земельний фонд України незалежно від форм власності на землю. Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (знімання, обстеження і дослідження), виявлення змін у ньому, а також оцінки цього стану і процесів, пов'язаних із землями.

Органи загальної компетенції. Особливістю управління у галузі використання та охорони земель органами загальної компетенції є те, що вони

здійснюють зазначену діяльність і разом з тим вирішують інші завдання, віднесені до їхньої компетенції, розвиток економіки, соціальної сфери, національної безпеки та оборони тощо. До системи органів загальної компетенції, які здійснюють управління у галузі використання та охорони земель, належать: Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві органи виконавчої влади.

Органи управління спеціальної компетенції безпосередньо здійснюють управлінську діяльність у сфері земельних відносин, що є їх головним завданням. До цих органів належать: Міністерство екології та природних ресурсів України, Державний комітет України по земельних ресурсах.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Об'єкти комунальної власності на землю – усі землі у межах населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки за їхніми межами, на яких розташовано об'єкти комунальної власності. Землі комунальної власності у загальному вигляді визначаються шляхом виключення їх зі складу земельних ресурсів державної власності та відмежування від земельних ділянок права приватної власності.

Оренда землі – це основане на договорі платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької діяльності.

Орендарі земельних ділянок – фізичні та юридичні особи, що набувають у володіння та користування земельну ділянку на підставі договору оренди з метою вилучення з неї корисних властивостей. Орендарями можуть бути районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим і Кабінет Міністрів України; органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради; громадяни України, юридичні особи, релігійні, громадські організації; міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи, особи без громадянства.

Орендодавці земельних ділянок – фізичні та юридичні особи, які є власниками земельних ділянок і можуть передавати їх у користування іншим на підставі договору оренди. Орендодавцями можуть бути сільські, селищні і міські ради, державні адміністрації та ін.

Охоронна зона – це територія з особливим режимом використання земель і природокористування, яка виділяється навколо особливо цінних природних об'єктів, водних об'єктів, об'єктів історичної і культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою їхньої охорони і захисту від антропогенних впливів, а також уздовж ліній зв'язку, ліній електропередачі, магістральних трубопроводів, земель транспорту, навколо

об'єктів промисловості, для забезпечення належних умов експлуатації, запобігання випадкам можливого ушкодження.

Підстава відповідальності – це наявність закону, правової норми, якими передбачено той чи інший вид злочину.

Підстави припинення права власності на землю – ними є юридичні факти, з якими закон пов'язує припинення правовідносин права земельної власності. Зокрема, підставами припинення права державної власності на землю є: приватизація земель, які перебувають у власності держави; розмежування земель державної і комунальної власності; передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність.

Позасудовий порядок вирішення земельних спорів – вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів внаслідок покладених на них законодавством завдань. Так, органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах, а органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів.

Право земельного володіння – це ставлення певної особи у стосунках з іншими людьми до наявної у неї земельної ділянки, як до своєї, панування над нею.

Право власності на землю у суб'єктивному розумінні – це закріплене у земельно-правових нормах право громадянина, юридичної особи чи уповноважених органів державної виконавчої влади і місцевого самоврядування володіти, розпоряджатися і користуватися належною їм земельною ділянкою та використовувати її на власний розсуд для задоволення своїх матеріальних потреб і реалізації інших інтересів, а також законодавче забезпечення цих прав.

Право володіння – гарантована законодавством стабільність і невід'ємність власності без особистого волевиявлення, панування над земельною ділянкою, визнання виключності та абсолютності прав на землю. Володіння є формою прав належності земельної ділянки, проте не є власністю, а лише одним із компонентів власності. Так, володільцями земельної ділянки можуть бути орендарі та державні установи – землекористувачі.

Право землекористування – сукупність однорідних правових норм, які регулюють підстави, умови та порядок виникнення, здійснення, зміни та припинення права на використання земельних ресурсів.

Право користування землею — це особисте використання землі власником чи землекористувачем для певних життєво необхідних потреб з метою задовольнити свої економічні, соціальні і духовні та матеріальні потреби. Здебільшого воно пов'язане зі створенням і використанням майна.

Право на захист становить надану уповноваженій особі можливість застосувати заходи правоохоронного характеру для відновлення її порушеного чи оспорюваного права. Сутність права на захист полягає у можливості його володільця самому вчиняти юридично значущі активні дії.

Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить певному громадянину або юридичній особі.

Право спільної власності — це відносини, коли кілька суб'єктів права об'єднують свої земельні ділянки в один земельний об'єкт. Так, згідно з ч. 1 ст. 86 ЗК України земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників цієї власності (спільна часткова власність) або без визначення часток (спільна сумісна власність).

Право розпоряджання землею — це можливість певної особи самостійно і незалежно розпоряджатися земельною ділянкою, вирішувати її долю, відчувати шляхом продажу, дарування, обміну, заповідання, передачі в оренду.

Правосуб'єктність — це здатність бути учасником суспільних відносин, які пов'язані з використанням землі. Відповідно до положень Конституції України суб'єктом права власності на землю є український народ, що здійснює це право через органи державної влади та органи місцевого самоврядування.

Предмет земельного права — суспільні земельні відносини, зумовлені особливими специфічними властивостями землі як об'єкта суспільних відносин у тій частині, в якій вони регулюються нормами земельного права. Отже, предметом земельного права є певна група суспільних відносин, що виникають у зв'язку з розподілом, використанням та охороною земель і регулюються нормами земельного права.

Принципи — основоположні засади, ідеї, наукові положення, що визначають загальну спрямованість і найбільш суттєві риси правового регулювання. Принципи визначають характер права в цілому або окремих груп правових норм, інститутів галузей права.

Рекреаційні землі — це землі призначені для відпочинку населення, спорту і туризму.

Рекультивация порушених земель — це комплекс організаційних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

Санітарно-захисна зона — це територія з регульованим режимом використання земель, що відокремлює від житлової забудови об'єкти, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищення рівня

шуму, вібрації, ультразвуку, електромагнітних хвиль, радіочастот, електричних полів, іонізуючих випромінювань.

Режим використання земель у санітарно-захисних зонах встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів, а також санітарного нагляду.

Система земельного права — це групи однорідних правових норм, що регулюють земельні відносини та за змістом об'єднуються у правові інститути. Наприклад, інститут державного управління земельними ресурсами, інститут землеустрою, інститут права власності на землю та інші. Земельне право в загальній системі права України займає самостійне місце, оскільки воно спрямоване на регулювання конкретного за своєю суттю виду суспільних відносин, тобто земельних відносин.

Система органів управління — сукупність діяльності державних органів виконавчої влади у тій чи іншій сфері.

Спільна часткова власність — це власність в якій заздалегідь визнається частка учасників земельної ділянки і права на неї. Вона виникає за таких умов: при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; придбанні у власність земельної ділянки двома або більше особами за цивільно-правовими угодами; прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; за рішенням суду. Договір про спільну часткову власність має бути укладено в письмовій формі та посвідчено нотаріально.

Спільна сумісна власність — це належність земельної ділянки громадянам без визначених заздалегідь часток земельної ділянки. Відповідно до ч. 2 ст. 83 ЗК України у спільній сумісній власності можуть перебувати земельні ділянки подружжя, членів фермерського господарства (якщо інше не передбачено угодою між ними), співвласників житлового будинку. Цей перелік є вичерпним. Згідно зч. 4 ст. 89 ЗК України співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.

Способи захисту — це дії державних органів у межах їхньої компетенції, які безпосередньо спрямовані на захист земельних прав громадян (наприклад, визнання права на землю судом, розгляд земельних спорів радою, тощо).

Суб'єкт права власності на землю — це особа, що здійснює володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою на підставі закону. Права всіх суб'єктів права власності на землю рівні і захищаються способами, встановленими законом. До суб'єктів правових відносин, пов'язаних з виникненням права власності на землю, відносяться також особи, що вступають у відносини з приводу отримання даного права. Громадяни і юридичні особи як суб'єкти об'єднані змістом права приватної власності на землю, яке їм надано законодавством.

Суб'єкт управління у галузі використання та охорони земель — це система уповноважених органів, які відповідно до земельного законодавства здійснюють організаційно-правову діяльність щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їхньої охорони. Їх розрізняють за обсягом і характером компетенції.

Суб'єктами права державної і комунальної власності є державні та комунальні територіальні утворення. Участь даних суб'єктів у відносинах щодо власності на землю слід відрізняти від їх ролі в управлінні земельними ресурсами. У першому випадку (через відповідні державні органи) вони виступають в якості сторін у договорах купівлі-продажу чи оренди земельної ділянки, які регулюються цивільним законодавством. У другому випадку суб'єкти виконують встановлені законодавством функції щодо контролю за використанням земельних ресурсів, організації землеустрою тощо. Органи державної влади та управління і органи місцевого самоврядування здійснюють управління і розпорядження землями, що перебувають у державній і комунальній власності.

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Суборенда земельних ділянок — передача земельної ділянки за згодою орендодавця у володіння і користування іншій особі за певних обставин, передбачених у законодавстві, а саме: у разі переходу до неї права володіння і користування на будівлю або споруду, яка розташована на орендованій земельній ділянці; тимчасової непрацездатності орендаря; навчання орендаря з відривом від виробництва та ін.

Територіальна громада — це жителі одного села чи добровільне об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста.

Титульне земельне володіння — володіння земельною ділянкою на законних підставах без переходу права власності на неї. Титульні володільці можуть не мати інших правомочностей щодо земельної ділянки, на відміну від її власника, вони повинні узгоджувати свої дії з власником або володіти на основі договору чи адміністративного акта, закону (наприклад, надання земельної ділянки, що перебуває у державній власності, у постійне користування державному сільськогосподарському підприємству).

Умови відповідальності також установлені законодавством. Ці умови дають можливість притягати суб'єкта до відповідальності, а відсутність хоча б одного із них робить таке неможливим. Такими умовами є:

- протиправна поведінка суб'єкта;
- наявність шкоди;
- наявність прямого причинного зв'язку між шкодою і діянням;
- вина порушника.

Суб'єкт правопорушення несе відповідальність лише в тому випадку, якщо його поведінка, діяння являються протиправними, тобто якщо він

порушує закон, правові норми. Якщо діяння не являється таким, суб'єкт не може бути притягнутий до відповідальності.

Шкода, спричинена земельним правопорушенням, може бути майновою або моральною.

Майновий збиток виникає при порушенні законних майнових інтересів власника, володаря, користувача чи орендаратора (наприклад, забруднення землі, зниження врожайності на цілий ряд років).

Моральна шкода не спричиняє майнового збитку, але наносить шкоду морального чи фізичного характеру (наприклад, трудовій дисципліні, установленому порядку, колективу, особі).

Причинний зв'язок між правопорушенням і шкодою підтверджує, що шкода виникає якраз цієї причини, а не з якоїсь іншої.

Форми захисту — це варіанти звернення громадян за захистом свого порушеного права, зумовлені різницею діяльності державних та інших органів по захисту прав у цілому.

Функції управління — це відносно відокремлені напрями управлінської діяльності, які дають змогу впливати на об'єкт управління з метою вирішення поставленого завдання; це також напрями управлінської діяльності, що мають правовстановлюючий, правозабезпечуючий чи правоохоронний характер.

Цивільно-правова відповідальність являє собою форму державного примусу, що полягає у невідповідних майнових наслідках для правопорушника, зокрема у застосуванні до нього майнових санкцій, спрямованих на відновлення порушеної сфери майнових відносин.

Юридична відповідальність — це юридичний обов'язок порушника юридичної норми відповідати за свою суспільно-негативну поведінку та прийняти на себе негативні правові наслідки через заходи державного примусу, вона залежно від вчиненого порушення, застосовуваних санкцій, за юридичною силою впливу на правопорушників поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову та дисциплінарну. Вона може настати лише при настанні певного юридичного факту — факту вчинення правопорушення, що є єдиною підставою юридичної відповідальності.

Юридичні особи публічного права — державні та комунальні підприємства, установи та організації.

Юридичні особи як суб'єкти земельних відносин — це організації, які мають відокремлене майно, можуть від свого імені набувати майнових і особистих немайнових прав і нести обов'язки, бути позивачами і відповідачами в суді, господарському або третейському суді (ст. 23 Цивільного кодексу України). У земельному праві відповідно до ст. 5 ЗК України ними є: колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, в тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Тестові завдання до вивчених розділів

Тести до розділу 1.

Предмет, метод, система, джерела і принципи земельного права

Виберіть правильний варіант відповіді

1. Предмет земельного права це:

- а) всі суспільні відносини*
- б) суспільні земельні відносини*
- в) суспільні відносини, що регулюються нормами природоохоронного законодавства.*

2. Диспозитивний метод правового регулювання проявляється:

- а) у встановленні обов'язків правосуб'єктів;*
- б) у затвердженні прийнятого рішення суб'єкта земельних правовідносин відповідним державним органом;*
- в) у наданні свободи суб'єктам правовідносин у питаннях реалізації ними своїх завдань.*

3. Можливість альтернативної поведінки суб'єктів земельних правовідносин передбачена таким методом правового регулювання:

- а) делегуючим;*
- б) рекомендаційним;*
- в) санкціонуючим.*

4. Під принципами земельного права розуміють:

- а) керівні засади у земельному законодавстві, що виражають сутність норм земельного права;*
- б) дію його інститутів;*
- в) поняття, що узагальнюють правову характеристику землі.*

5. Принцип реальності і гарантування суб'єктивних прав суб'єктів земельних правовідносин проявляється:

- а) у цільовому і раціональному використанні земель;*
- б) у нормах Конституції, що визначає права і свободи людини та їх гарантії;*
- в) у встановленні змісту і порядку здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.*

6. Принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення полягає:

- а) у їх раціональному та ефективному використанні;*
- б) у погодженні проектів землеустрою;*
- в) у наданні їх насамперед для сільськогосподарських потреб.*

7. Система земельного права — це...

- а) сукупність нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини;*
- б) сукупність правових інститутів, кожен з яких складається з групи юридичних норм, що регулюють однорідні земельні відносини.*
- в) єдність принципів і функцій земельного права.*

8. Інститутами земельного права є:

- а) цивільно-правові та земельно-правові відносини, в які вступають громадяни, юридичні особи і держава;*
- б) історичні юридичні джерела регулювання земельних відносин;*
- в) групи однорідних правових норм у земельній сфері, що об'єднуються за змістом.*

9. Система земельного права містить інститут:

- а) юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства*
- б) розірвання шлюбу;*
- в) надання громадянства.*

10. Норми, що регулюють земельні відносини, за змістом можна розцінювати як цивільно-правові у разі:

- а) притягнення винних осіб до адміністративної відповідальності за вчинення земельних правопорушень;*
- б) купівлі-продажу землі;*
- в) поділу земельного фонду на категорії земель.*

Тести до розділу 2. Право власності на землю

Виберіть правильний варіант відповіді

1. Право власності на землю набувається громадянами з метою:

- а) пошуку корисних копалин;*
- б) її продажу;*
- в) для облаштування житла, садівництва, городництва, виробництва сільськогосподарської продукції для власних потреб.*

2. Титульне земельне володіння це:

- а) володіння землею особи, що має титул;*
- б) володіння земельною ділянкою на законних підставах: на умовах оренди, підряду тощо;*
- в) земельне володіння державного сільськогосподарського підприємства.*

3. Суб'єктами спільної сумісної власності на земельні ділянки можуть бути:

- а) подружжя;*
- б) підприємства;*
- в) державні органи.*

4. Однією з форм власності на землю є:

- а) акціонерна;*
- б) сільськогосподарська;*
- в) державна.*

5. Компетенцією щодо розпоряджання державними землями наділено

- а) Кабінет Міністрів України;*
- б) Верховну Раду України;*
- в) Верховну Раду Автономної Республіки Крим.*

6. Право припинення приватної власності на землю відбувається у разі:

- а) передачі її в оренду;*
- б) з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;*
- в) у випадках вчинення кримінального злочину.*

7. Підставами припинення права державної власності є:

- а) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність;*
- б) забруднення землі;*
- в) її конфіскація ;ш рішенням суду.*

8. Право на безоплатну приватизацію землі мають:

- а) іноземні громадяни;*
- б) громадяни України;*
- в) юридичні особи.*

9. Хто виступає суб'єктом права державної власності на землю в Україні?

- а) держава;*
- б) Кабінет Міністрів України;*
- в) Фонд державного майна України.*

10. Громадяни України можуть бути суб'єктами права власності на землю за таких обставин:

- а) за наявності у них іншого майна;*
- б) при погашеній або знятій судимості;*
- в) за наявності у них цивільної правоздатності.*

Тести до розділу 3. Види права землекористування в Україні

Виберіть правильний варіант відповіді

1. Право землекористування це:

- а) право спадкоємця користуватися земельною ділянкою;*
- б) право державних органів використовувати корисні властивості земельного фонду України;*
- в) гарантована державою можливість конкретної особи використовувати у встановленому порядку корисні властивості землі.*

2. Які земельні ділянки передаються у постійне користування?

- а) які перебувають у державній та комунальній власності;*
- б) які перебувають у власності фізичних осіб;*
- в) які перебувають у власності юридичних осіб.*

3. До прав землекористувачів належать:

- а) право змінювати цільове призначення землі;*
- б) самостійно господарювати на землі;*
- в) передавати земельну ділянку у користування будь-яким особам на необмежений строк.*

4. Право землекористування припиняється:

- а) у разі використання земельної ділянки способами, що суперечать екологічним вимогам;*
- б) у разі невикористання її взагалі;*
- б) у разі здійснення на ній права земельного сервітуту.*

5. Орендодавцями землі є громадяни і юридичні особи, в яких перебувають земельні ділянки:

- а) на праві повного господарського відання;*
- б) на праві довічного користування;*
- в) у власності.*

6. Орендарями землі сільськогосподарського призначення можуть бути:

- а) Кабінет Міністрів України;*
- б) фізичні особи, що мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві;*
- в) будь-які фізичні і юридичні особи.*

7. Договір оренди земельної ділянки припиняється у разі:

- а) одержання орендарем земельної ділянки у власність;*
- б) хвороби орендаря;*
- в) вступу його на військову службу.*

8. Який найдовший строк довгострокового надання землі в оренду передбачає чинне законодавство (у роках)?

- а) двадцять п'ять;*
- б) п'ятдесят;*
- в) сімдесят п'ять.*

9. При яких обставинах може бути укладено договір суборенди земельної ділянки сільськогосподарського призначення?

- а) у випадку хвороби орендаря;*
- б) у випадку одруження орендаря;*
- в) у випадку виїзду орендаря у відрядження.*

10. Коли виникає право земельного сервітуту?

- а) з моменту його державної реєстрації;*
- б) з моменту підписання сторонами договору;*
- в) з моменту досягнення домовленості між сторонами.*

**Тести до розділу 4. Правове забезпечення
земельного сервітуту та добросусідства в Україні**

Виберіть правильний варіант відповіді

1. Право земельного сервітуту це:

- а) право власника земельної ділянки на необмежене платне користування суміжною земельною ділянкою;*
- б) право власника земельної ділянки на необмежене безоплатне користування суміжною земельною ділянкою;*
- в) право власника земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування суміжною земельною ділянкою;*

2. Встановлення земельного сервітуту:

- а) веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут прав володіння нею;*
- б) не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут прав володіння, користування та розпорядження нею;*
- в) веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут прав користування та розпорядження нею;*

3. Земельні сервітути за строком можуть бути:

- а) лише постійними і тимчасовими;*
- б) лише тимчасовими;*
- в) лише постійними і строковими.*

4. Кого слід вважати суб'єктами сервітуту:

- а) орендаря з одного боку, та орендодавця з іншого боку;*
- б) власника майна з одного боку, та особи що здійснює право сервітуту з іншого боку;*
- в) органи місцевого самоврядування з одного боку та приватного підприємця з іншого.*

5. Чи зберігається дія земельного сервітуту разі переходу правна земельну ділянку до іншої особи?

- а) зберігається;*
- б) не зберігається;*
- в) буде збережена після його перереєстрації.*

6. Чи має право вимагати власник чи користувач земельної ділянки на яку встановлено земельний сервітут відповідної винагороди за його встановлення?

- а) не мають права;*
- б) мають право;*
- в) має право лише власник.*

7. Як здійснюється визначення меж обмеження земельної ділянки?

- а) проектами землеустрою;*
- б) за рішенням суду;*
- в) власником земельної ділянки.*

8. Право на земельну ділянку може бути обмежене:

- а) договором;*
- б) усною домовленістю;*
- в) державним актом.*

9. Обмеження використання земельної ділянки підлягають державній реєстрації?

- а) не підлягають;*
- б) за бажанням правовласника;*
- в) підлягають.*

10. Чи може припинятися дія земельного сервітуту на вимогу власника?

- а) не може;*
- б) може у разі поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;*
- в) може на вимогу власника якщо строк його дії не закінчився.*

Тести до розділу 5. Правові засади угод щодо земельних ділянок

Виберіть правильний варіант відповіді

1. В яких випадках виникає право власності на земельну ділянку?

- а) після встановлення землепорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі;*
- б) після реєстрації у відповідних органах місцевого самоврядування;*
- в) після одержання державного акта на земельну ділянку.*

2. Що є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки?

- а) його нотаріальне посвідчення;*
- б) рішення відповідної ради;*
- в) довідка органу землепорядкування.*

3. Чи мають право громадяни продавати частку (пай) земельної ділянки?

- а) не мають право;*
- б) мають право якщо є сертифікат;*
- в) мають право лише дарувати.*

4. В який термін відповідна рада має розглянути заяву і прийняти рішення відносно продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення?

- а) до 10 діб;*
- б) до 20 діб;*
- в) до 30 діб;*

5. Кошти, одержані від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у комунальній або державній власності зараховуються:

- а) до державного бюджету;*
- б) до бюджетних рахунків рад;*
- в) до державного бюджету і до державних органів земельних ресурсів.*

6. Який відсоток коштів, від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, зараховується до Державного бюджету?

- а) 90%;*
- б) 50%;*
- в) 30%.*

7. Який відсоток коштів, від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, зараховується до державних органів земельних ресурсів?

- а) 50%;*
- б) 30%;*
- в) 10%.*

8. Які норми безоплатної передачі земельних ділянок – для ведення селянського господарства – громадянам з державної або комунальної власності?

- а) до 1га;*
- б) до 2 га;*
- в) до 3га.*

9. Які норми безоплатної передачі земельних ділянок – для індивідуального дачного будівництва – громадянам з державної або комунальної власності?

- а) до 0,5 га;*
- б) до 0,12 га;*
- в) до 0,1га.*

10. Який документ є підставою дарування земельної ділянки?

- а) нотаріально посвідчений договір дарування земельної ділянки;*
- б) державний акт на земельну ділянку;*
- в) сертифікат на право володіння земельною ділянкою.*

Тести дорозділу 6. Гарантії прав на землю

Виберіть правильний варіант відповіді

1. Захист земельних прав громадян та юридичних осіб здійснюється шляхом:

- а) відшкодування заподіяних збитків;*
- б) видання розпоряджень компетентними органами виконавчої влади;*
- в) притягнення винних осіб до кримінальної відповідальності.*

2. Способи захисту земельних прав це:

- а) дії державних органів, що безпосередньо спрямовані на захист прав громадян;*
- б) варіанти звернення громадян за захистом свого порушеного права, обумовлені різницею діяльності державних та інших органів по захисту прав у цілому;*
- в) дії уповноваженої особи, за допомогою яких вона може вимагати здійснення захисту своїх земельних прав від посягань інших суб'єктів.*

3. Недійсність угоди має місце:

- а) за наявності всіх істотних умов;*
- б) при її укладенні дієздатним громадянином;*
- в) при її укладенні внаслідок помилки*

4. Підставами відшкодування збитків є:

- а) недійсність укладеної угоди;*
- б) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;*
- в) факт звернення з позовом до суду.*

5. Збитки власникам земельних ділянок і землекористувачам відшкодовують:

- а) Мінекоресурсів України;*
- б) особи, що їх заподіяли;*
- в) органи земельних ресурсів.*

6. Які органи розглядають земельні спори?

- а) адміністрація підприємств, установ, організацій;*
- б) прокуратура;*
- в) місцеві ради.*

7. Правами сторін при розгляді земельних спорів є:

- а) заперечувати клопотання і докази іншої сторони;*
- б) брати участь у дослідженні доказів;*
- в) користуватись різними процесуальними правами, що надаються законом.*

8. Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюють:

- а) апеляційний суд;*
- б) орган, який прийняв це рішення;*
- в) особи, на яких буде покладено обов'язок його виконання.*

9. Який орган вирішує майнові спори, пов'язані із земельними відносинами?

- а) суд;*
- б) сільська рада;*
- в) органи місцевої виконавчої влади.*

10. Участь експертів при розгляді земельного спору є:

- а) обов'язковою;*
- б) допоміжною;*
- в) можливою, за бажанням сторін спору.*

Тести до розділу 7. Правові форми управління земельними ресурсами

Виберіть правильний варіант відповіді

1. Відповідно до цільового призначення усі землі України поділяються на:

- а) землі сільськогосподарського призначення;*
- б) землі особистого використання громадянами;*
- в) землі ботанічних садів.*

2. До функцій державного управління належать:

- а) передача землі в оренду уповноваженими на те органами;*
- б) ведення державного земельного кадастру;*
- в) обмеження прав на землю.*

3. До органів міжгалузевого управління у сфері охорони і раціонального використання земель належать:

- а) Кабінет Міністрів України;*
- б) місцеві ради та місцеві державні адміністрації;*
- в) Мінекоресурсів України.*

4. Державний комітет України по земельних ресурсах є:

- а) центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів;*
- б) органом загальної компетенції, що здійснює управління в земельній сфері;*
- в) органом міжгалузевого управління у сфері охорони і використання земель.*

5. Метою здійснення землеустрою є:

- а) підготовка земель до їх використання;*
- б) охорона земель;*
- в) збір даних про використання земель.*

6. Контроль за використанням та охороною земель це:

- а) діяльність компетентних органів держави, спрямована на додержання вимог земельного законодавства;*
- б) діяльність громадян — суб'єктів земельних відносин, спрямована на охорону землі;*
- в) виконання рішень місцевої влади з питань охорони довкілля.*

7. Головними державними інспекторами по використанню та охороні земель є:

- а) голови місцевих державних адміністрацій;*
- б) голова Держкомзему;*
- в) начальники районних відділів земельних ресурсів.*

8. Система спостережень за станом земельного фонду це:

- а) землеустрій;*
- б) земельний кадастр;*
- в) моніторинг земель.*

9. Повноваженнями державних інспекторів у сфері державного контролю є:

- а) складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення;*
- б) вилучати земельні ділянки для суспільних потреб;*
- в) давати вказівки із земельних питань для вищих органів державної влади.*

10. Повноваженням якого державного органу, що здійснює управління в земельній сфері, є давати обов'язкові для виконання приписи:

- а) Державної служби охорони родючості ґрунтів;*
- б) Держземінспекції;*
- в) Мінекоресурсів.*

**Тести до розділу 8. Відповідальність
за порушення земельного законодавства**

Виберіть правильний варіант відповіді

1. Юридична відповідальність - це:

- а) юридичний обов'язок;*
- б) юридична можливість;*
- в) моральний обов'язок.*

2. Юридична відповідальність є:

- а) видом моральної відповідальності;*
- б) видом соціальної відповідальності;*
- в) видом кримінальної відповідальності.*

3. До функцій юридичної відповідальності за порушення норм земельного законодавства, зокрема, належать:

- а) вона є елементом механізму гарантій земельних прав суб'єктів право-відносин;*
- б) вона є можливістю притягнення до відповідальності винних осіб;*
- в) забезпечення реалізації норм права.*

4. До видів юридичної відповідальності за земельні правопорушення належать:

- а) кримінальна, адміністративна;*
- б) цивільно-правова, дисциплінарна;*
- в) адміністративна, цивільно-правова, дисциплінарна;*
- г) кримінальна, адміністративна, цивільно-правова, дисциплінарна.*

5. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства є:

- а) міжгалузевим правовим інститутом;*
- б) галузевим правовим інститутом;*
- в) спеціальним правовим інститутом.*

6. До складу земельного правопорушення входять:

- а) об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт правопорушення;*
- б) об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єктивна сторона правопорушення;*
- в) об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт і суб'єктивна сторона правопорушення;*
- г) об'єкт, суб'єкт правопорушення.*

7. Суб'єктивна сторона правопорушення характеризується:

- а) наявністю вини, тобто психічним ставленням суб'єкта до вчиненого ним протиправного діяння та його шкідливих наслідків;*
- б) наявністю вини;*
- в) психічним ставленням суб'єкта до вчиненого ним протиправного діяння та його шкідливих наслідків.*

8. Земельні правопорушення залежно від об'єктів умовно поділяють на:

- а) власне земельні правопорушення та земельні правопорушення кримінальної спрямованості;*

- б) власне земельні правопорушення та земельні правопорушення екологічної спрямованості;
- в) власне земельні правопорушення та земельні правопорушення адміністративної спрямованості.

9. Суб'єктом земельного правопорушення є:

- а) особа, яка його вчинила;
- б) фізична особа, яка його вчинила;
- в) деліктоздатна особа, яка його вчинила

10. Цивільно-правова відповідальність за земельне правопорушення являє собою форму державного примусу, що полягає у:

- а) невідданих моральних наслідках для правопорушника;
- б) застосуванні до нього примусових санкцій;
- в) невідданих майнових наслідках для правопорушника.

11. Підставою юридичної відповідальності за земельні правопорушення є:

- а) вчинення земельного правопорушення;
- б) вчинення злочину;
- в) вчинення адміністративного проступку.

Тести до розділу 9. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення

Виберіть правильний варіант відповіді

1. До земель України належать:

- а) усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії;
- б) лише землі в межах її території, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії;
- в) лише землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

2. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової і громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- д) землі рекреаційного призначення;
- е) землі історико-культурного призначення;

- є) *землі лісового фонду;*
- є) *землі водного фонду;*
- ж) *землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;*
- з) *землі запасу.*

3. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень:

- а) *органів державної влади і органів місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень;*
- б) *органів Держкомзему України;*
- в) *органів державної влади, органів місцевого самоврядування, органів Держкомзему України відповідно до їхніх повноважень;*
- г) *Верховної Ради України.*

4. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою:

- а) *власників земельних ділянок у порядку, який встановлює Кабінет Міністрів України;*
- б) *власників земельних ділянок у порядку, який встановлює Президент України;*
- в) *користувачів земельних ділянок у порядку, який встановлює Кабінет Міністрів України.*

5. Землями сільськогосподарського призначення визнаються:

- а) *землі, надані лише для виробництва сільськогосподарської продукції;*
- б) *землі, надані лише для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності;*
- в) *землі, надані лише для розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей;*
- г) *землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей.*

6. До земель сільськогосподарського призначення належать:

- а) *лише сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);*
- б) *лише несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, пожезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо);*
- в) *сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя*

7. Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність:

- а) громадянам;*
- б) сільськогосподарським підприємствам;*
- в) сільськогосподарським науково-дослідним установам і навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам і загальноосвітнім школам;*
- г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян;*
- г) іноземним громадянам.*

8. Державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель:

- а) державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва;*
- б) державної і комунальної власності у власність для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва;*
- в) приватної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва.*

9. При приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються:

- а) тільки працівникам цих підприємств, установ та організацій;*
- б) працівникам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю);*
- в) головам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).*

10. Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають:

- а) органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень;*
- б) органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій;*
- в) органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їхніх повноважень за клопотанням голів цих підприємств, установ та організацій.*

11. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у процесі приватизації створюють резервний фонд земель, погоджуючи його місця розташування з працівниками цих підприємств, установ та організацій, а також з пенсіонерами з їх числа, у розмірі:

- а) до 5 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій;*
- б) до 10 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій;*
- в) до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій.*

12. Землі фермерського господарства можуть складатися із:

- а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;*
- б) земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності;*
- в) земельної ділянки, що використовуються фермерським господарством на умовах оренди;*
- г) земельної ділянки, що належить на праві користування фермерському господарству як юридичній особі.*

13. Для ведення особистого селянського господарства земельні ділянки на праві власності можуть мати:

- а) лише громадяни України;*
- б) особи без громадянства;*
- в) лише громадяни України та іноземні громадяни.*

14. Земельні ділянки, призначені для садівництва, можна використовувати:

- а) лише для закладання багаторічних плодових насаджень;*
- б) лише для вирощування сільськогосподарських культур;*
- в) для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.*

15. На земельних ділянках, наданих для городництва, не допускається:

- а) зводити тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від негоди;*
- б) закладати багаторічні плодові насадження;*
- в) споруджувати капітальні будівлі і споруди.*

16. До земель житлової та громадської забудови належать:

- а) земельні ділянки, призначені для закладання багаторічних плодових насаджень;*
- б) земельні ділянки у межах населених пунктів, що їх використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування;*
- в) земельні ділянки поза межами населених пунктів, що їх використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.*

17. Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і гаражного будівництва можуть передаватися:

- а) за плату у власність;*
- б) безоплатно у користування;*
- в) лише в оренду;*
- г) безоплатно у власність або надаватися в оренду.*

18. Житлово-будівельним (житловим) і гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються:

- а) безоплатно у власність або в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації;*
- б) за плату у власність;*
- в) безоплатно у користування.*

19. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування:

- а) підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками;*
- б) тільки працівникам цих підприємств, установ та організацій;*
- в) працівникам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа,*

ТЕСТОВІ ЗАВДАННЯ ДЛЯ ЗАЛІКУ

1. Право власності на землю — це право:

- а) володіння і користування землею;
- б) володіння і розпоряджання землею;
- в) володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;

2. Земля в Україні може перебувати:

- а) лише у державній власності;
- б) лише у комунальній власності;
- в) лише у приватній власності;
- г) у державній, комунальній і приватній власності.

3. Земельна ділянка — це:

- а) частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;
- б) частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами та обов'язками.

4. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах:

- а) лише на поверхневий (грунтовий) шар;
- б) лише на водні об'єкти;
- в) лише на ліси і багаторічні насадження на ній;
- г) на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження на ній.

5. Суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи — на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, — на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, — на землі державної власності;
- г) іноземна держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, — на землі державної власності.

6. Іноземні громадяни та особи, без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки:

- а) несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів;
- б) несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності;
- в) сільськогосподарського призначення.

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

- а) протягом року;*
- б) протягом 6 місяців;*
- в) протягом 3 місяців.*

8. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є:

- а) комунальною власністю;*
- б) державною власністю;*
- в) приватною власністю.*

9. Право державної власності на землю набуває і реалізує держава в особі:

- а) Кабінету Міністрів України;*
- б) Ради міністрів Автономної Республіки Крим;*
- в) обласних, Київської і Севастопольської міських, районних державних адміністрацій;*
- г) Президента України.*

10 Власники земельних ділянок мають право:

- а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;*
- б) самостійно господарювати на землі;*
- в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;*
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів,*
- д) підвищувати родючість ґрунтів і зберігати інші корисні властивості землі,*

11. Власники земельних ділянок зобов'язані:

- а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;*
- б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;*
- в) своєчасно сплачувати земельний податок;*
- г) споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.*

12. Право постійного користування земельною ділянкою — це право:

- а) володіти та розпоряджатися землею;*
- б) володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;*
- в) володіти і користуватися земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.*

13. Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою - не більше як:

- а) 5 років;*
- б) 10 років;*
- в) 25 років;*
- г) 50 років.*

14. Землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право:

- а) самостійно господарювати на землі;*
- б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;*
- в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;*
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів;*
- д) підвищувати родючість ґрунтів і зберігати інші корисні властивості землі;*
- е) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади і органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом.*

15. Землекористувачі зобов'язані:

- а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням;*
- б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;*
- в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;*
- г) споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.*

16. Право земельного сервітуту — це право:

- а) володіти та розпоряджатися землею;*
- б) володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;*
- в) власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).*

17. У разі проникнення коренів і гілок дерев з однієї земельної ділянки на іншу власники та землекористувачі земельних ділянок мають право:

- а) в будь-якому разі відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки;*
- б) зруйнувати сусідню земельну ділянку;*
- в) відрізати корені дерев і кущів, які проникають і сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням.*

18. Види межових знаків і порядок відновлення меж визначають:

- а) Верховна Рада України;*
- б) міські ради;*
- в) обласні ради;*
- г) Кабінет Міністрів України;*
- г) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.*

19. Дерев, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок:

- а) у рівних частинах;*
- б) залежно від розмірів земельних ділянок.*

20. Сусід, який вимагає ліквідації дерев, що стоять на спільній межі, повинен:

- а) у будь-якому разі один нести витрати за ліквідацію дерев;*
- б) один нести витрати за ліквідацію дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на дерева.*

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

- а) органів Держкомзему України;*
- б) органів виконавчої влади;*
- в) органів місцевого самоврядування.*

22. Набуття права на землю громадянами і юридичними особами здійснюється шляхом:

- а) передачі земельних ділянок у користування;*
- б) передачі земельних ділянок у власність;*
- в) надання земельних ділянок у користування.*

23. Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Земельним кодексом України, провадиться:

- а) один раз по кожному виду використання;*
- б) не більше як два рази по кожному виду використання;*
- в) три рази по кожному виду використання.*

24. Громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до:

- а) органів Держкомзему України;*
- б) Верховної Ради України;*
- в) відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.*

25. Рішення органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у:

- а) місячний строк на підставі технічних матеріалів і документів, що підтверджують розмір земельної ділянки;*
- б) 3-місячний строк на підставі технічних матеріалів і документів, що підтверджують розмір земельної ділянки;*
- в) річний строк на підставі технічних матеріалів і документів, що підтверджують розмір земельної ділянки;*
- г) залежно від певних обставин.*

26. Громадяни — працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель відповідно до:

- а) органів Держкомзему України;*
- б) Верховної Ради України;*
- в) сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації.*

27. Проект відведення земельної ділянки розробляють:

- а) Верховна Рада України;*
- б) міські ради;*
- в) обласні ради;*
- г) Кабінет Міністрів України;*
- г) на замовлення громадян організації, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін.*

28. Проект відведення земельної ділянки, погоджується з:

- а) Верховною Радою України;*
- б) міськими радами;*
- в) обласними радами;*
- г) Кабінетом Міністрів України;*
- г) органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом архітектури та подається на розгляд відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування.*

29. У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування передати земельну ділянку у власність або заяву залишено без розгляду питання розв'язує:

- а) Верховна Рада України;*
- б) міські ради;*

- в) обласні ради;
- г) Кабінет Міністрів України;
- г) в судовому порядку.

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

- а) не більше як 2,0 га;
- б) не більше як 0,12 га;
- в) не більше як 0,10 га;
- г) земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної або міської ради, де міститься фермерське господарство.

31. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства:

- а) не більше як 2,0 га;
- б) не більше як 0,12 га;
- в) не більше як 0,10 га;
- г) земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної або міської ради, де міститься фермерське господарство.

32. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення садівництва:

- а) не більше як 2,0 га;
- б) не більше як 0,12 га;
- в) не більше як 0,10 га;
- г) земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної або міської ради, де міститься фермерське господарство.

33. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для індивідуального дачного будівництва:

- а) не більше як 2,0 га;
- б) не більше як 0,12 га;
- в) не більше як 0,10 га.

34. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для будівництва індивідуальних гаражів:

- а) не більше як 2,0 га;*
- б) не більше як 0,12 га;*
- в) не більше як 0,10 га;*
- г) не більше як 0,01 га.*

35. Надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на основі рішень:

- а) органів Держкомзему України;*
- б) Верховної Ради України;*
- в) органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок.*

36. Юридична особа, заінтересована в одержанні земельної ділянки у постійне користування із земель державної або комунальної власності, звертається з відповідним клопотанням, до:

- а) органів Держкомзему України;*
- б) Верховної Ради України;*
- в) районної, Київської і Севастопольської міських державних адміністрацій або сільської, селищної, міської ради.*

37. Відмову органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду у встановлений строк може бути оскаржено:

- а) до Верховної Ради України;*
- б) міських рад;*
- в) обласних рад;*
- г) Кабінету Міністрів України;*
- г) центральних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів;*
- д) в судовому порядку.*

38. Земельні ділянки державної і комунальної власності для потреб, визначених Земельним кодексом України, продають громадянам і юридичним особам:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень;*
- в) Кабінет Міністрів України;*
- г) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів;*
- г) в судовому порядку,*

39. Рішення про відмову продажу земельної ділянки можуть оскаржити:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень;*
- в) Кабінет Міністрів України;*
- г) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів;*
- г) у судовому порядку*

40. Земельні ділянки, що перебувають у власності держави, продають іноземним державам та іноземним юридичним особам:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень;*
- в) Кабінет Міністрів України;*
- г) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів;*
- г) Кабінет Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України.*

41. Земельні ділянки, що перебувають у власності територіальних громад, продають іноземним державам та іноземним юридичним особам:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень;*
- в) Кабінет Міністрів України;*
- г) відповідні ради за погодженням з Кабінетом Міністрів України.*

42. Іноземні держави, заінтересовані у придбанні земельних ділянок у власність із земель державної або комунальної власності, подають клопотання до:

- а) органів Держкомзему України;*
- б) Верховної Ради України;*
- в) районної, Київської і Севастопольської міських державних адміністрацій або сільської, селищної, міської ради;*
- г) Кабінету Міністрів України.*

43. Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються:

- а) в усній формі;*
- б) у письмовій формі;*
- в) у письмовій формі та нотаріально посвідчуються.*

44. Земельні торги проводяться не раніше:

- а) 30 днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації про ви-
ставлення на земельні торги земельних ділянок;*
- б) 20 днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації про ви-
ставлення на земельні торги земельних ділянок;*
- в) 10 днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації про ви-
ставлення на земельні торги земельних ділянок;*
- г) 5 днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації про ви-
ставлення на земельні торги земельних ділянок.*

45. У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпоряджання належною їй земельною ділянкою, такий акт:

- а) визнається недійсним;*
- б) може бути визнаний недійсним.*

46. Збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпоряджання належною їй земельною ділянкою, підлягають відшкодуванню у повному обсязі:

- а) місцевими державними адміністраціями;*
- б) Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування у межах наданих повноважень;*
- в) Кабінетом Міністрів України;*
- г) відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України;*
- г) органом, який видав акт.*

47. Порядок визначення і відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюють:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень;*
- в) Кабінет Міністрів України;*
- г) відповідні ради за погодженням з Кабінетом Міністрів України.*

48. Земельні спори розв'язують:

- а) суди;*
- б) органи місцевого самоврядування;*
- в) органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів;*
- г) Кабінет Міністрів України.*

49. Виключно суд розв'язує земельні спори:

- а) з приводу володіння, користування і розпоряджання земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів і областей;*
- б) у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також стосовно розмежування меж районів у містах;*
- в) щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів.*

50. Органи місцевого самоврядування розв'язують земельні спори:

- а) з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори стосовно розмежування територій сіл, селищ, міст, районів і областей;*
- б) у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори стосовно розмежування меж районів у містах;*
- в) щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів.*

51. Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів розв'язують земельні спори:

- а) з приводу володіння, користування і розпоряджання земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори стосовно розмежування територій сіл, селищ, міст, районів і областей;*
- б) у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори стосовно розмежування меж районів у містах;*
- в) щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель і земельних сервітутів.*

52. У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішують:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень;*

- в) Кабінет Міністрів України;
- г) відповідні ради за погодженням з Кабінетом Міністрів України;
- д) суд

53. Земельні спори розглядають органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів і органи місцевого самоврядування на основі заяви однієї зі сторін:

- а) у місячний строк з дня подання заяви;
- б) у 5-денний строк з дня подання заяви;
- в) у 3-денний строк з дня подання заяви.

54. Рішення відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування вступає в силу:

- а) у місячний термін з дня подання заяви;
- б) у 5-денний строк з дня подання заяви;
- в) у 3-денний строк з дня подання заяви;
- г) з моменту його прийняття.

55. До деградованих земель належать:

- а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо;
- б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші;
- в) землі, надані тільки для розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цього;
- г) землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цього.

56. Рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймають:

- а) місцеві державні адміністрації;
- б) Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень;
- в) Кабінет Міністрів України;
- г) відповідні ради за погодженням з Кабінетом Міністрів України;
- д) суд;
- е) Верховна Рада України за поданням Верховної ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської ради.

57. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ приймають:

- а) місцеві державні адміністрації;

- б) Рада міністрів автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень;
- в) Кабінет Міністрів України;
- г) Верховна Радою Автономної Республіки Крим, обласні, Київська чи Севастопольська міська рада за поданням районних і відповідних сільських, селищних рад.

58. Землеустрій — це:

- а) сукупність соціально-економічних і екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;
- б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України;
- в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення і ліквідації наслідків негативних процесів;
- г) єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування і правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики розподіл серед власників землі і землекористувачів.

59. Контроль за використанням та охороною земель — це:

- а) сукупність соціально-економічних і екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;
- б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України;
- в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів;
- г) єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування і правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі і землекористувачів.

60. Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюють:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування у межах їхніх повноважень;*
- в) Кабінет Міністрів України;*
- г) уповноважені органи виконавчої влади по земельних ресурсах, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель — спеціально уповноважені органи з питань екології та природних ресурсів.*

71. Самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюють:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Кабінет Міністрів України;*
- в) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради.*

72. Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюють:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Кабінет Міністрів України;*
- в) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради*
- г) громадські інспектори, яких призначають відповідні органи місцевого самоврядування і які діють на основі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах.*

73. Моніторинг земель — це:

- а) сукупність соціально-економічних і екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;*
- б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України;*
- в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.*

74. Ведення моніторингу земель здійснюють:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Кабінет Міністрів України;*
- в) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради;*
- г) уповноважені органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів, екології і природних ресурсів.*

75. Державний земельний кадастр — це:

- а) сукупність соціально-економічних і екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил;*
- б) забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України;*
- в) система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення і ліквідації наслідків негативних процесів;*
- г) єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі і землекористувачів.*

76. Державний земельний кадастр ведуть:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Кабінет Міністрів України;*
- в) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради;*
- г) уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.*

77. Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам:

- а) без відшкодування затрат, що їх зазнали за час незаконного користування ними;*
- б) з частковим відшкодуванням затрат, що їх зазнали за час незаконного користування ними;*
- в) з повним відшкодуванням затрат, що їх зазнали за час незаконного користування ними.*

78. Земельні ділянки приводять у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Кабінет Міністрів України;*
- в) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради*
- г) громадяни або юридичні особи, які самовільно зайняли земельні ділянки.*

79. Самовільно зайняті земельні ділянки повертають:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Кабінет Міністрів України;*
- в) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради;*
- г) за рішенням суду.*

80. До розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпоряджання землями у межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють:

- а) місцеві державні адміністрації;*
- б) Кабінет Міністрів України;*
- в) відповідні сільські, селищні, міські ради.*

Питання що виносяться на залік з предмету „Земельне право”

1. Поняття і предмет земельного права.
2. Методи регулювання в земельному праві.
3. Принципи земельного права.
4. Система земельного права.
5. Співвідношення земельного права з суміжними галузями права.
6. Поняття та основні ознаки права власності на землю.
7. Земля як об'єкт права власності.
8. Суб'єкти права власності на землю.
9. Форми власності на землю в Україні.
10. Підстави та порядок виникнення і припинення права власності на землю.
11. Право приватної власності на землю.
12. Право комунальної власності на землю.
13. Право державної власності на землю.
14. Право власності на землю іноземних громадян, іноземних юридичних осіб та іноземних держав.
15. Право спільної власності на землю.
16. Зміст права власності на землю, права й обов'язки власників земельних ділянок.
21. Поняття і принципи права землекористування.
22. Право постійного землекористування.
23. Право орендного землекористування.
24. Право концесійного землекористування.
25. Права і обов'язки землекористувачів.
26. Поняття та види земельних сервітутів.
27. Поняття і зміст добросусідства в земельному праві.
28. Поняття та суб'єкти добросусідства.
29. Загальні обов'язки суб'єктів добросусідства.
30. Попередження шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку.
31. Наслідки проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев.
32. Обов'язки сусідів щодо визначення спільних меж.
33. Межові знаки та відновлення меж.
34. Поняття і види обмежень прав на землю.
35. Правовий режим зон, які підлягають спеціальній охороні.
36. Основні підстави й умови набуття прав на землю громадянами та юридичними особами.
37. Особливості набуття прав на землю територіальними громадами і державою.

38. Умови і порядок придбання та передачі земельних ділянок громадянам.
39. Умови і порядок надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування та в оренду.
40. Виникнення та посвідчення прав на земельну ділянку.
41. Поняття та особливості цивільно-правового обігу земельних ділянок.
42. Види та зміст цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.
43. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок
44. Право дарування, успадкування, обміну та застави земельних ділянок
45. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення
46. Окремі види договорів щодо земельних ділянок.
47. Поняття, зміст і функції управління у галузі використання та охорони земель
48. Правове регулювання застави земельних ділянок.
49. Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання
50. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян
51. Особливості спадкування земельних ділянок.
52. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах.
53. Загальні підстави припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою.
54. Способи і порядок припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою.
55. Особливості застосування спеціальних підстав припинення права власності на землю.
56. Умови припинення права постійного землекористування.
57. Порядок погодження вилучення та викупу земельних ділянок.
58. Загальна характеристика гарантій прав на землю.
59. Способи захисту прав на земельні ділянки.
60. Поняття гарантій прав на землю
61. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.
62. Умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.
63. Причини виникнення, визначення видів та правові засади вирішення земельних спорів.
64. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду і вирішення.
65. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам
66. Вирішення земельних спорів
67. Система органів в управлінні у галузі використання та охорони земель і їхні повноваження

68. Поділ земельного фонду на категорії земель
69. Землеустрій
70. Державний земельний кадастр
71. Контроль за використанням та охороною земель. Моніторинг земельних ресурсів та його значення
72. Поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення
73. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності
74. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.
75. Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення.
76. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення.
77. Цивільно-правова відповідальність за земельні правопорушення.
78. Дисциплінарна відповідальність за земельні правопорушення.
79. Майнова відповідальність за земельні правопорушення.
80. Суб'єкти земель сільськогосподарського призначення.
81. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення.
82. Які землі належать до земель сільськогосподарського призначення?
83. Кому і з якою метою передаються у власність і користування землі сільськогосподарського призначення?
84. Підстави визначення земель придатних для сільського господарства.
85. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення.
86. Правовий режим земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств.
87. Порядок приватизації земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств.
88. Склад земель фермерського господарства.
89. Особливості використання земельних ділянок для садівництва.
90. Особливості використання земельних ділянок для городництва.

СИТУАТИВНІ ПРАКТИЧНІ ЗАВДАННЯ

Ситуація № 1

До районної ради звернувся мешканець села Вишняки Юшко у зв'язку з тим, що частина його земельної ділянки має бути викуплена сільрадою у зв'язку з розбудовою приміщення сільради. Термін підготовки і передачі до викупу було встановлено півроку.

Класифікуйте правомірність дій сільради.

Ситуація № 2

До суду звернувся керівник санаторію „Перлина” Кузьменко із заявою, що йому місцева рада відмовила виділити 0,1 га земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарської продукції для власних потреб, так як санаторій не є сільськогосподарським підприємством.

Чи правомірні дії сільради, класифікуйте.

Ситуація № 3

Голова рійної ради Пухляк прийняв рішення виділити землі сільськогосподарського призначення для потреб не пов'язаних з веденням сільського господарського виробництва під забудівлю.

Класифікуйте правомірність його дій та яка має бути відповідальність якщо дії неправомірні?

Ситуація № 4

Громадянин Бойко звернувся до уповноваженого органу про передачу йому у приватну власність на платній основі 40 соток земель лісового фонду із частини лісу.

Органи місцевого самоврядування йому відмовили, чи правомірне рішення?

Ситуація № 5

Гаражно-будівельному кооперативу було пред'явлено самовільне захоплення землі під забудову гаражів. Тобто гаражі почали будувати без належної документації.

За якими цивільно-правовими угодами повинно здійснюватись набуття права власності на земельні ділянки.

Ситуація № 6

В прибережній захисній смузі річки Ірпінь (класифікується як мала річка) фермерське господарство влаштувало літній табір для худоби.

Класифікуйте правомірність цих дій.

Ситуація № 7

Між господарями двох сусідніх земельних ділянок виник спір, відповідно до плодівих дерев вишень і абрикосів, які росли на межі. Громадянин Климчук не дозволяв збирати врожай громадянину Маляренку, мотивуючи це тим що він власноручно саджав ці дерева на межі. Відповідно до цього громадянин Маляренко звернувся до сільської ради з проханням вирішити спір, а саме чи має він право на збір врожаю з дерев що ростуть на межі.

Ситуація № 8

Громадянин Цушко звернувся до сільської ради з проханням передати йому на безоплатній основі 0, 15 га земель для ведення садівництва. Сільрада відмовила йому.

Кваліфікуйте дії сільради.

Ситуація № 9

Громадянин міста Судак (Автономна республіка Крим) Мірзоев самовільно захопив земельну ділянку для власних потреб.

Яка відповідальність передбачена за ці дії?

Ситуація № 10

Чоловічий монастир який розташований на околиці міста Золочева, в особі наставника звернувся до органів місцевого самоврядування виділити їм 2 га земель сільськогосподарського призначення у власність для ведення підсобного сільського господарства. Органи відмовили в цьому.

Чи правомірні дії органів?

Ситуація № 11

Працівник відділу землевпорядкування Хор польського району Полтавської області приховав інформацію про наявність земель запасу які відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Яка відповідальність передбачена за ці дії?

Ситуація № 12

ТОВ «Краков» є юридичною особою, співзасновниками якої є два громадянина Польщі. Метою створення ТОВ є будівництво швейної фабрики на території України. В даний час ТОВ орендує земельну ділянку, на якій ведеться будівництво. Після закінчення будівництва і набуття прав власності на майно керівництво ТОВ має намір викупити земельну ділянку у власність.

1. Чи може набути у власність земельну ділянку юридична особа України, заснована з участю іноземних громадян або іноземними юридичними особами?

2. Якщо може, то який порядок і підстави набуття у власність земельної ділянки такої юридичної особи?
3. Чи мають іноземні громадяни право власності на землю в Україні?

Ситуація № 13

До Державного комітету України по земельних ресурсах звернувся житель Тернопільської області В. з проханням роз'яснити зміст ст. 121 Земельного кодексу України, а саме: 1) чи всім громадянам України надається до 2 га землі для ведення особистого селянського господарства, чи лише тим, які мають господарський номер, зареєстрований у сільській раді? 2) якщо в селянському дворі проживає п'ять громадян України, то скільки землі вони можуть отримати для ведення особистого селянського господарства – до 10 га чи до 2 га?

Надайте *юридичну* консультацію жителеві Тернопільської області з питань, поставлених у зверненні.

Ситуація № 14

Між господарями сусідніх земельних ділянок виник спір, відносно дерев що розташовані на межі їх сусідніх ділянок, а саме: власник Конюх запропонував сусіду Яремі корчанути дерева що розташовані на межі, на що той відповів вони служать як межові знаки.

Як необхідно вирішити даний спір.

Ситуація № 15

За рішенням голови сільської ради у фермерів Чорваня і Білоуса було вилучено по 5,0 га орних земель, а у сільгоспкооперативу «Слава Україні» – 10 га орних земель для будівництва лікарняного комплексу. Із зазначеними фізичними і юридичними особами вилучення земель попередньо не було узгоджено, а також не розв'язано питання щодо відшкодування збитків.

1. Чи відповідають дії голови сільської ради нормам земельного законодавства?
2. Які особи, в якому порядку і в якому обсязі зобов'язані відшкодувати шкоду фермерам і сільгоспкооперативу?
3. Назвіть суб'єктів права на землі сільськогосподарського призначення.

Ситуація № 16

Група іноземних громадян – співробітників посольств звернулася до міської адміністрації з проханням передати їм у власність земельну ділянку під будівництво гаражів.

1. Назвіть підстави набуття права на землю згідно з Земельним кодексом України.
2. Який порядок надання земельних ділянок іноземним громадянам?

3. Від імені міської адміністрації дайте відповідь на звернення іноземних громадян про надання земельних ділянок.

Ситуація № 17

Органи місцевого самоврядування села Шпильки встановили, що громадянин Марчук знищив межові знаки меж землекористування.

Яка відповідальність передбачена за ці дії?

Ситуація № 18

Вісім років тому громадянинові Ковтуну було надано земельну ділянку для спорудження житлового будинку. Через брак коштів будинок він не звів, але земельну ділянку обробляв і сплачував сільськогосподарський податок. Громадянин Ковтун має намір приватизувати зазначену земельну ділянку.

1. Який порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами передбачено земельним законодавством?
2. Який орган влади розв'язує питання про надання громадянам земельних ділянок для будівництва?
3. Чи може громадянин Ковтун приватизувати надану йому земельну ділянку?

Ситуація № 19

Громадянин Литвин звернувся до органів місцевого самоврядування з проханням виділити йому із земель комунальної форми власності у приватну власність земельну ділянку для городництва в розмірі 12 соток. Органи місцевого самоврядування відмовили йому в цьому.

Чи правомірні дії органів?

Ситуація № 20

Сім'я Сунцових із чотирьох осіб мешкає у власному будинку в селі. Поряд з їхньою садибою розташована земельна ділянка розміром 0,20 га. Сунцов вирішив збудувати на ній новий будинок і подав до сільської ради заяву про передачу йому у власність вищезгадану ділянку. Наступного дня до сільської ради надійшла заява від громадянина Андрущенко, сім'я якого складається з двох осіб, про передачу йому у власність земельної ділянки, на яку претендує Сунцов, для ведення особистого селянського господарства. Згодом саме громадянинові Андрущенко було виділено зазначену земельну ділянку.

1. Чи правильні дії сільської ради стосовно виділення земельної ділянки Андрущенко, який має меншу сім'ю і заяву подав пізніше від Сунцових?
2. З якого моменту у громадянина виникає право власності на землю?

3. Які норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам передбачені Земельним кодексом України?
4. Хто може бути суб'єктом земельних правовідносин?

Ситуація № 21

Громадянин Вознюк Б. Б. приватизував земельну ділянку площею 0,3 га, виділену йому для ведення особистого селянського господарства. За рішенням сільської ради він додатково одержав в оренду земельну ділянку розміром 0,5 га також для ведення особистого селянського господарства.

1. Чи може громадянин Вознюк Б. Б. приватизувати надану йому в оренду земельну ділянку?
2. Який розмір земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства передбачений Земельним кодексом України?
3. Який існує механізм реалізації права на землю.

Ситуація № 22

Громадянин села Яблунівка незаконно вирубив ялинку у лісовому розсаднику.

Яка відповідальність передбачена за ці дії?

Ситуація № 23

У 1992 році громадянин Кучер Л. О. вийшов з КСП і створив фермерське господарство, членом якого стала і його бабуса. Фермерському господарству було виділено земельну ділянку площею 11 га і видано державний акт на право приватної власності. Документ був оформлений на голову фермерського господарства.

1. Який порядок створення фермерських господарств передбачено земельним законодавством?
2. Якого розміру надається земельна ділянка для ведення фермерського господарства?

Ситуація № 24

Громадянин Семененко звернувся до сільської ради із заявою, у якій просив виділити йому 30 га сільськогосподарських угідь для створення селянського (фермерського) господарства.

За рішенням сільської ради йому було виділено 15 га землі. Семененко не погодився з цим. Він вважає, що для ведення фермерського господарства необхідно мати мінімум 50 га землі. Сільська рада має у своєму розпорядженні значну площу земель резервного фонду.

1. Який порядок надання земель для ведення фермерського господарства?
2. У якому розмірі надаються земельні ділянки фермерським господарствам?
3. За рахунок яких земель може бути надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства?

Ситуація № 25

Громадянин Головка М. вийшов із членів сільськогосподарського кооперативу «Весна» і подав заяву до правління кооперативу, в якій просив виділити земельну частку (пай) розміром 4,2 га в натурі. Він має на меті приєднати її до особистого підсобного господарства і вести самостійне особисте селянське господарство. Правління кооперативу відмовило у проханні, мотивуючи своє рішення тим, що він уже має приватизовану земельну ділянку для ведення особистого підсобного господарства.

1. Який існує порядок ведення особистого селянського господарства?
2. У якому розмірі надається земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства?
3. Чи дозволяє земельне законодавство об'єднувати земельну частку (пай) із земельною ділянкою для ведення особистого селянського господарства?

Ситуація № 26

Жителька Вінницької області А. звернулася із заявою до Державного комітету України по земельних ресурсах роз'яснити питання про право спадщини на земельну ділянку. В 1994 р. за рішенням сесії селищної ради її чоловікові у приватну власність передано земельну ділянку площею 0,17 га для обслуговування житлового будинку і господарських споруд та ведення особистого підсобного господарства. 13 квітня 1999 р. чоловік раптово помер, вона стала його спадкоємицею. Звернувшись до селищної ради про видачу їй Державного акта на право власності на земельну ділянку, одержала відмову, мотивовану тим, що у Земельному кодексі України немає пояснень щодо розв'язання таких питань.

Районний суд відмовився прийняти заяву, мотивуючи тим, що суд такі питання не розглядає.

Розв'яжіть цей спір на підставі чинних правових норм Земельного кодексу України.

Ситуація № 27

На підставі рішення місцевої держадміністрації юридичній особі було надано в користування земельну ділянку для будівництва тваринницької ферми з відгодівлі худоби, проте попередньо не було складено проект відведення земельної ділянки.

1. Чи законне це рішення?
2. Які повноваження місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин.
3. Який порядок складання проекту відведення земельної ділянки передбачено Земельним кодексом України?

Ситуація № 28

Подружжя Коваленки збудували на присадибній земельній ділянці в сільській місцевості житловий будинок і необхідні для ведення підсобного господарства будівлі. Протягом 15 років вони перебували із сусідкою Василенко у злагоді. Після смерті сусідки її садибу придбала сім'я Власенка. Молода сім'я збудувала новий житловий будинок і господарські будівлі. Вбиральню вони розмістили проти вікон сусіда за 1,5 м від огорожі. На межі складали гній і бур'ян після прополювання городу. Час від часу цей бур'ян палили. Тут же виливали відходи. Запахи і їдкий дим, особливо коли вітер у напрямі сусіднього будинку, не дає можливості вийти з будинку. Неодноразові звернення до Василенків із цього приводу не дали результату. Крім того, Василенки посадили горіх на відстані один метр від межі сусіда, який затінює город, що значно впливає на урожайність вирощуваної картоплі.

1. Які права мають землекористувачі і які покладаються на них обов'язки?
2. Який орган державної влади контролює додержання права землекористування?
3. Дайте визначення поняття добросусідства.
4. Як розв'язати спір між сусідами землекористувачами?

Ситуація № 29

Для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель громадянки Шевченко виділено земельну ділянку площею 0,2 га. Через дорогу від її садиби розташована земельна ділянка розміром 0,05 га. Цю ділянку сільська рада надала їй у користування для ведення городництва.

1. Який порядок використання земельних ділянок, наданих для ведення городництва?
2. Чи може громадянка Шевченко приватизувати 0,2 га та зазначені 0,05 га як єдину присадибну ділянку, якщо загальна площа її не перевищує норми, встановленої законодавством?

Ситуація № 30

Громадянин Сівальов запропонував своєму сусіду Ляшку зрізати гілки з дерев, які звисають на земельну ділянку Сівальова, мотивуючи це тим що дерева затіняють частину його земельної ділянки. Той відмовився це зробити, після чого Сівальов сам зрізав звисаючі гілки дерев. Ляшко звернувся до суду на неправомірні дії Сівальова.

Класифікуйте зазначені дії і як повинна бути вирішена ця справа.

Завдання для домашньої контрольної роботи з предмету „Земельне право”

Методичні рекомендації до написання домашньої контрольної роботи

Домашня контрольна робота виконується самостійно кожним студентом. Вибір варіанту здійснюється за порядковим номером навчального журналу групи.

Структурно завдання складається з двох теоретичних питань і одного практичного – задачі.

При відповіді на теоретичні питання студент має опрацювати не лише запропонований опорний конспект лекцій, і й іншу літературу та нормативно-правові акти стосовно цього питання.

При вирішнні задачі необхідно конкретно відповісти на поставлені питання і підтвердити свою відповідь відповідними статтями нормативно-правових актів.

Робота повинна виконуватися на комп'ютері в редакторі Times Roman, в 1,5 інтервалі, шрифт 14, формат сторінки: зліва – 20 мм, справа – 10 мм, зверху – 20 мм, знизу – 20 мм.

За два тижні до початку сесії студент повинен здати роботу на кафедрі у зареєструвати її, після цього вона передається на перевірку викладачу.

Варіант № 1

1. Співвідношення земельного права з суміжними галузями права.
2. Право державної власності на землю.

Задача. До районної ради звернувся мешканець села Вишняки Юшко у зв'язку з тим, що частина його земельної ділянки має бути викуплена сільрадою у зв'язку з розбудовою приміщення сільради. Термін підготовки і передачі до викупу було встановлено півроку.

Класифікуйте правомірність дій сільради.

Варіант № 2

1. Методи регулювання в земельному праві.
2. Земля як об'єкт права власності.

Задача. До суду звернувся керівник санаторію „Перлина” Кузьменко із заявою, що йому місцева рада відмовила виділити 0,1 га земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарської продукції для власних потреб, так як санаторій не є сільськогосподарським підприємством.

Чи правомірні дії сільради, класифікуйте.

Варіант № 3

1. Поняття і предмет земельного права.
2. Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права.

Задача. Голова рійної ради Пухляк прийняв рішення виділити землі сільськогосподарського призначення для потреб не пов'язаних з веденням сільського господарського виробництва під забудівлю.

Класифікуйте правомірність його дій та яка має бути відповідальність якщо дії неправомірні?

Варіант № 4

1. Нормативні акти місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування
2. Система земельного права.

Задача. Громадянин Бойко звернувся до уповноваженого органу про передачу йому у приватну власність на платній основі 40 соток земель лісового фонду із частини лісу.

Органи місцевого самоврядування йому відмовили, чи правомірне рішення?

Варіант № 5

1. Принципи земельного права.
2. Право власності на землю іноземних громадян, іноземних юридичних осіб та іноземних держав.

Задача. Гаражно-будівельному кооперативу було пред'явлено самовільне захоплення землі під забудову гаражів. Тобто гаражі почали будувати без належної документації.

За якими цивільно-правовими угодами повинно здійснюватись набуття права власності на земельні ділянки.

Варіант № 6

1. Основні підстави й умови набуття прав на землю громадянами та юридичними особами.
2. Право спільної власності на землю.

Задача. В прибережній захисній смузі річки Ірпінь (класифікується як мала річка) фермерське господарство влаштувало літній табір для худоби.

Класифікуйте правомірність цих дій.

Варіант № 7

1. Загальні підстави припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою.
2. Поняття і класифікація джерел земельного права.

Задача. Між господарями двох сусідніх земельних ділянок виник спір, відповідно до плодівих дерев вишень і абрикосів, які росли на межі.

Громадянин Климчук не дозволяв збирати врожай громадянину Маляренку, мотивуючи це тим що він власноручно саджав ці дерева на межі. Відповідно до цього громадянин Маляренко звернувся до сільської ради з проханням вирішити спір, а саме чи має він право на збір врожаю з дерев що ростуть на межі.

Варіант № 8

1. Особливості набуття прав на землю територіальними громадянами і державою.
2. Конституційні основи земельного права і їх значення для розвитку земельного законодавства.

Задача. Громадянин Цушко звернувся до сільської ради з проханням передати йому на безоплатній основі 0, 15 га земель для ведення садівництва. Сільрада відмовила йому.

Кваліфікуйте дії сільради.

Варіант № 9

1. Умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.
2. Право комунальної власності на землю.

Задача. Громадянин міста Судак (Автономна республіка Крим) Мірзоев самовільно захопив земельну ділянку для власних потреб.

Яка відповідальність передбачена за ці дії?

Варіант № 10

1. Зміст права власності на землю, права й обов'язки власників земельних ділянок
2. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду і вирішення.

Задача. Чоловічий монастир який розташований на околиці міста Золочева, в особі наставника звернувся до органів місцевого самоврядування виділити їм 2 га земель сільськогосподарського призначення у власність для ведення підсобного сільського господарства. Органи відмовили в цьому.

Чи правомірні дії органів?

Варіант № 11

1. Особливості застосування спеціальних підстав припинення права власності на землю.
2. Закони як основні джерела земельного права

Задача. Працівник відділу землевпорядкування Хор польського району Полтавської області приховав інформацію про наявність земель запасу які відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Яка відповідальність передбачена за ці дії?

Варіант № 12

1. Причини виникнення, визначення видів та правові засади вирішення земельних спорів.
2. Право приватної власності на землю.

Задача. ТОВ «Краков» є юридичною особою, співзасновниками якої є два громадянина Польщі. Метою створення ТОВ є будівництво швейної фабрики на території України. В даний час ТОВ орендує земельну ділянку, на якій ведеться будівництво. Після закінчення будівництва і набуття прав власності на майно керівництво ТОВ має намір викупити земельну ділянку у власність.

1. Чи може бути у власність земельну ділянку юридична особа України, заснована з участю іноземних громадян або іноземними юридичними особами?
2. Якщо може, то який порядок і підстави набуття у власність земельної ділянки такої юридичної особи?
3. Чи мають іноземні громадяни право власності на землю в Україні?

Варіант № 13

1. Міжнародні конвенції, багатосторонні міждержавні угоди і двосторонні договори
2. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Задача. До Державного комітету України по земельних ресурсах звернувся житель Тернопільської області В. з проханням роз'яснити зміст ст. 121 Земельного кодексу України, а саме: 1) чи всім громадянам України надається до 2 га землі для ведення особистого селянського господарства, чи лише тим, які мають господарський номер, зареєстрований у сільській раді? 2) якщо в селянському дворі проживає п'ять громадян України, то скільки землі вони можуть отримати для ведення особистого селянського господарства – до 10 га чи до 2 га?

Надайте *юридичну* консультацію жителеві Тернопільської області з питань, поставлених у зверненні.

Варіант № 14

1. Поняття та основні ознаки права власності на землю.
2. Виникнення та посвідчення прав на земельну ділянку.

Задача. Між господарями сусідніх земельних ділянок виник спір, відносно дерев що розташовані на межі їх сусідніх ділянок, а саме: власник Конюх запропонував сусіду Яремі корчанути дерева що розташовані на межі, на що той відповів вони служать як межові знаки.

Як необхідно вирішити даний спір.

Варіант № 15

1. Поняття та особливості цивільно-правового обігу земельних ділянок.
2. Права і обов'язки землекористувачів.

Задача. За рішенням голови сільської ради у фермерів Чорваня і Білоуса було вилучено по 5,0 га орних земель, а у сільгоспкооперативу «Слава Україні» – 10 га орних земель для будівництва лікарняного комплексу. Із зазначеними фізичними і юридичними особами вилучення земель попередньо не було узгоджено, а також не розв'язано питання щодо відшкодування збитків.

1. Чи відповідають дії голови сільської ради нормам земельного законодавства?
2. Які особи, в якому порядку і в якому обсязі зобов'язані відшкодувати шкоду фермерам і сільгоспкооперативу?
3. Назвіть суб'єктів права на землі сільськогосподарського призначення.

Варіант № 16

1. Право постійного землекористування.
2. Умови і порядок придбання та передачі земельних ділянок громадянам.

Задача. Група іноземних громадян – співробітників посольств звернулася до міської адміністрації з проханням передати їм у власність земельну ділянку під будівництво гаражів.

1. Назвіть підстави набуття права на землю згідно з Земельним кодексом України.
2. Який порядок надання земельних ділянок іноземним громадянам?
3. Від імені міської адміністрації дайте відповідь на звернення іноземних громадян про надання земельних ділянок.

Варіант № 17

1. Право орендного землекористування.
2. Окремі види договорів щодо земельних ділянок.

Задача. Органи місцевого самоврядування села Шпильки встановили, що громадянин Марчук знищив межові знаки меж землекористування.

Яка відповідальність передбачена за ці дії?

Варіант № 18

1. Умови припинення права постійного землекористування.
2. Види та зміст цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Задача. Вісім років тому громадянинові Ковтуну було надано земельну ділянку для спорудження житлового будинку. Через брак коштів будинок він не звів, але земельну ділянку обробляв і сплачував сільсько-

господарський податок. Громадянин Ковтун має намір приватизувати зазначену земельну ділянку.

1. Який порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами передбачено земельним законодавством?
2. Який орган влади розв'язує питання про надання громадянам земельних ділянок для будівництва?
3. Чи може громадянин Ковтун приватизувати надану йому земельну ділянку?

Варіант № 19

1. Умови і порядок надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування та в оренду.
2. Право концесійного землекористування.

Задача. Громадянин Литвин звернувся до органів місцевого самоврядування з проханням виділити йому із земель комунальної форми власності у приватну власність земельну ділянку для городництва в розмірі 12 соток. Органи місцевого самоврядування відмовили йому в цьому.

Чи правомірні дії органів?

Варіант № 20

1. Поняття та види земельних сервітутів.
2. Способи і порядок припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою.

Задача. Сім'я Сунцових із чотирьох осіб мешкає у власному будинку в селі. Поряд з їхньою садибою розташована земельна ділянка розміром 0,20 га. Сунцов вирішив збудувати на ній новий будинок і подав до сільської ради заяву про передачу йому у власність вищезгадану ділянку. Наступного дня до сільської ради надійшла заява від громадянина Андрущенко, сім'я якого складається з двох осіб, про передачу йому у власність земельної ділянки, на яку претендує Сунцов, для ведення особистого селянського господарства. Згодом саме громадянинові Андрущенко було виділено зазначену земельну ділянку.

1. Чи правильні дії сільської ради стосовно виділення земельної ділянки Андрущенко, який має меншу сім'ю і заяву подав пізніше від Сунцових?
2. З якого моменту у громадянина виникає право власності на землю?
3. Які норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам передбачені Земельним кодексом України?
4. Хто може бути суб'єктом земельних правовідносин?

Варіант № 21

1. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах.
2. Правовий режим зон, які підлягають спеціальній охороні.

Задача. Громадянин Вознюк Б. Б. приватизував земельну ділянку площею 0,3 га, виділену йому для ведення особистого селянського господарства. За рішенням сільської ради він додатково одержав в оренду земельну ділянку розміром 0,5 га також для ведення особистого селянського господарства.

1. Чи може громадянин Вознюк Б. Б. приватизувати надану йому в оренду земельну ділянку?
2. Який розмір земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства передбачений Земельним кодексом України?
3. Який існує механізм реалізації права на землю.

Варіант № 22

1. Способи захисту прав на земельні ділянки.
2. Поняття і види обмежень прав на землю.

Задача. Громадянин села Яблунівка незаконно вирубив ялинку у лісовому розсаднику.

Яка відповідальність передбачена за ці дії?

Варіант № 23

1. Поняття і принципи права землекористування.
2. Загальна характеристика гарантій прав на землю.

Задача. У 1992 році громадянин Кучер Л. О. вийшов з КСП і створив фермерське господарство, членом якого стала і його бабуся. Фермерському господарству було виділено земельну ділянку площею 11 га і видано державний акт на право приватної власності. Документ був оформлений на голову фермерського господарства.

1. Який порядок створення фермерських господарств передбачено земельним законодавством?
2. Якого розміру надається земельна ділянка для ведення фермерського господарства?

Варіант № 24

1. Порядок погодження вилучення та викупу земельних ділянок.
2. Суб'єкти права власності на землю

Задача. Громадянин Семененко звернувся до сільської ради із заявою, у якій просив виділити йому 30 га сільськогосподарських угідь для створення селянського (фермерського) господарства.

За рішенням сільської ради йому було виділено 15 га землі. Семененко не погодився з цим. Він вважає, що для ведення фермерського господарства необхідно мати мінімум 50 га землі. Сільська рада має у своєму розпорядженні значну площу земель резервного фонду.

1. Який порядок надання земель для ведення фермерського господарства?
2. У якому розмірі надаються земельні ділянки фермерським господарствам?

3. За рахунок яких земель може бути надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства?

Варіант № 25

1. Поняття і зміст добросусідства в земельному праві.
2. Особливості спадкування земельних ділянок.

Задача. Громадянин Головка М. вийшов із членів сільськогосподарського кооперативу «Весна» і подав заяву до правління кооперативу, в якій просив виділити земельну частку (пай) розміром 4,2 га в натурі. Він має на меті приєднати її до особистого підсобного господарства і вести самостійне особисте селянське господарство. Правління кооперативу відмовило у проханні, мотивуючи своє рішення тим, що він уже має приватизовану земельну ділянку для ведення особистого підсобного господарства.

1. Який існує порядок ведення особистого селянського господарства?
2. У якому розмірі надається земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства?
3. Чи дозволяє земельне законодавство об'єднувати земельну частку (пай) із земельною ділянкою для ведення особистого селянського господарства?

Варіант № 26

1. Правове регулювання застави земельних ділянок.
2. Умови і порядок надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування та в оренду

Задача. Жителька Вінницької області А. звернулася із заявою до Державного комітету України по земельних ресурсах роз'яснити питання про право спадщини на земельну ділянку. В 1994 р. за рішенням сесії селищної ради її чоловікові у приватну власність передано земельну ділянку площею 0,17 га для обслуговування житлового будинку і господарських споруд та ведення особистого підсобного господарства. 13 квітня 1999 р. чоловік раптово помер, вона стала його спадкоємицею. Звернувшись до селищної ради про видачу їй Державного акта на право власності на земельну ділянку, одержала відмову, мотивовану тим, що у Земельному кодексі України немає пояснень щодо розв'язання таких питань.

Районний суд відмовився прийняти заяву, мотивуючи тим, що суд такі питання не розглядає.

Розв'яжіть цей спір на підставі чинних правових норм Земельного кодексу України.

Варіант № 27

1. Земля як об'єкт права власності.

2. Право власності на землю іноземних громадян, іноземних юридичних осіб та іноземних держав.

Задача. На підставі рішення місцевої держадміністрації юридичній особі було надано в користування земельну ділянку для будівництва тваринницької ферми з відгодівлі худоби, проте попередньо не було складено проект відведення земельної ділянки.

1. Чи законне це рішення?
2. Які повноваження місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин.
3. Який порядок складання проекту відведення земельної ділянки передбачено Земельним кодексом України?

Варіант № 28

1. Основні підстави й умови набуття прав на землю громадянами та юридичними особами.
2. Поняття і класифікація джерел земельного права.

Задача. Подружжя Коваленки збудували на присадибній земельній ділянці в сільській місцевості житловий будинок і необхідні для ведення підсобного господарства будівлі. Протягом 15 років вони перебували із сусідкою Василенко у злагоді. Після смерті сусідки її садибу придбала сім'я Власенка. Молода сім'я збудувала новий житловий будинок і господарські будівлі. Вбиральню вони розмістили проти вікон сусіда за 1,5 м від огорожі. На межі складали гній і бур'ян після прополювання городу. Час від часу цей бур'ян палили. Тут же виливали відходи. Запахи і їдкий дим, особливо коли вітер у напрямі сусіднього будинку, не дає можливості вийти з будинку. Неодноразові звернення до Василенків із цього приводу не дали результату. Крім того, Василенки посадили горіх на відстані один метр від межі сусіда, який затінює город, що значно впливає на урожайність вирощуваної картоплі.

1. Які права мають землекористувачі і які покладаються на них обов'язки?
2. Який орган державної влади контролює додержання права землекористування?
3. Дайте визначення поняття добросусідства.
4. Як розв'язати спір між сусідами землекористувачами?

Варіант № 29

1. Умови і порядок надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування та в оренду.
2. Порядок погодження вилучення та викупу земельних ділянок.

Задача. Для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель громадяниці Шевченко виділено земельну ділян-

ку площею 0,2 га. Через дорогу від її садиби розташована земельна ділянка розміром 0,05 га. Цю ділянку сільська рада надала їй у користування для ведення городництва.

1. Який порядок використання земельних ділянок, наданих для ведення городництва?
2. Чи може громадянка Шевченко приватизувати 0,2 га та зазначені 0,05 га як єдину присадибну ділянку, якщо загальна площа її не перевищує норми, встановленої законодавством?

Варіант № 30

1. Порядок погодження вилучення та викупу земельних ділянок.
2. Способи і порядок припинення права власності на землю та правао користування земельною ділянкою.

Задача. Громадянин Сівальов запропонував своєму сусіду Ляшку зрізати гілки з дерев, які звисають на земельну ділянку Сівальова, мотивуючи це тим що дерева затіняють частину його земельної ділянки. Той відмовився це зробити, після чого Сівальов сам зрізав звисаючи гілки дерев. Ляшко звернувся до суду на неправомірні дії Сівальова.

Класифікуйте зазначені дії і як повинна бути вирішена ця справа.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

Нормативно-правові акти

1. Конституція України. 1996, Київ. – 64 с.

Кодекси України

2. Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-III.
3. Водний кодекс України 6.06.1995, № 213/95-ВР.
4. Кодекс України про надра 27.07.1994, №132/94-ВР.
5. Кодекс України про адміністративні правопорушення 07.12.1984.
6. Кримінальний кодекс України. 5.04. 2001. №2341-111
7. Лісовий кодекс України. 21.011994, №3852 XII.
8. Цивільний кодекс України. 16.01.2003, № 435-IV.
9. Господарський кодекс України. 10.01 2003, № 463-IV

Закони України

10. Про землеустрій. Закон України від 22. 05. 2003, № 858-IV
11. Про іпотеку Закон України, від 05.06. 2003, № 898-IV.
12. Про кооперацію. Закон України від 10. 07. 2003, № 1087-IV
13. Про місцеві державні адміністрації. Закон України від 9.04.1999, № 586 XIV.
14. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України від 21.05.1997, №280/ 97-ВР.
15. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29.11.2001. N 2866-111.
16. Про оренду землі. Закон України від 6.10.1998, №161-XIУ. Нова редакція від 2.10.2003. №1211-IV.
17. Про особисте селянське господарство. Закон України від 15.05.2003, № 742-IV.
18. Про охорону земель. Закон України від 19.06.2003, № 962-IV.
19. Про охорону навколишнього природного середовища. Закон України від 25.06-1991, №1264-XII.
20. Про оцінку земель. Закон України від 11.12.2003, № 1378-IV.
21. Про плату за землю. Закон України від 3.07.1992, №2535-XII із змінами і доповненнями станом на 19.09.1996.
22. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). Закон України від 05.06.2003. № 899-IV.
23. Про природно-заповідний фонд України. Закон України від 16.06.1992, № 2456-XII.
24. Про фермерське господарство. Закон України від 19.06.2003, № 973-IV

Постанови Кабінету Міністрів України

25. Положення про моніторинг земель. Постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993р. № 661.
26. Про затвердження Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги. Постанова Кабінету Міністрів України від 16.05.2002р. № 648.
27. Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 р. № 502.
28. Про затвердження Типового договору оренди землі. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220.
29. Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою. Постанова Кабінету Міністрів України від 2.04.2002, № 449
30. Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай). Постанова Кабінету Міністрів України від 12.10.1995р. N 801.
31. Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993, N9284.
32. Про реалізацію Закону України/ “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. № 1521.
33. Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.1997, №1279.
34. Про утворення Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.1997, №1279.

Інші літературні джерела

35. Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі (станом на 02.07.2003). Держкомзем України. Наказ № 43 від 04.05.1999.
36. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України/ Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред.. В.В. Медведчука. – К.: Хрінком Інтер, 2004. – 656 с.

37. Про затвердження Інструкції про загальні вимоги до оформлення технічного паспорта земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги. Держкомзем України. Наказ № 114 від 10.07.2002.
38. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю). Держкомзем України. Наказ № 5 від 17.01.2000.
39. Про невідкладні заходи щодо реформування аграрного сектору економіки. Указ Президента України від 3.12.1999р. №1529.
40. Про порядок консервації земель. Держкомзем України. Наказ №175 від 17.10.2002.
41. Возняк Р.П. Бочуляк Я.Я. Земельне право: Збірник задач. -Львів: ЛДАУ, 2003. - 93 с.
42. Возняк Р.П., Ступень М.Г., Падляк І.М. Земельно-правовий процес: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: Новий Світ-2007», 2007. – 224 с.
43. Гнаткович Д.І., Сохнич А.Я., Солярчук Ю.Д., Звезда Т.І. Земельно-правовий процес приватизації земельних ділянок в містах: Навч.-метод. пос./ Львів, держ. агроуніверситет, — Львів, 1997. — 90 с.
44. Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.
45. Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулиничя. -К.: Видавничий дім «Ін Юре», 2001, -242 с.
46. Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша І.І. -Істина, 2003. -448 с.
47. Земельне право України: Практикум: навч.посіб./ Курило В.І., Миронець І.М. Харламович А.В., Ковальський Д.В.; За заг ред.. В.І. Курила – К.: Магістр ХХІ сторіччя, 2006. –144 с.
48. Земельний кодекс України: Коментар. - Х.: ТОВ «Одіссей» 2004, - 604 с.
49. Земельні відносини в Україні: Законодавчі акти і нормативні документи. / Держкомзем України, -К.: Урожай. 1998. -816 с.
50. Земельні відносини у Україні: Законодавчі акти і нормативні документи./ Держкомзем України. – К : Юмана 2001. – 208 с.
51. Ковтун М.Г. Земельне право. - К: Юмана, 2001. -208 с.
52. Корнєєв Ю.В. Земельне право. Опорний конспект лекцій для студентів денної та заочної форми навчання спеціальності «Правознавство». – Київ: КУТЕП, 2007. – 203 с.
53. Курило В.І., Моторіна Т.С. Основи земельного права України: Навч. Посіб./ За заг. ред. В.З. Ярчука. – К.: Магістр ХХІ сторіччя, 2006. –160 с.
54. Титова Н. Фермерство в Україні: основні правові засади. /Питання, та відповіді. – Львів, Атлас, 1998. - 181 с.
55. Федорович В. Правові основи створення та діяльності сільськогосподарських кооперативів в Україні. — Львів, Атлас, 1998. — 144 с.
56. Шеремет А.П. Земельне право України: Навчальний посібник. – К.: центр навчальної літератури, 2005. – 632с.

ДОДАТКИ

Додаток 1

Державний Герб України
ДЕРЖАВНИЙ АКТ
на право власності на земельну ділянку
Серія _____ № _____

Державний акт на право власності на земельну ділянку видано

_____ (прізвище, ім'я, по батькові громадянина України, іноземного громадянина, особи без громадянства,

уповноваженої особи від співвласників земельної ділянки або назва юридичної особи)

_____ ,
який(яка) проживає (знаходиться) _____
(адреса - місце проживання, місцезнаходження)

_____ і на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого
самоврядування, договору купівлі-продажу _____
(назва органу, дата і номер рішення)

є власником земельної ділянки площею _____ у
(гектарів або кв. метрів)

межах згідно з планом (у разі виникнення права спільної власності на
земельну ділянку до акта додається список її співвласників).
Земельна ділянка розташована _____

(адреса - вулиця, населений пункт, район, область)

Цільове призначення (використання) земельної ділянки _____

Державний акт складено у двох примірниках, перший з яких передано власнику
земельної ділянки, другий зберігається в _____
(назва державного органу земельних ресурсів)

Акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право
власності на землю та на право постійного користування землею, дого-
ворів оренди землі за № _____

Голова _____
(назва місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування)

МП _____
(підпис) _____ (прізвище)

Начальник _____
(назва державного органу земельних ресурсів)

МП _____
(підпис) _____ (прізвище)

« ____ » _____ р.

ПЛАН
меж земельної ділянки
Кадастровий номер земельної ділянки _____

ОПИС МЕЖ

А _____ Начальник _____ управління
(відділу) земельних ресурсів

Б _____

МП

В _____
(підпис) (прізвище)

Г _____
Масштаб 1: _____

Додаток до державного акта на право власності на земельну ділянку
Серія N

Список співвласників земельної ділянки

№ п/п	Прізвище, ім'я та по батькові громадянина, особи без громадянства, назва юридичної особи	Адреса співвласника	Частка у спільній власності
----------	--	---------------------	-----------------------------

Голова _____
(назва місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування)

МП _____
(підпис) (прізвище)

Начальник _____
(назва державного органу земельних ресурсів)

(підпис) (прізвище)

Державний Герб України

ДЕРЖАВНИЙ АКТ

на право постійного користування земельною ділянкою

Серія _____ № _____

Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою
видано _____

(назва юридичної особи та її місцезнаходження - адреса)

і на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування _____

(назва органу, дата і номер рішення)

є постійним користувачем земельної ділянки площею _____
(гектарів або кв. метрів)

у межах згідно з планом.

Земельна ділянка розташована _____
(адреса - вулиця, населений пункт, район, область)

Цільове призначення (використання) земельної ділянки _____

Державний акт складено у двох примірниках, перший з яких передано
постійному користувачу земельної ділянки, другий зберігається у

(назва державного органу земельних ресурсів)

Акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право
власності на землю та на право постійного користування землею, дого-
ворів оренди землі за № _____

Голова _____
(назва місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування)

МП _____
(підпис) (прізвище)

Начальник _____
(назва державного органу земельних ресурсів)

_____ (підпис) _____ (прізвище)

« ____ » _____ р.

ПЛАН
меж земельної ділянки
Кадастровий номер земельної ділянки _____

ОПИС МЕЖ

А _____ Начальник _____ управління
(відділу) земельних ресурсів

Б _____
МП

В _____ (підпис) _____ (прізвище)

Г _____
Масштаб 1: _____

Форма заяви (для фізичної особи) або клопотання (для юридичної особи) для проведення експертизи

Держкомзем України (обласне (Київське, Севастопольське,

міське) головне управління земельних ресурсів)

(П.І.Б. (назва) замовника експертизи та його адреса)

ЗАЯВА (для фізичної особи)
КЛОПОТАННЯ (для юридичної особи)

Прошу провести _____
(обов'язкову, добровільну)
_____ державну експертизу _____
(первинну, повторну, додаткову)

(назва документації)

Документація розроблена _____
(назва розробника документації)

на замовлення _____
(назва замовника документації)

на підставі договору _____
(дата та номер договору на виготовлення відповідної документації)

Кошторисна вартість робіт за зазначеним договором складає
_____ грн ____ коп., у тому числі ПДВ - _____ грн ____ коп.

Оплата за проведення державної експертизи гарантується.
Додаток: копія договору на виготовлення документації на ____ аркуші(ах).
Замовник державної експертизи _____

(прізвище та ініціали фізичної особи або посада,
прізвище та ініціали керівника юридичної особи)

_____ (дата подання заяви (клопотання))

_____ (підпис замовника експертизи)

**Договір
купівлі-продажу права на земельну частку (пай),
посвідченого сертифікатом**

(місце і дата укладання угоди прописом)

Ми, що нижче підписалися, _____
іменований в подальшому «Продавець», і _____
іменований в подальшому «Покупець», на підставі _____
склали даний договір про таке:

1. Предмет договору

1.1. Продавець продав, а Покупець купив право на земельну частку (пай), освідчене сертифікатом, площею _____ умовних кадастрових гектарів.

1.2. Місце розташування земельної частки (паю) _____

(сільрада, господарство, населений пункт)

1.3. Цільове призначення земельної частки (паю), посвідченої сертифікатом _____

2. Ціна договору і умови оплати

2.1. Продаж права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, відбувся за _____

(сума в гривнях)

2.2. Покущем на рахунок Продавця в _____

банку (реквізити банку)

перераховано _____

(сума в гривнях)

(назва платіжного документа та дата оплати)

3. Обов'язки сторін

3.1. Продавець продав, а Покупець купив за даним договором право на земельну частку (пай), посвідчене сертифікатом, вільну від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, про яких в момент складання договору Продавець чи Покупець не міг не знати.

4. Розгляд спорів

4.1. Всі спори, котрі можуть виникнути з даного договору, вирішуються шляхом переговорів між сторонами, а у разі неможливості вирішення спорів шляхом переговорів – у судовому порядку.

Земельно-правової ццпрп,

5. Інші умови

5.1. Невідомою частиною договору є сертифікат на право на земельну частку (пай).

5.2. Цей договір, після нотаріального посвідчення, підлягає реєстрації районною державною адміністрацією за місцезнаходженням колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу сільськогосподарського акціонерного товариства з внесенням відпов(ідних змін до записів у Книзі реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)

5.3. Даний договір складений в _____ (кількість) примірниках, один з яких зберігається у справах _____
(адреса та назва державної нотаріальної контори
або адреса розташування приватного нотаріуса)

Підписи сторін:

Продавець _____ Покупець _____

Дата _____

Затверджено
Постановою Кабінету Міністрів України
Від 3 березня 2004 р. № 220

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

_____ « _____ » _____ 20__ р.
(місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

найменування юридичної особи)

_____,
з другого уклали цей договір про нижче наведене

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку _____
(цільове призначення)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____, у тому числі _____ (гектарів)
площа та якісні характеристики земель

окремих категорій за їх складом та видами угідь – рілля, сіножаті,

пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель,

споруд та інших об'єктів)

а також інші об'єкти інфраструктури _____
перелік, характеристика

і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у тому числі

доріг, майданчиків з твердим покриттям тощо)

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з _____
(перелік,

характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить

_____ гривень.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню _____

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини _____

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років. Після закінчення строку договору орендар має право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі

_____ (розмір орендної плати: грошової – у гривнях із зазначенням

_____ способів внесення; натуральної – перелік, кількість або частка

_____ продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники

_____ продукції, міське, умови, порядок, строки поставки;

_____ відробіткової – види, обсяги, строки і місце надання послуг,

_____ види, обсяги, строки і місце виконання робіт)

10. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється (без урахування) індексів інфляції.

Орендна плата вноситься у такі строки _____
Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

Розмір орендної плати переглядається _____
(періодичність)

у разі:
зміни умов господарювання, передбачених договором;
зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції;
погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
в інших випадках, передбачених законом.
15. Земельна ділянка передається в оренду для

_____ (мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки _____

17. Умови збереження стану суб'єкта оренди _____

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розроблення (з розробленням) проекту її відведення.

_____ (непотрібне закреслити)

Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендодавця (орендаря).

_____ (непотрібне закреслити)

19. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду

20. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у _____ після державної реєстрації цього договору за актом її приймання передачі.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей арендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на

відшкодування збитків у Розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню. Умови, обсяги і строки

_____ (непотрібне закреслити)

відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

- фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
- доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки.

26. На орендовану земельну ділянку встановлено (не встановлено) обмеження (обтяження) та інші права _____

_____ (непотрібне закреслити)

27. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на ділянку.

Інші права та обов'язки сторін *

28. Права орендодавця _____

29. Обов'язки орендодавця: _____

* Визначаються відповідно до Закону України «Про оренду землі».

30. Права орендаря _____

31. Обов'язки орендаря: _____

**Ризик випадкового знищення або
пошкодження об'єкта оренди чи його частини**

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).

_____ (непотрібне закреслити)

Страхування об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь період дії цього

_____ (непотрібне закреслити)

договору.

34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець)

_____ (непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення, його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є _____

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є) підставою для зміни умов або розірвання

(непотрібне закреслити)

договору.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи – орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить (не переходить) до спадкоємців або інших

(непотрібне закреслити)

осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря, третій – в органі, який провів його державну реєстрацію _____

_____ (назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки)

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом.

_____ (інші документи, що додаються до договору)

Реквізити сторін

Орендодавець Орендар

_____ (прізвище, ім'я та по батькові)

_____ (прізвище, ім'я та по батькові)

_____ фізичної особи, паспортні дані

_____ фізичної особи, паспортні дані

_____ (серія, номер, ким і коли

_____ (серія, номер, ким і коли

_____ виданий), найменування юридичної особи

_____ виданий), найменування юридичної особи

_____ особи що діє на підставі

_____ особи що діє на підставі

_____ установчого документа (назва,

_____ установчого документа (назва,

_____	_____
ким і коли затверджений),	ким і коли затверджений),
_____	_____
відомості про державну	відомості про державну
_____	_____
реєстрацію та банківські	реєстрацію та банківські
_____	_____
реквізити)	реквізити)
_____	_____
Місце проживання фізичної особи місцезнаходження юридичної особи	Місце проживання фізичної особи місцезнаходження юридичної особи
_____	_____
(індекс, область	(індекс, область
_____	_____
район, місто, село, вулиця	район, місто, село, вулиця
_____	_____
номер будинку та квартири)	номер будинку та квартири)
Ідентифікаційний номер	Ідентифікаційний номер
_____	_____
(фізичної особи)	(фізичної особи)
Ідентифікаційний код	Ідентифікаційний код

Підписи сторін

Орендодавець Орендар

_____	_____
МП	МП

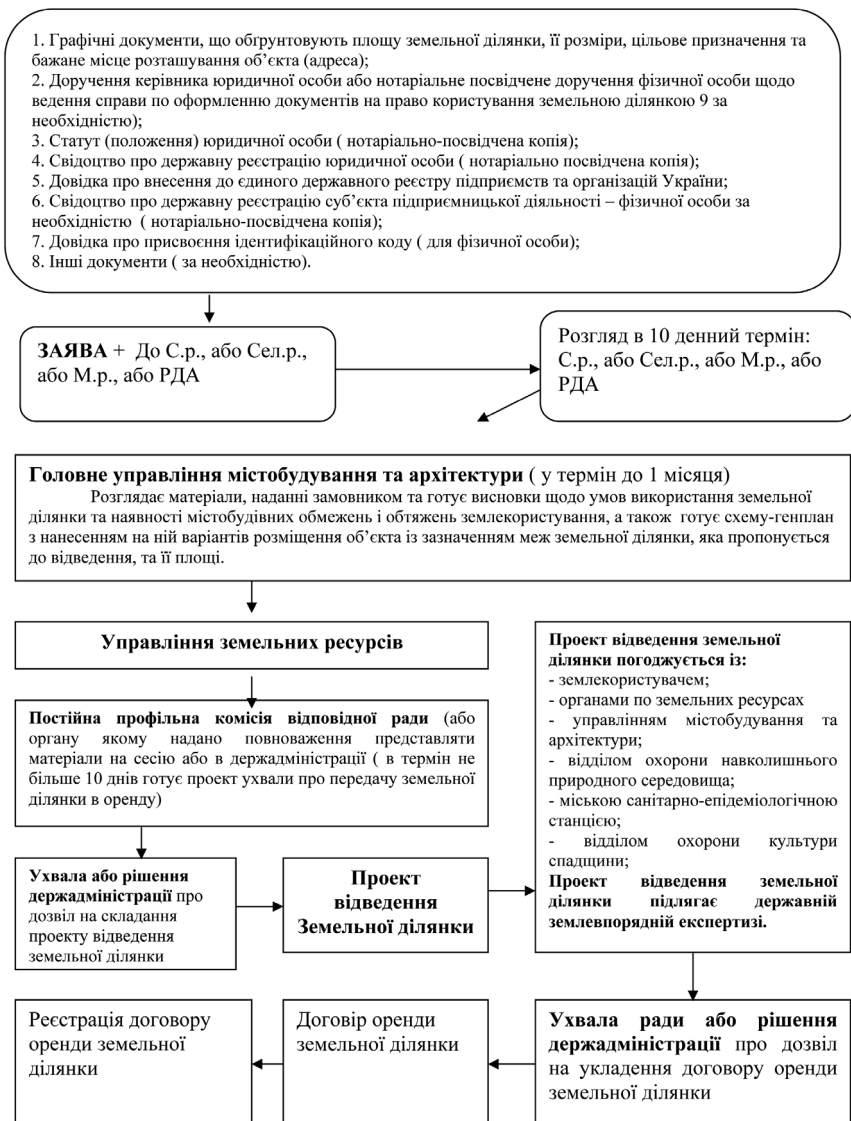
Договір зареєстрований у _____
(назва органу державної реєстрації за

_____ місцем розташування земельної ділянки)
про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від «_____»
_____ 20 _____ р. за № _____

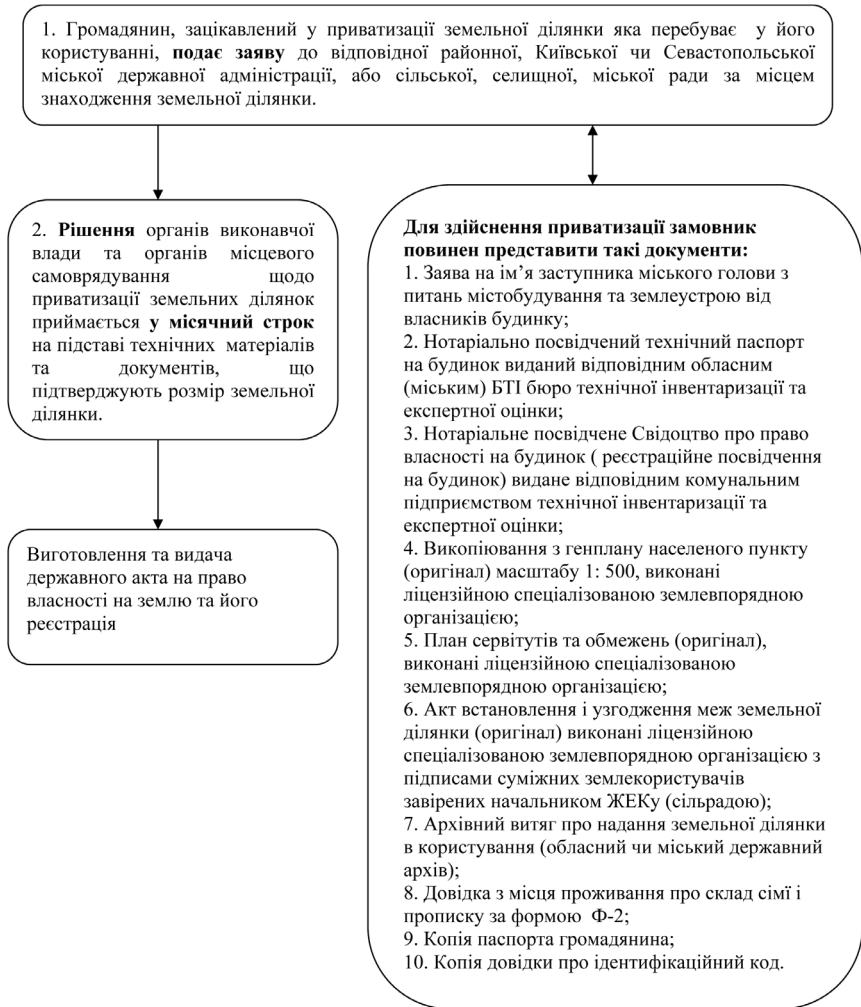
МП

_____ (підпис) _____ (Ініціали та прізвище посадової особи, яка провела державну реєстрацію)

ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Приватизація земельної ділянки, яка знаходиться у користуванні громадянина



Зміст

Передмова	3
Тематичний план навчальної дисципліни “Земельне право”	5
Розділ 1. Предмет, метод, система, джерела і принципи земельного права	6
1. Предмет земельного права	6
2. Методи земельного права	6
3. Система земельного права	8
4. Принципи земельного права	9
5. Поняття і види джерел земельного права	10
6. Конституція України і закони як основні джерела земельного права	12
Розділ 2. Право власності на землю	18
1. Поняття права власності на землю	18
2. Земля як об’єкт права власності	21
3. Суб’єкти права власності на землю	23
4. Форми власності на землю в Україні	25
4.1. Право приватної власності	25
4.2. Право комунальної власності	28
4.3. Право державної власності	29
5. Підстави та порядок виникнення і припинення права власності на землю	32
Розділ 3. Види права землекористування в Україні	36
1. Право постійного землекористування	36
2. Порядок надання земельних ділянок у постійне користування юридичним особам	38
3. Орендне землекористування	39
4. Права та обов’язки землекористувачів	43
5. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі	46
6. Концесійне право землекористування	49
Розділ 4. Правове забезпечення земельного сервітуту в Україні та добросусідства в Україні	52
1. Поняття та види земельних сервітутів	52
2. Правовий режим земельних сервітутів	54
3. Обмеження щодо використання земельних ділянок	56
4. Добросусідство в земельному законодавстві України	58
Розділ 5. Правові засади угод щодо земельних ділянок	68
1. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок	68
2. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення	70
3. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян	73
4. Право дарування, успадкування, обміну ат застави земельних ділянок	75

Розділ 6. Гарантії прав на землю	80
1. Поняття гарантій прав на землю	80
2. Способи захисту прав на землю	81
3. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам	85
4. Вирішення земельних спорів	88
Розділ 7. Правові форми управління земельними ресурсами	93
1. Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання	93
2. Поняття, зміст і функції управління у галузі використання та охорони земель	94
3. Система органів у управління у галузі використання та охорони земель і їхні повноваження	96
4. Поділ земельного фонду на категорії земель	99
5. Землеустрій	101
6. Державний земельний кадастр	103
7. Контроль за використанням та охороною земель	105
8. Моніторинг земельних ресурсів та його значення	108
Розділ 8. Відповідальність за порушення земельного законодавства	111
1. Поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення	111
2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності	113
3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення	116
4. Цивільно-правова відповідальність	118
5. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства	125
6. Кримінальна відповідальність	140
7. Дисциплінарна та майнова відповідальність	142
Розділ 9. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення	146
1. Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення	146
2. Права і обов'язки власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення	150
3. Суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення	152
Словник основних понять	155
Тестові завдання до вивчених розділів	166
Тестові завдання для заліку	183
Питання що виносяться на залік з предмету “Земельне право”	198
Ситуативні практичні завдання	201
Завдання для домашньої контрольної роботи з предмету „Земельне право”	208
Список використаних джерел	218

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Юрій Валентинович КОРНЄЄВ
Михайло Олексійович МАЦЕЛИК

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Навчальний посібник

Керівник видавничих проектів – Б. А. Сладкевич
Друкується в авторській редакції
Дизайн обкладинки – Б. В. Борисов

Підписано до друку 04.07.2008. Формат 60х84 1/16.
Друк офсетний. Гарнітура PetersburgC.
Умовн. друк. арк. 15.
Наклад 1000 прим.

Видавництво “Центр учбової літератури”
вул. Електриків, 23
м. Київ, 04176
тел./факс 425-01-34, тел. 451-65-95, 425-04-47, 425-20-63
8-800-501-68-00 (безкоштовно в межах України)
e-mail: office@uabook.com
сайт: WWW.CUL.COM.UA

Свідоцтво ДК №2458 від 30.03.2006